

aktiv.



Øyungsvegen 39, 2034 HOLTER

Enebolig med attraktiv beliggenhet i rolig område, nær marka og med gode fasiliteter som garasje, terrasse og balkong.



Eiendomsmegler MNEF

Vibeke Voksøy

Mobil 402 23 800

E-post vibeke.voksøy@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 490 000,-
Omkostn.: Kr 138 640,-
Total ink omk.: Kr 5 628 640,-
Selger: Birger Skjerve

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1984
BRA-i/BRA Total 231/263 kvm
Tomtstr.: 685.6 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 83, bnr. 23
Oppdragsnr.: 1205260066

Attraktiv beliggenhet i rolig område, nær marka og med gode fasiliteter som garasje, terrasse

Velkommen til Øyungsvegen 39, en innholdsrik enebolig i det familievennlige området Eltonåsen i Nannestad. Her bor du i et rolig og trygt nabolag med nærhet til marka, skoler, barnehager og gode turmuligheter. Dagligvarebutikker og offentlig transport er lett tilgjengelig, og Gardermoen ligger kun en kort kjøretur unna.

Boligen fra 1984 har et bruksareal på 226 m² fordelt på to etasjer. Hovedetasjen inneholder stue, kjøkken, bad og tre soverom, mens underetasjen byr på kjellerstue, bad, vaskerom og flere boder. Eiendommen har en stor terrasse på 34 m² og en balkong på 2 m², begge med gode solforhold. Det medfølger også en frittstående garasje fra 2008 og en integrert garasje med bod.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	80
Nabolagsprofil	130
Budskjema	139

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 231 kvm

BRA - e: 32 kvm

BRA totalt: 263 kvm

TBA: 36 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 98 kvm Entré, gang, vaskerom, innredet rom, bad, kjellerstue og 4 boder

BRA-e: 32 kvm Garasje nr. 1 med bod

1. etasje

BRA-i: 96 kvm Gang, bad, stue, kjøkken og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

36 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 37 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

01.01.2024 trådte ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge.

<https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegningeravbygg/>.

BRA-i: 194 m2

1.etasje: Gang med trapp, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue og kjøkken.

Underetasje: Entré, gang, vaskerom, innredet rom, bad, bod 1, bod 2, kjellerstue, bod 3 og bod 4.

BRA-e: 69 m2

1.etasje: Fritliggende garasje nr.2
Underetasje: Innbygd garasje nr.1 med bod.
BRA-b: 0 m².
Sum BRA: 263 m².

1.etasje: Gang med trapp, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue og kjøkken.
Underetasje: Entré, gang, vaskerom, innredet rom, bad, bod 1, bod 2, kjellerstue, bod 3 og bod 4.

1.etasje: Fritliggende garasje nr.2
Underetasje: Innbygd garasje nr.1 med bod.

1.etasje: Balkong og terrasse.
Målt takhøyde i 1.etasje fra 2.23 m - 2.38 m.
Målt takhøyde i underetasje 2.41 m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.

Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenhetene.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Garasje

01.01.2024 tråde ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge.

<https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegningeravbygg/>.

BRA-e: 69 m²

1.etasje: Fritliggende garasje nr.2
Underetasje: Innbygd garasje nr.1 med bod.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

685.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Relativ flat tomt med belegningsstein i ankomstområdet og opparbeidet gressplen med beplantning.

Beliggenhet

Øyungsvegen 39 ligger i et rolig og familievennlig nabolag i Eltonåsen, Nannestad kommune. Området er spesielt anbefalt for familier med barn.

Eiendommen har kort avstand til flere dagligvarebutikker, inkludert Kiwi Holter (12 minutters gange) og Coop Extra Eltonåsen (15 minutters gange). Jessheim Storsenter, med et bredt utvalg av butikker og tjenester, ligger kun 15 minutter unna med bil. For barnefamilier er det flere skoler og barnehager i nærheten. Eltonåsen skole (1-7 kl.) ligger 1,3 km unna, mens Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.) er 12,9 km unna. Holter barnehage og Norlandia barnehage ligger henholdsvis 0,7 km og 1,3 km fra eiendommen.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med nærmeste bussholdeplass, Holter sag, kun 8 minutters gange unna. Jessheim stasjon, med togforbindelser, ligger 17 minutter unna med bil. Oslo Gardermoen er også lett tilgjengelig, kun 18 minutter unna med bil.

Området byr på flotte turmuligheter med nærhet til skog og mark, ideelt for friluftsliv og aktiviteter som ski, fiske og jakt.

Adkomst

Eiendommen ligger i Nannestad kommune og har adkomst via privat vei. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Holter barnehage (0-5 år) - 10 min gange

Eltonåsen friluftsbarnhage (1-5 år) - 16 min gange

Lykkeliten naturbarnehage (1-4 år) - 5 min kjøring

Skoler

Eltonåsen skole (1-7 kl.) - 15 min gange

Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.) - 15 min kjøring

Jessheim videregående skole (videregående skole) - 14 min kjøring

3.2 km

Gjerdrum Fysioterapi og Trening - 10 min kjøring

SPREK Gjerdrum - 10 min kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

August Magnus

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig oppført i 1984. Bygningen står på støpt fundament til grunn med en betonggrunnmur, og byggegrunnen er ukjent. Dreneringen er fra 1997. Veggene har en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret med stående bordkledning.

Takkonstruksjonen består av takstoler i tre, og taket er tekket med takstein. Renner og nedløp er i sort lakkert stål. Etasjeskillerne er bygget som trebjelkelag. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isoleringsglass fra 2005, vinduer med 3-lags isoleringsglass fra 1982, og malte trevinduer med 1-lags glass fra 1982.

Hovedytterdøren er lakkert/oljet, og balkongdøren er en malt tredør. Eiendommen har en balkong i trekonstruksjon med metallbeslag, samt en terrasse i trekonstruksjon med terrassebord på et støpt betongdekke. Til eiendommen hører en frittliggende garasje fra 2008 med saltak tekket med takstein, støpt fundament, grunnmur i LECA, og en trebindingsverkskonstruksjon med malt/beiset trepanel.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Ytterkledningen vurderes å ha normal slitasje etter alder og vær, men det er stedvis tørrsprekker i enkelte panelbord og panelkledningen er fra 1984.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Undertaket vurderes å ha normal slitasje etter alder, men deler av undertaket og takstoler er fra 1984.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Enkelte vinduer har avflassing av malingsoverflaten og merker i karm og på vindusramme, og vinduer fra 1982 og 2005 har passert over halvparten av sin forventede levetid.

Det er ett vindu på badet i underetasjen og vinduet har noe fuktmerker.

- Utvendig - Dører

Avvik: Ytterdør har slitasje på overflaten og er ifra byggeår, balkong- og terrassedører har merker på overflaten, subber litt i karm og alle dørene har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Terrassebord har stedvis mye tørrsprekker, trekkverk har vær- og aldersslitasje som stedvis avflassing av maling.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Vegger, tak/himlinger har små merker etter gamle veggfester, bilder og noe nikotinskjolder stedvis. Parkettgulvene har små glipper, noe slitemerker på overflaten og eldre vinylbelegg har noe slitemerker på overflaten, men flisegulvene og laminatgulvene vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Skorsteinen og peisovnen vurderes å være i god stand uten noen synlige skader. Hjemmelshaver fremlegger tilsynsrapport uten avvik. Men det avdekkes noe rennemerker på sotluke i bod i underetasjen, og skorsteinen er i fra 1984.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte dører, dører vurderes å være i grei stand, men enkelte dører er ifra 1984 og har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

- Våtrom > Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det gjøres oppmerksom på at det ligger en Aqua Papp fra 1984 under støpt dekke (membranen) og sluket er ikke sentrert i hend hold til dusjen som er et krav i TEK 17.

- Våtrom > Etasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

- Våtrom > Underetasje > Bad - Overflater vegger og himling

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

Veggfliser vurderes å ha bruksslitasje og har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

- Våtrom > Underetasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Fliser på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid og har alder- og bruksslitasje.

Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Gulvet er mer eller mindre i vater.

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

Avvik: Det gjøres oppmerksom på at det ligger ett vinylbelegg under støpt dekke og fliser fra 1990.

Membranen på våtrommet har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

- Våtrom > Underetasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er naturlig avtrekk på badet.

- Våtrom > Underetasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende rom til bad for å måle fukt i bunnsvill på befaringstidspunktet, grunnet at badet er oppført før byggeforskriften 97 og badet har passet forventede levetid.

- Kjøkken > Etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Vegger, tak/himling og kjøkkeninnredning vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk.

Det er små hakk og merker på kjøkkeninnredningen stedvis og det er noe nikotinskjolder på innredning, vegger i tak/himling, samt at innredningen er fra 1984.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Deler av avløpsrør er ifra 1984 og har passert mer enn halvparten av sin levetid, men avløpskapasiteten er tilstrekkelig og det er ingen lukt fra rørene.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er kun naturlig ventilasjon på samtlige våtrom. Det mangler tilstrekkelig lufting under dørterskel på badene. TG2

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

• Det er avvik:

På befaringstidspunktet fuktsøk forhøyde fuktverdier i bunnsvill i yttervegg og det ble også avdekket dampsperre (plast) foran isolasjonen.

Fuktsikringen og dreneringen er ifra 1997 og har passert mer enn halvparten av sin forventete levetid. Hjemmelshaver opplyser om at det ble gravd opp rundt huset og byttet drenering i 1997. Graving utført av fagperson, drenering utført som egeninnsats.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er riss og sprekke dalenes på grunnmur og grunnmur er fra 1984.

- Tomteforhold - Terrengforhold

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

Ved visuell inspeksjon vurderes det at det ikke er tilstrekkelig fall fra grunnmur.

Terrengtet er tilnærmet flatt på baksiden av boligen og skrånet terreng på flere sider av boligen, med noe fall inn mot grunnmur stedvis.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

Avvik: Varmepumpe er ikke funksjonstestet. Det er derfor ikke kjent om denne fungerer som forutsatt, hjemmelshaver melder ingen avvik. TGIU

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 1984.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Eidsvoll Mur&Flis AS- B&O Forberg AS - R&M-Elektro AS, 2020

Beskrivelse: Membranarbeider. Påført ny membran på eksisterende fliser. Ny innredning, Wc og dusj Ny varmekabel

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

Ja

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

Ja

Firmanavn: Birger Skjerve, 2020

Beskrivelse: Det ble lagt ny takstein. Nye takrenner og beslag.

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

Ja

Firmanavn: Jahr Transport AS, 2024

Beskrivelse: Uværet Hans medførte tilbakeslag fra privat septikk. Forsikrings sak som ble utbedret av Polygon for Gjensidige. Det ble tilkoblet kommunalt avløp i 2024.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 1997

Beskrivelse: Gravd opp rundt huset og byttet drenering. Graving utført av fagperson, drenering lagt av meg selv.

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

Ja

Firmanavn: Jahr Transport AS, 2024

Beskrivelse: Tilbakeslag på avløp ifb uværet Hans i 2024.

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

Ja

Beskrivelse: Har du opplevd at dette har vært ustabil? Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Ja

Beskrivelse: Byttet ilsted i 2023.

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

Ja

Firmanavn: Darren Readen As, 2023

Beskrivelse: Byttet ilsted.

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

Ja

Firmanavn: RM-Elektro AS - PSV-Elektro AS, 2015

Beskrivelse: Byttet sikringskap - 2015 Nye kabler bad - 2020 Nytt opplegg vaskerom - 2025.

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

Ja

Beskrivelse: Tak over inngang i 1986. Ny garasje i 2008.

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

Ja

Beskrivelse: Kjellerstue, opphold/sov ble bygd ferdig mellom 1990-1994.

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

Ja

Beskrivelse: Har kun MB på boligen. Ferdigattest på garasjen.

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

Ja

Beskrivelse: Ble utført i 1992 mener jeg å huske. Da var det ikke påvist noen ting. Siden er det ikke utført noe.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Synlig settingsprekk i mur. Ble synlig etter den voldsomme kuldeperioden i 2012-13. Synes godt fra innsiden.

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

Ja

Firmanavn: Bygg&Hageanlegg AS, 2020

Beskrivelse: Oppført støttemur mot vei og mot gårdsplass. Belegningstein gårdsplass utført i 2002.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

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

Ja

Beskrivelse: Har tinglyst rett på veirett og tillatelse fra Holter Almenning om utkjøring på Øyungsvegen. Gjerde mot naboen er moden for utskifting.

Innhold

Første etasje: gang, bad, 3 soverom, stue og kjøkken.

Underetasje: Entré, gang, vaskerom, innredet rom, bad, flere boder, kjellerstue.

Standard

Kjøkken etasje:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er små hakk og merker på kjøkkeninnredningen stedvis og noe nikotinskjolder på innredning, vegger og i tak/himling. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad etasje:

Badet har naturlig ventilering. Det mangler tilluftsventilering, som spalte/ventil ved dør.

Bad underetasje:

Veggene har fliser og panel, og taket har panel. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett, fliser og belegg.

Vegger: Trepanel og malte plater.

Himling: Malte plater.

Vegger og tak/himlinger har små merker etter gamle veggfester, bilder og noe nikotinskjolder stedvis. Parkettgulvene har små glipper og noe slitemerker på overflaten. Eldre vinylbelegg har noe slitemerker på overflaten.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon på bad i 2. etasje og i underetasjen, elektrisk avtrekk på vaskerom og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det mangler tilstrekkelig lufting under dørterskel på badene.
- Varmesentral: Det er installert varmepumpe.
- Varmtvannstank: OSO varmtvannstank på ca. 281 liter fra 2023, plassert på vaskerommet med sluk i gulv.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

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

Parkering

Boligen har to garasjer som gir gode parkeringsmuligheter.

Den ene garasjen er innbygd i underetasjen og har tilhørende bod. Den andre er en fritliggende garasje oppført i 2008, med et bruksareal på 37 m². Denne garasjen har saltak teknet med takstein, støpt fundament, grunnmur i LECA, trebindingsverkkonstruksjon med stående og liggende malt/beiset trepanel, og én elektrisk leddport.

Fant ikke noe relevant informasjon om andre parkeringsmuligheter i dokumentene.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige, polisenummer 78450530

Radonmåling

Radonsperre er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på, fordi dette ikke er et krav i Avhendingsloven. Det vil si at loven som regulerer salg av bolig ikke pålegger takstmann å vurdere eller dokumentere radonsperre i rapporten. For å få en mer detaljert vurdering av radonsperre, må det gjennomføres ytterligere undersøkelser. Dette kan for eksempel innebære spesifikke målinger eller kontroll av bygningsdeler. Det er vanlig praksis at slike tilstandsrapporter ikke inkluderer vurdering av radonsperre, nettopp for å holde rapporten innenfor lovens rammer og krav.

Energi

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming med varmekabler på bad og vaskerom, panelovner i enkelte rom, en peisovn i stuen, og en varmepumpe i stuen.

Energimerke

Ikke angitt

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 490 000

Omkostninger kjøper

5 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

137 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

138 640 (Omkostninger totalt)

155 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

158 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 628 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 645 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 648 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 11 997 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Avløp målt forbruk: kr 984,64
Avløp fastgebyr: kr 2574,00
Avløpsgebyr à konto: kr 1966,57
Avløp målt forbruk: kr 905,87
Renovasjon grunngbyr: kr 2943,75
Restavfall 140 liter: kr 2231,49
Vannmålerleie: kr 533,70
Feiegebyr per pipeløp uten mva: kr 472,00
Tilsynsgebyr per pipeløp uten mva: kr 234,20

Totalt: kr 8246,52

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 166 273 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 665 093 for år 2024

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 83, bruksnummer 23 i Nannestad kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

03.10.2007 - Dokumentnr: 2007/790548-1/200 - Pantedokument

Beløp: NOK 700 000

Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 985 621 551

29.03.2010 - Dokumentnr: 2010/230567-1/200 - Pantedokument

Beløp: NOK 1 000 000

Panthaver: DNB BANK ASA

ORG.NR: 984 851 006

Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 985 621 551

Uomsettelig

ELEKTRONISK INNSENDT

15.03.2023 - Dokumentnr: 2023/276855-1/200 - Massetransport

FRA: DNB BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 985 621 551

TIL: DNB BANK ASA

ORG.NR: 984 851 006

TIL: DNB BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 985 621 551

ELEKTRONISK INNSENDT

29.10.2010 - Dokumentnr: 2010/840716-1/200 - Pantedokument

Beløp: NOK 1 000 000

Panthaver: DNB BANK ASA

ORG.NR: 984 851 006

Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
Uomsettelig
ELEKTRONISK INNSENDT

15.03.2023 - Dokumentnr: 2023/276980-1/200 - Massetransport
FRA: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
TIL: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
TIL: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelser datert 17/2-1983. At midlertidig brukstillatelse foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

Trim/div er i dag et innredet rom, hobbyrom er i dag kjellerstue og boder.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

17.02.1983.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet til privat vannforsyning.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse

Følger Kommuneplanens arealdel 2018-2035, ikrafttredelse 14.05.2019. Et delareal på 686 kvm er i kommuneplanen avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende.

Det pågår planarbeid for Kommuneplanens arealdel 2023-2040 (KP2023-2040), som har status som planforslag.

Berørte datasett:

FKB-AR5, Løsmasser N50/N250, Mulighet for marin leire, Naturtyper på land (NiN), Tettsteder, Verneplan for vassdrag, Flom - aktsomhetsområder, Marin grense, Naturtyper i Norge - landskap, Radon, Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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.

Ansvarlig megler

Vibeke Voksøy
Eiendomsmegler MNEF
vibeke.voksoy@aktiv.no
Tlf: 402 23 800

Ansvarlig megler bistås av

Vibeke Voksøy
Eiendomsmegler MNEF
vibeke.voksoy@aktiv.no
Tlf: 402 23 800

Oppdragstaker

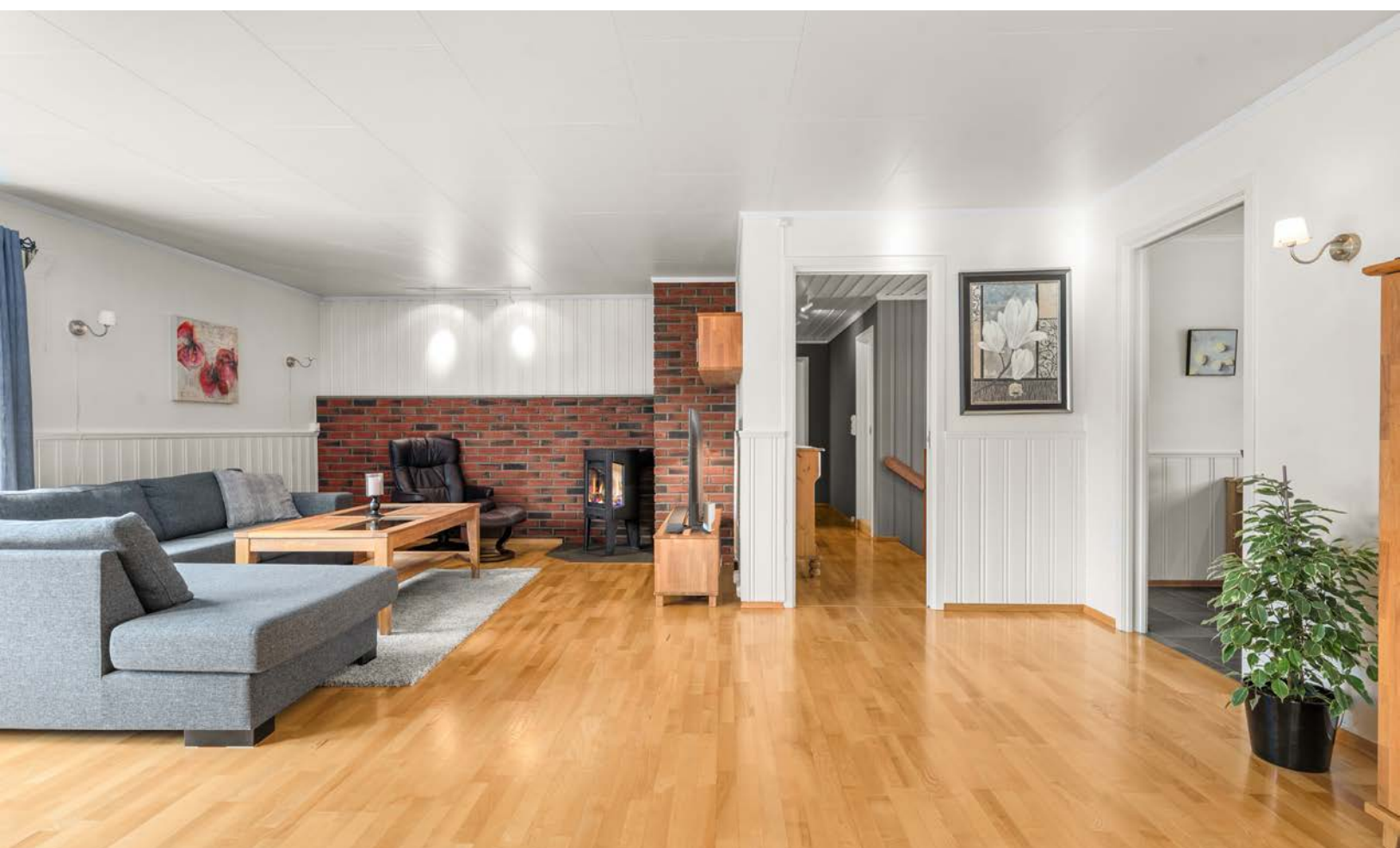
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, organisasjonsnummer 926743023
Trondheimsvegen 84, 2040 Kløfta

Salgsoppgavedato

14.04.2026























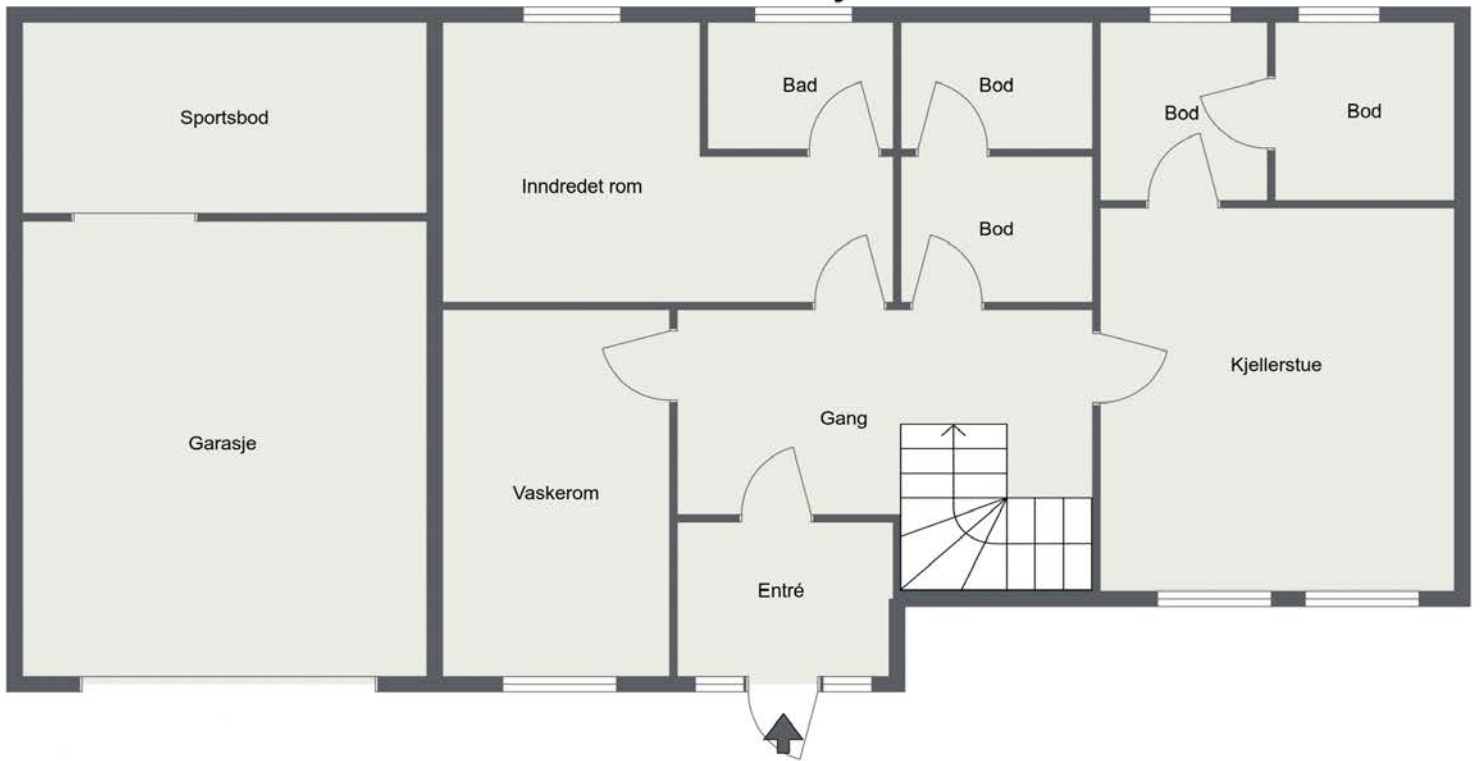




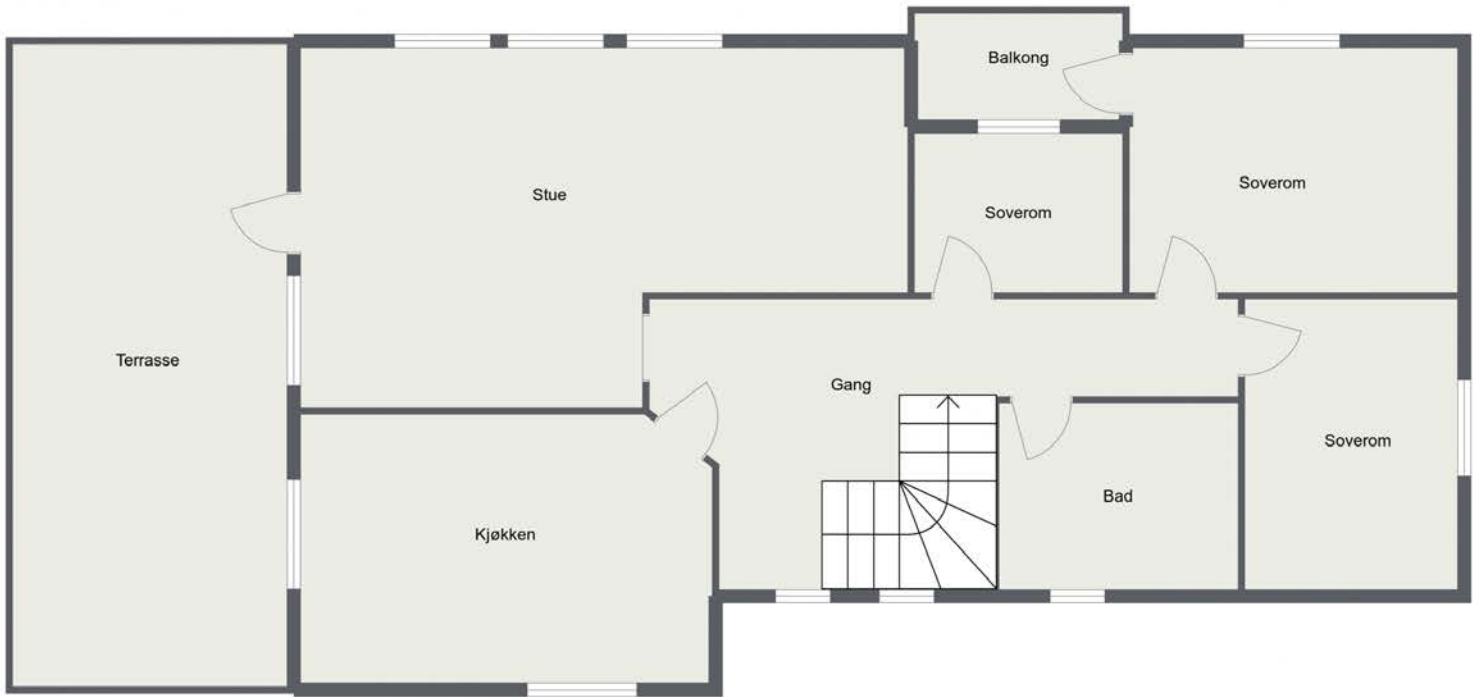




Underetasje



1. Etasje



Vedlegg

Tilstandsrapport

Øyungsvegen 39 , 2034 HOLTER

NANNESTAD kommune

gnr. 83, bnr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 263 m² BRA-i: 231 m²



Befaringsdato: 24.03.2026

Rapportdato: 13.04.2026

Oppdragsnr.: 22668-1013

Referansenummer: OQ5976

Autorisert foretak: TAKST & MALERMESTER A.MAGNUS AS



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.

TAKST & MALERMESTER A.MAGNUS AS



Rapportansvarlig



August Magnus
Ekstern Takstingeniør
august@tmam.no
980 23 301

BMTF



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen vurderes å ha noe bruksslitasje, men greit vedlikeholdt på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv.) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Ellers vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1984

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål.

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

Takkonstruksjonen har takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isoleringsglass fra 2005 og vinduer fra 1982 med 3-lags isoleringsglass og malte trevinduer med 1-lags glass fra 1982.

Bygningen har lakkert/oljet hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkong på 2 m2 med adkomst via soverom i 1.etasje, oppført i trekonstruksjon med metallbeslag montert på bjelkelag og trekkverk på 90 cm høyt.

Terrasse på 34 m2 med adkomst via stue i 1.etasje, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på støpt betongdekke og PDV-rekkverk på 90 høyt.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe og vedovn.

Gulvet har parkett, har laminat og har belegg. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i yttervegg i bod i underetasjen. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17,2 vekt-%.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen finèrdører og malte glatte dører fra 1984, 2024 og 2025.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 2.etasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. FDV dokumentasjon på utført membran på våtrommet.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til dørterskel og frem til sluket i dusjsjonen. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 26 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

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

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 5 vekt-% (ingen utslag).

Vaskerom i underetasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt oppå dørterskelen og frem til sluket i dusjsjonen. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen på dørterskelen er 40 mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk ventilering.

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

Bad i underetasje

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

Veggene har fliser og panel. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til dørterskel og frem til sluket i dusjsjonen.. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0 mm og gulvet er mer eller mindre i vater.

Det er plastsluk og vinylbelegg under støpt dekke med ukjent utførelse.

Beskrivelse av eiendommen

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

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt da badet er oppført før byggeforskrifter 1997 og har passert sin forventede levetid.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) i flere årganger. Det er besikket i rørskap.

Innvendige vannrør vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon på bad i 2.etasje og i underetasjen fra byggeår, elektrisk avtrekk på vaskerom fra 2025 og kjøkkenventilator med avtrekk ut fra 2004 - 2025.

Det er installert varmepumpe.

OSO varmtvannstank på ca. 281 liter plassert på vaskerommet med sluk i gulv.

Sikringskap plassert på vegg i bod i underetasje. Automatsikringer og jordfeilbryter 13 fordelingskurser

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Bygningen har betonggrunnmur. Det er støpt fundament til grunn.

Relativ flatt terreng på baksiden av boligen og noe lett skrånet terren på siden av boligen og belegningsstein i ankomstområde og opparbeidet gressplen.

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

[Gå til side](#)

Radonsperre er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på, fordi dette ikke er et krav i Avhendingsloven. Det vil si at loven som regulerer salg av bolig ikke pålegger takstmann å vurdere eller dokumentere radonsperre i rapporten. For å få en mer detaljert vurdering av radonsperre, må det gjennomføres ytterligere undersøkelser. Dette kan for eksempel innebære spesifikke målinger eller kontroll av bygningsdeler. Det er vanlig praksis at slike tilstandsrapporter ikke inkluderer vurdering av radonsperre, nettopp for å holde rapporten innenfor lovens rammer og krav.

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen. Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller

brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Årsak: På de opprinnelige byggetegningene er det tegnet inn et trim rom og et hobbyrom som i dag er innredet rom med bad og 2 stk boder.

Risiko: Det kan være risiko for at avviket i byggetegningen kan få betydning for videre bruk, ombygging eller søknadsprosesser.

Konsekvens: Det gjøres oppmerksom på at det som er endret fra opprinnelige byggetegninger er søknadspliktig. Dette kan få økonomiske konsekvenser som kostnader til bruksendring, tilbakestilling av rommene til opprinnelig stand eller bøter fra kommunen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke hva som faktisk er godkjent hos kommunen, og eventuelt søke om bruksendring dersom det er nødvendig.

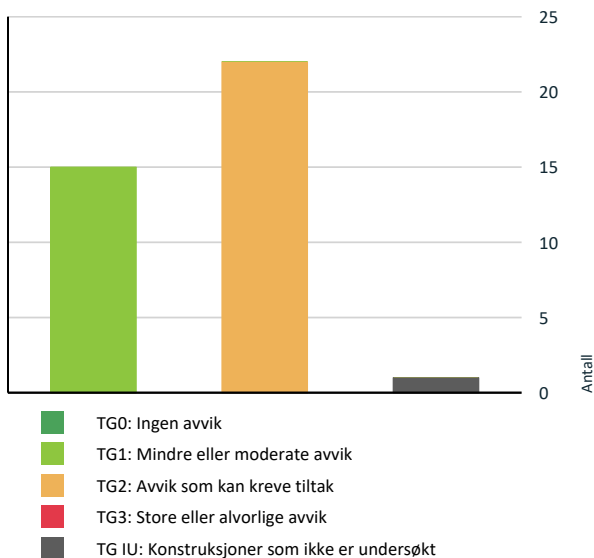
Garasje

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

Det er fremlagt godkjente byggetegninger fra byggeår.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og bygningens byggeår.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, gasspeis, varmekabler, panelovner, hvitevarer, markiser, persiener o.l er ikke foretatt, da dette ikke er et krav i Avhendingsloven. For å få en mer detaljert vurdering, må ytterligere undersøkelser gjennomføres. Dette er en vanlig praksis ved slike tilstandsrapporter, og det sikrer at rapporten holder seg innenfor lovens rammer.

Det er kun er gjort enkelte målinger, med krysslaser og avstandsmåler, eller inngrep i konstruksjonen der dette er spesifikt beskrevet. Dette betyr at slike undersøkelser ikke er gjennomført overalt, men kun på utvalgte steder hvor det har vært nødvendig eller relevant.

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av Ambita og avvik kan forekomme.

Hjemmelshaver ga skriftlig og muntlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres hjemmelshaver/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har takstmann ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk eller arkitektur.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. [Gå til side](#)

! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1984

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Taktekkingen vurderes å ha normal slitasje etter alder.

Ifølge hjemmelshaver ble taksteinen skiftet ut i 2020, og arbeidet ble utført på egen hånd, men hjemmelshaver har bakgrunn som tømrer. Årsak: Arbeidet med utskifting av takstein ble utført av hjemmelshaver selv, men med relevant erfaring som tømrer. Dette kan bety at håndverksmessig utførelse er ivaretatt, selv om arbeidet ikke er gjort av en ekstern profesjonell aktør.

Risiko: Selv om hjemmelshaver har håndverksbakgrunn, er det en viss risiko for at enkelte detaljer eller krav til utførelse ikke er fullt ut oppfylt, da arbeidet ikke er kontrollert av uavhengig fagperson.

Konsekvens: Manglende profesjonell kontroll kan medføre behov for fremtidige utbedringer dersom det oppdages feil eller svakheter, og det kan oppstå redusert levetid på taket.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få taket inspisert av fagperson for å sikre at arbeidet holder tilfredsstillende standard, og for å avdekke eventuelle feil eller mangler som bør utbedres.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål.

Takrenner og nedløp vurderes å normal slitasje etter alder og bruk.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Det ble ikke påvist spesielle problemer eller vesentlige skjevheter på den synlige delen av konstruksjonen ved befaringen.

Veggkonstruksjonen er lukket og ble derfor ikke inspisert. For å kunne gjennomføre en fullstendig vurdering av veggoppbygging, isolasjon og mengde i yttervegger og tak, kreves destruktive inngrep, noe som ikke ble utført på befaringdagen. Det tas derfor forbehold om skjulte feil eller mangler som ikke kan avdekkes uten slike undersøkelser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterkledningen vurderes å ha normal slitasje etter alder og vær, men det er stedvis tørrsprekker i enkelte panelbord og panelkledningen er fra 1984.

Årsak: Tørrsprekker og slitasje skyldes naturlig aldring, eksponering for vær og vind, samt manglende vedlikehold over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Tørrsprekker kan medføre økt risiko for fuktinntrenging, som igjen kan føre til råteskader og redusert levetid på panelbordene.

Konsekvens: Ved vedvarende fuktpåvirkning kan det oppstå behov for utbedringer eller utskifting av panelbordene.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere jevnlig vedlikehold, for eksempel male eller overflatebehandle, og å utbedre eventuelle panelbord med sprekker for å hindre ytterligere skade.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Undertaket vurderes å ha normal slitasje etter alder, men deler av undertaket og takstoler er fra 1984.

Årsak: Alder på materialene medfører naturlig slitasje, og det kan ha oppstått svakheter som følge av lang tids bruk. Eldre undertak og konstruksjonselementer har ofte lavere motstand mot fukt og belastning enn nyere løsninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

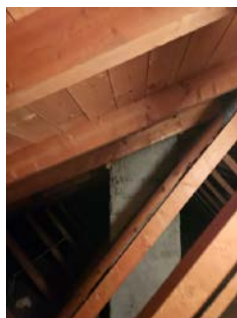
Risiko: Det er risiko for at aldring kan føre til lekkasjer eller svekkede konstruksjonsdeler, noe som gir økt fare for fuktinntrengning og skader over tid.

Konsekvens: Redusert levetid og funksjon på undertaket kan medføre behov for vedlikehold eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre regelmessig kontroll av undertaket og takstolene, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring eller tiltak.



Tilstandsrapport



Enkelte vinduer har avflassing av malingsoverflaten og merker i karm og på vindusramme, og vinduer fra 1982 og 2005 har passert over halvparten av sin forventede levetid.

Årsak 1: Avflassing og merker skyldes naturlig aldring, slitasje og påvirkning fra vær og vind over tid. I tillegg har vinduene passert store deler av sin forventede levetid.

Det er ett vindu på badet i underetasjen og vinduet har noe fuktmerker. Årsak: Fuktmerkene skyldes sannsynligvis kondens og utilstrekkelig ventilasjon på badet, samt mulig påvirkning fra vanndamp over tid. Dette kan også være et resultat av mangelfull tetting rundt vinduet eller mindre lekkasjer fra utsiden.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Nr. 1

Risiko: Videre nedbrytning av maling og treverk kan føre til redusert beskyttelse mot fukt og økt fare for råteskader. Manglende vedlikehold kan også påvirke energieffektiviteten negativt.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for vedlikehold eller utskifting av vinduer dersom skader forverres.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold og oppussing av vindusoverflater, samt vurdere utskifting av eldre vinduer for å sikre langvarig funksjon og beskyttelse.

Nr. 2

Risiko: Vedvarende fukt kan føre til råteskader i vindusrammen, muggdannelse og dårlig inneklima. Dette øker risikoen for ytterligere bygningsmessige skader dersom problemet ikke utbedres.

Konsekvens: Tilstanden kan medføre behov for reparasjoner eller utskifting av vindusrammen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere ventilasjonen på badet, kontrollere og utbedre tetting rundt vinduet, samt behandle og tørke områder med fuktmerker. Ved behov bør det vurderes utskifting av skadde deler for å forhindre videre skade, utført av en fagperson.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isoleringsglass fra 2005 og vinduer fra 1982 med 3-lags isoleringsglass og malte trevinduer med 1-lags glass fra 1982.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen. Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punktert glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har lakkert/oljet hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør har slitasje på overflaten og er ifra byggeår, balkong- og terrassedører har merke på overflaten, subber litt i karm og alle dørene har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Årsak: Slitasje og merke skyldes naturlig aldring, hyppig bruk og påvirkning fra værforhold gjennom mange år og dørene er fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Videre slitasje og subbing i karm kan føre til at tettheten reduseres, noe som øker risikoen for trekk, varmetap og fuktskader i dørkonstruksjonen. Dersom dørene ikke vedlikeholdes, kan dette også ha negativ effekt på innklimaet og føre til høyere energikostnader. Konsekvens: Tilstanden kan medføre behov for vedlikehold eller utskifting av dørene.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere nødvendig vedlikehold, samt justering av dører som subber. På sikt bør det vurderes utskifting av eldre dører for å sikre god funksjon og beskyttelse mot vær og vind, utført av en fagperson.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong på 2 m² med adkomst via soverom i 1. etasje, oppført i trekonstruksjon med metallbeslag montert på bjelkelag og trekkverk på 90 cm høyt.

Terrasse på 34 m² med adkomst via stue i 1. etasje, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på støpt betongdekke og PDV-rekkverk på 90 cm høyt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassebord har stedvis mye tørrsprekker, trekkverk har vær- og aldersslitasje som stedvis avflassing av maling.

Årsak: Tørrsprekker og avflassing av maling skyldes langvarig eksponering for vær og vind, kombinert med naturlig aldring av materialene.

Konsekvens/tiltak

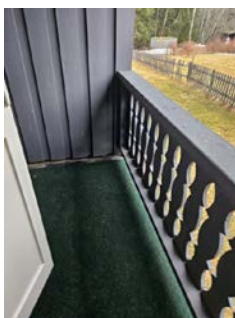
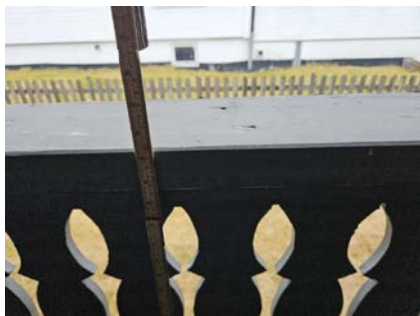
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Risiko: Tørrsprekker og avflassing øker risikoen for fuktinntrengning og råte, samt at skader kan svekke sikkerheten i rekkverket.

Konsekvens: Forholdene kan medføre behov for reparasjon eller utskifting av berørte deler.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å utbedre tørrsprekker og avflassing ved nødvendig overflatebehandling og å bytte ut de skadede delen av rekkverket. En fagperson bør vurdere omfanget og utføre reparasjoner for å sikre både funksjon og levetid.



Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på befaringstidspunktet.

Årsak: Ikke ett krav i Avhendingsloven.

Risiko: Dette gir økt risiko for skjulte skade, skeivheter og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Vegger, tak/himlinger har små merker etter gamle veggfester, bilder og noe nikotinskjolder stedvis. Parkettgulvene har små glipper, noe slitemerker på overflaten og eldre vinylbelegg har noe slitemerker på overflaten, men flisegulvene og laminatgulvene vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk.

Årsak: Små merker og nikotinskjolder skyldes tidligere oppheng av bilder og inventar, samt røyking innendørs over tid. Glipper og slitasje på parkett og vinylbelegg er normalt for eldre boliger og kommer av vanlig bruk og alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Videre bruk uten vedlikehold kan føre til økt slitasje, flere glipper i parketten og ytterligere misfarging på overflatene. Dette kan redusere materialenes levetid og påvirke estetikk og innemiljø.

Konsekvens: Forholdene kan medføre behov for oppussing, utskiftning eller jevnlig vedlikehold for å opprettholde boligens standard.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere rengjøring og eventuell maling av tak og vegger, samt utbedring av glipper i parkett og utskifting eller reparasjon av vinylbelegg for å forlenge levetiden og forbedre innemiljøet.



Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Etasjeskille er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på da det ikke er et krav i Avhendingsloven

Årsak: Etasjeskillet er ikke vurdert fordi lovverket ikke stiller krav om dette ved tilstandsrapport. Dette er vanlig praksis og følger gjeldende regelverk.

Risiko: Det kan foreligge skjulte avvik som ikke oppdages før etter befarings tidspunktet, som for eksempel skeivheter, svikt i konstruksjonen eller fuktskader.

Konsekvens: Eventuelle skjulte feil kan medføre behov for utbedringer, ekstra kostnader og redusert brukskvalitet i boligen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å engasjere fagperson for nærmere undersøkelser dersom det oppdages tegn til skeivhet, svikt eller andre forhold som gir grunn til bekymring. Slik proaktiv innsats kan bidra til å forebygge større skader og sikre trygge boforhold.



TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skorsteinen og peisovnen vurderes å være i god stand uten noen synlige skader. Hjemmelshaver fremlegger tilsynsrapport uten avvik. Men det avdekkes noe rennemerker på sotluke i bod i underetasjen, og skorsteinen er i fra 1984.

Årsak: Rennemerker på sotluken kan skyldes kondens eller fukt som har trengt inn over tid, ofte som følge av manglende eller ufullstendig tetting rundt sotluken eller naturlig aldring av materialene. Slitasje og normal bruk kan også medføre slike spor på eldre installasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Risiko: Dersom rennemerker skyldes fukt, kan dette føre til økt risiko for korrosjon, svekkelse av konstruksjonen eller sotsamlinger som kan påvirke trekk og brannsikkerhet. Skjulte feil kan utvikle seg dersom problemet ikke utbedres.

Konsekvens: Over tid kan ubehandlet fukt og slitasje føre til behov for reparasjon eller utskifting av deler av skorsteinen, og kan også medføre økt brannfare hvis sot eller fukt får utvikle seg.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få sotluken og området rundt kontrollert av fagperson, samt gjennomføre nødvendig vedlikehold for å forhindre ytterligere fuktinntrenging. Regelmessig tilsyn og feiing bør utføres for å ivareta sikkerheten og skorsteinens funksjon over tid.



Gulvet har parkett, har laminat og har belegg. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i yttervegg i bod i underetasjen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17,2 vekt-%.

Hjemmelshaver opplyser om at i 2024 under uværet Hans medførte tilbakeslag fra privat septiktank og dette ble en forsikringssak som ble utbedret av Polygon for Gjensidige. Ved utbedringen av forsikringsskaden har utførende firma oppført vegger, isolasjon og dampsperrer på feil måte. Hjemmelshaver har klaget dette videre inn til forsikringsselskapet etter befaringsstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

På befaringsstidspunktet ble det fuktmålt forhøyde fuktverdier i bunnsvill i yttervegg og det ble også avdekket dampsperre (plast) foran isolasjonen.

Årsak: Forhøyet fuktinnhold kan skyldes mangelfull drenering eller at dampsperrer er monteret feil, noe som hindrer naturlig uttørking av konstruksjonen. I tillegg kan ytre påvirkninger som nedbør og manglende lufting ha bidratt til fuktoppbygning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Risiko: Vedvarende fukt kan føre til sopp- og råteskader i treverket, og redusere levetiden på konstruksjonen. Det kan også medføre dårlig innneklima og økte rehabiliteringskostnader.

Konsekvens: Dersom fuktproblemet ikke utbedres, vil det kunne oppstå omfattende skader på bunnsvill og tilstøtende konstruksjoner, som igjen kan kreve større reparasjoner.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få fagperson til å foreta ytterligere undersøkelser, inkludert åpning av konstruksjonen og fuktmåling, for å kartlegge omfanget og identifisere nødvendige tiltak for utbedring.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

Beskrivelse

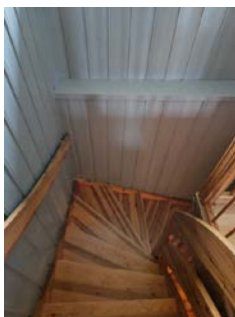
Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig trapp er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på da dette ikke er et krav i Avhendingsloven.

Årsak: Avhendingsloven stiller ingen krav til vurdering eller tilstandsgrad for innvendige trapper ved utarbeidelse av tilstandsrapport. Dette er derfor ikke inkludert i standard vurdering.

Risiko: Det kan gi økt risiko for at det er skjulte skader, slitasje eller skeivheter i trappen. Dette kan føre til uforutsette vedlikeholdsbehov. Konsekvens: Eventuelle skjulte feil eller avvik kan medføre behov for reparasjon eller utskifting, og kan påvirke både sikkerhet og brukskvalitet i boligen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å kontakte fagperson for nærmere undersøkelser av trappen dersom det er mistanke om skade, slitasje eller skeivheter. Dette kan forebygge større skader og sikre trygg bruk.



1 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finerdører og malte glatte dører fra 1984, 2024 og 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte dører, dører vurderes å være i grei stand, men enkelte dører er ifra 1984 og har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Årsak: Dørene viser tegn til naturlig slitasje og aldring, noe som er forventet etter lang brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Videre slitasje kan føre til økt behov for vedlikehold eller reparasjon.

Konsekvens: Det kan bli nødvendig med utskifting eller oppgradering av dørene for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere vedlikehold eller utskifting.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. FDV dokumentasjon på utført membran på våtrommet.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

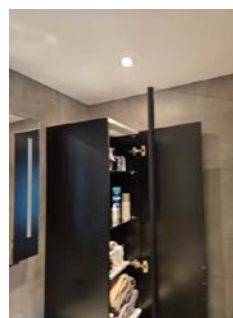
Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

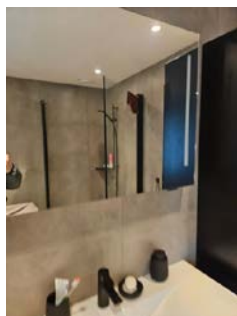
Veggfliser og tak/himling vurderes å ha normal slitasje etter alder.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til dørterskel og frem til sluket i dusjsonen. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 26 mm.

Flisegulvet vurderes å ha normal slitasje etter alder.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det gjøres oppmerksom på at det ligger en Aqua Papp fra 1984 under støpt dekke (membranen) og sluket er ikke sentrert i hend hold til dusjen som er et krav i TEK 17.

Årsak: Sluket ble opprinnelig plassert før dagens krav i TEK 17, og Aqua Papp fra 1984 ble ikke fjernet ved senere oppgraderinger. Det har ført til at sluket ikke er sentrert i forhold til dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Manglende sentrering av sluk og en Aqua Papp kan gi økt risiko for vannskader og lekkasjer, siden vannet ikke ledes optimalt til sluket. Dette kan føre til fuktproblemer over tid.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av både slukplassering og membran, samt fjerning av det gamle vinylbelegget for å oppfylle dagens forskriftskrav.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere en grundig vurdering av våtrommet av fagperson, og eventuelt oppgradere sluk og membran til dagens standard, inkludert fjerning av en Aqua Papp fra 1984.



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Kraner i servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrupp fra vannrør.

Det gjøres oppmerksom på at baderomsinnredningen ikke er vurdert eller satt tilstandsgrad på.

Årsak: Ikke et krav i Avhendingsloven å sette tilstandsgrad på baderomsinnredning.

Risiko: Dette gir økt risiko for skjulte skade og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er naturlig avtrekk på badet. Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom dørtreskel og baderomsdør.

Årsak: Badet er utstyrt med kun naturlig avtrekk og mangler mekanisk avtrekk, slik det kreves etter TEK 17. I tillegg er det utilstrekkelig spalte mellom dørtreskel og baderomsdør, noe som begrenser luftgjennomstrømningen.

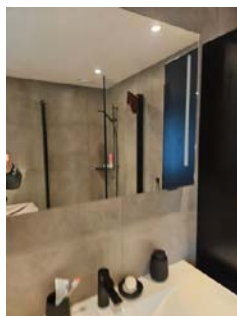
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko: Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig fjerning av fukt og luft, noe som øker faren for muggdannelse og skader på bygningsdeler. Dette kan igjen påvirke inneklimaet negativt.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og forhindre fremtidige fuktskader eller inneklimaproblemer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å etablere mekanisk avtrekk på badet i henhold til TEK 17, samt sørge for tilstrekkelig luftespalte under baderomsdøren for å sikre god luftsirkulasjon.



ETASJE > BAD

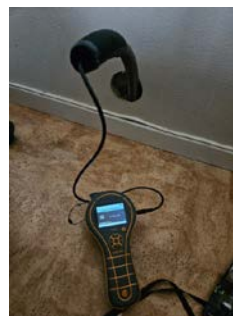
TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 5 vekt-% (ingen utslag).

Det ble også søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Veggplater og tak/himling vurderes å ha normal slitasje etter alder.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

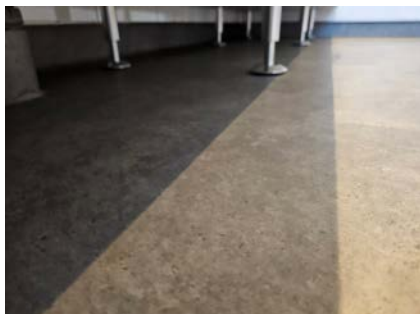
TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt oppå dørterskelen og frem til sluket i dusjsonen. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen på dørterskelen er 40 mm.

Vinylbelegget vurderes å ha normal slitasje etter alder.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vinylbelegg fungerer som tettesjikt på gulvet. Det gjøres oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en naturlig brukslitasje over tid med en forventet levetid, da den ikke er tildekket med fliser.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin.

Kraner i servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrupp fra vannrør.

Det gjøres oppmerksom på at baderomsinnredningen ikke er vurdert eller satt tilstandsgrad på.

Årsak: Ikke et krav i Avhendingsloven å sette tilstandsgrad på baderomsinnredning.

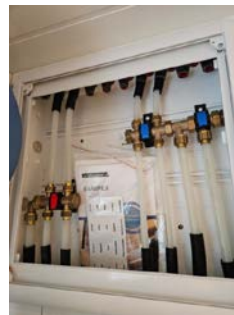
Risiko: Dette gir økt risiko for skjulte skade og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



UNDERETASJE > VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende rom til vaskerommet for å måle fukt i bunnsvill på befaringstidspunktet.

Årsak: Vannrør er ført opp igjennom veggen til intrigert garasje som er av betong.

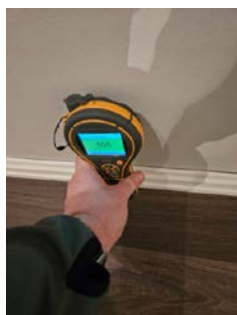
Risiko: Manglende fuktmåling i bunnsvill kan medføre at eventuelle skjulte fuktskader ikke oppdages på befaringstidspunktet.

Konsekvens: Skjulte fuktskader kan føre til behov for utbedring dersom slike skader avdekkes senere.

Anbefalt tiltak: Ved mistanke om fukt eller skade bør veggkonstruksjonen undersøkes nærmere, gjerne ved åpning utført av fagperson, for å avklare tilstanden og eventuelt behov for utbedring.

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Årstall: 2024 Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Årstall: 1990 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og panel. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Veggfliser vurderes å ha bruksslitasje og har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Årsak: Veggfliser har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

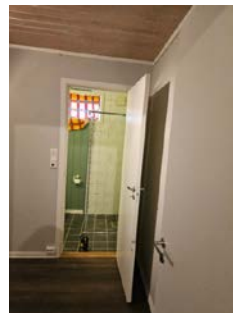
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko: Dette gir en økt risiko for svekkelse i materialenes overflate og tetthet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til dørterskel og frem til sluket i dusjsonen. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0 mm og gulvet er mer eller mindre i vater.

Årstall: 1990 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Fliser på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid og har alder- og bruksslitasje.

Årsak 1: Gulvfliser har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Gulvet er mer eller mindre i vater.

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det ikke ble utført tilstrekkelig fall på gulvet ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Nr. 1

Risiko: Dette gir en økt risiko for svekkelse i materialenes overflate og tetthet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.

Nr. 2

Risiko: Dette kan medføre at vann ikke renner effektivt bort fra gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader over tid.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av gulvoverflaten.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere eventuell utbedring av fall mot sluk for å sikre god vannavrenning og redusere muligheten for vannansamling.



UNDERETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og vinylbelegg under støpt dekke med ukjent utførelse.

Årstall: 1990 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det gjøres oppmerksom på at det ligger ett vinylbelegg under støpt dekke og fliser fra 1990.

Årsak 1: Vinylbelegget er fra 1990 og har oversteget sin forventede levetid. Naturlig slitasje over tid bidrar til at membranens funksjon svekkes.

Membranen på våtrommet har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Årsak 2: Membranen har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Nr. 1

Risiko: Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning og skade på underliggende konstruksjoner, spesielt siden vinylbelegget ikke lenger fungerer optimalt som fuktsperre.

Konsekvens: Det kan oppstå behov for utbedring dersom det oppdages fuktskader eller lekkasjer.

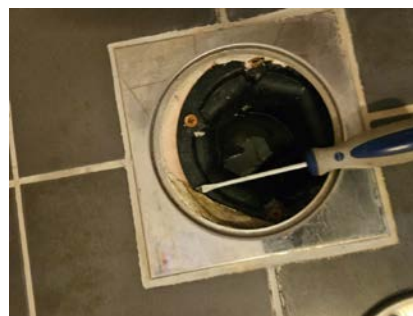
Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert tilstanden av membranen av en fagperson, for å avklare eventuelt behov for tiltak eller utbedring.

Nr. 2

Risiko: Dette kan gi en økt risiko for svekket fuktsikring.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av membranen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke membranen ytterligere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.



UNDERETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Kraner i servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør.

Det gjøres oppmerksom på at baderomsinnredningen ikke er vurdert eller satt tilstandsgrad på.

Årsak: Ikke et krav i Avhendingsloven å sette tilstandsgrad på baderomsinnredning.

Risiko: Dette gir økt risiko for skjulte skade og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Årstall: 1990 Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 1990 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er naturlig avtrekk på badet.

Årsak: Det var lavere krav til ventilasjon på bad fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko: Det kan gi økt risiko for dårligere inneklime og dårligere ventilering.

Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert innemiljøkvalitet og behov for tiltak i rommet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere ventilasjonsløsningen og luftutskiftingen i rommet, eventuelt ved befaringsfaglig person, for å vurdere eventuell ventilasjonsløsning.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da badet er oppført før byggeforskrifter 1997 og har passert sin forventede levetid.

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringsen, der det ikke ble avdekket unormale verdier.

Årstall: 1990 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende rom til bad for å måle fukt i bunnsvill på befaringsstidspunktet, grunnet at badet er oppført før byggeforskriften 97 og badet har passet forventede levetid.

Årsak: Badet ble etablert før gjeldende byggeforskrifter trådte i kraft, noe som medfører at konstruksjonen ikke nødvendigvis oppfyller dagens krav til fuktsikring og teknisk standard.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko: Dette kan gi økt risiko for at skjulte fuktskader forblir uoppdaget.

Konsekvens: Hvis det senere avdekkes skjulte fuktskader, kan dette medføre behov for utbedringer eller utskifting av berørte bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få en fagperson til å foreta en grundigere undersøkelse av veggkonstruksjonen, for eksempel ved åpning eller mer avanserte målemetoder, for å avklare tilstanden og eventuelt behov for utbedring.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, vannstoppsystem og komfyrvakt.

På befaringstidspunktet ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under på befaringstidspunktet.

Årsak: Demontering av sokkel er ikke vanlig praksis, da demontering av fastmonterte deler kan medføre til skader.

Risiko: Det kan være risiko for eventuelle feil og mangler.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring dersom det viser seg å foreligge skjulte skader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser ved åpning, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegger, tak/himling og kjøkkeninnredning vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk.

Det er små hakk og merker på kjøkkeninnredningen stedvis og det er noe nikotinskjolder på innredning, vegger i tak/himling, samt at innredningen er fra 1984.

Årsak: Nikotinskjolder og slitasje skyldes langvarig bruk, alder på innredning samt at det er blitt røyket inne over tid.

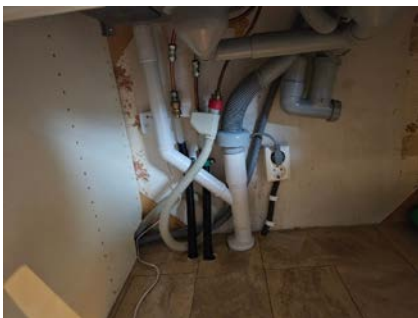
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Slitasje og nikotinskjolder kan føre til redusert og nedsatt levetid på materialer.

Konsekvens: Det kan bli behov for vedlikehold, rengjøring eller utskifting av innredningen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere grundig rengjøring, eventuell overflatebehandling eller utskifting av innredning.



ETASJE > KJØKKEN

1 TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

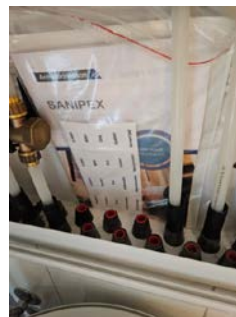
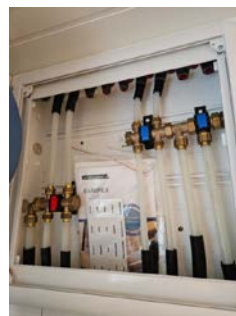
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Hjemmelshaver opplyser om at motor til ventilasjon er bytte i 2025.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

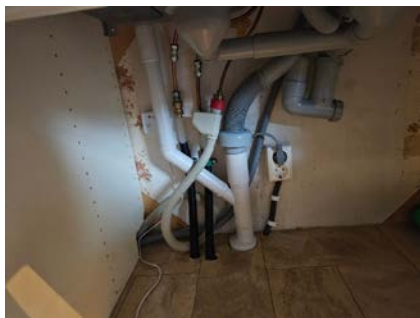
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) i flere årganger. Det er besiktiget i rørskap.

Innvendige vannrør vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk.

Utekranen ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales at utekranen funksjonstestes ved første anledning.

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrøpp fra vannrør.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av avløpsrør er ifra 1984 og har passert mer enn halvparten av sin levetid, men avløpskapasiteten er tilstrekkelig og det er ingen lukt fra rørene.

Årsak: Alder på rørene tilsier naturlig slitasje og bruk over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Selv om kapasiteten er tilfredsstillende nå, kan det oppstå lekkasjer eller tilstoppinger over tid som følge av materialets alder. Konsekvens: Eventuelle skader kan føre til kostbare reparasjoner og midlertidig nedsatt funksjon på avløpssystemet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge med på rørens tilstand og vurdere utskifting eller rehabilitering ved tegn til lekkasje eller redusert kapasitet.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon på bad i 2. etasje og i underetasjen fra byggeår, elektrisk avtrekk på vaskerom fra 2025 og kjøkkenventilator med avtrekk ut fra 2004 - 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er kun naturlig ventilasjon på samtlige våtrom. Det mangler tilstrekkelig lufting under dørtreskel på badene. TG2 Årsak: Våtrommene er utstyrt med kun naturlig ventilasjon, i tillegg er det utilstrekkelig luftespalte under dørtreskel på badene, noe som begrenser luftgjennomstrømmingen og kan forverre ventilasjonsforholdene.

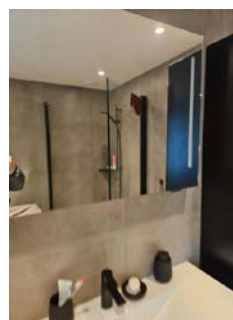
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Mangelfull ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og lukt, noe som øker sannsynligheten for muggdannelse og skader på bygningsdeler. Dette kan også bidra til dårlig inneklima.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedringstiltak for å sikre tilstrekkelig ventilasjon, samt forebygge fremtidige fuktskader og inneklimateproblemer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å installere mekanisk avtrekk på våtrommene i henhold til gjeldende forskrifter (TEK 17). Videre bør det etableres tilstrekkelig luftespalte under baderomsdørene for å sikre god luftsirkulasjon.



TG IU Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Varmepumpe er ikke funksjonstestet. Det er derfor ikke kjent om denne fungerer som forutsatt, hjemmelshaver melder ingen avvik. TGIU Årsak: Funksjonstesting av varmesentraler er ikke ett krav i Avhengighetsloven.

Risiko: Det kan være risiko for eventuelle feil og mangler ved anlegget. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting av anlegget.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke anleggene nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuell utbedring.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

OSO varmtvannstank på ca. 281 liter plassert på vaskerommet med sluk i gulv.

Selv om det ikke ble avdekket avvik på varmtvannsberederen anbefales det jevnlig service. Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge levetiden på berederen, samt redusere risikoen for uforutsette driftsstans eller lekkasjer. Ved jevnlig kontroll kan man også oppdage begynnende slitasje eller kalkavleiringer, som er vanlig over tid og kan påvirke ytelsen.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringskap plassert på vegg i bod i underetasje.
Automatsikringer og jordfeilbryter
13 fordelingskurser

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.
**2015 Anlegget er oppført under flere årganger.
Byttet sikringskap - 2015 Nye kabler bad.-2020 Nytt opplegg vaskerom -2025 utført av RM-Elektro AS - PSV-Elektro AS.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Utført av RM-Elektro AS - PSV-Elektro AS.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utført av RØDAL & MYHRER ELEKTRO AS i 11.02.2015 og 06.11.2020. Det gjøres oppmerksom på at hjemmelshaver har purret på elektriker når det gjelder å få samsvarserklæring på utførte arbeider på vaskerommet i 2025 og dette vil bli fremlagt av hjemmelshaver før salg.
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 Det fremlegges ikke dokumentasjon på utført el-kontroll av det elektriske anlegget.
Årsak: Over 5 år siden el-tilsynet hadde kontroll eller aldri utført el-kontroll.
Risiko: Gir økt risiko at det kan være feil eller mangler ved anlegget.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting eller utbedring av anlegget.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få utført utvidet el-kontroll av boliginstallasjon av en registrert.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Hjemmelshaver melder ingen avvik.
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Tilstandsrapport

Nei

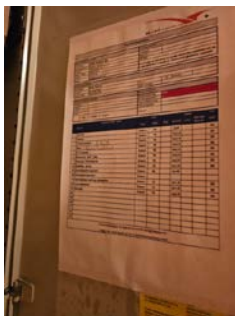
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

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

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring av anlegg oppført etter 1. januar 1999 har ikke tilbakevirkende kraft.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor. Det settes ikke tilstandsgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon. For en grundigere vurdering av anleggets tilstand anbefales det å benytte en registrert elektroinstallatør, som kan utføre nødvendige målinger og kontroller i henhold til gjeldende forskrifter. Dette sikrer at eventuelle skjulte feil eller mangler blir avdekket, og at anlegget oppfyller kravene til sikkerhet og funksjonalitet.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område under marin grense. Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire. Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettiden til NGU.

TO 2 Fuktisikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1997.

Det anbefales spyling og rens av drenerør ved ett eierskifte.

Hjemmelshaver opplyser om at det har blitt montert ny klemlist på knotteplasten rundt boligen etter befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

På befaringstidspunktet fuktsøk forhøyde fuktverdier i bunnsvill i yttervegg og det ble også avdekket dampspærre (plast) foran isolasjonen. Årsak 1: Forhøyet fuktinnhold kan skyldes mangelfull drenering eller at dampspærren er montert feil, noe som hindrer naturlig uttørring av konstruksjonen. I tillegg kan ytre påvirkninger som nedbør og manglende lufting ha bidratt til fuktoppbygning.

Fuktsikringen og dreneringen er ifra 1997 og har passert mer enn halvparten av sin forventete levetid. Hjemmelshaver opplyser om at det ble gravd opp rundt huset og byttet drenering i 1997. Graving utført av fagperson, drenering utført som egeninnsats.

Årsak 2: Dreneringens alder og egeninnsats ved oppføring kan medføre kvalitetsavvik sammenlignet med fagmessig utført arbeid. Naturlig slitasje over tid reduserer effektiviteten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Nr. 1

Risiko: Vedvarende fukt kan føre til sopp- og råteskader i treverket, og redusere levetiden på konstruksjonen. Det kan også medføre dårlig innelima og økte rehabiliteringskostnader.

Konsekvens: Dersom fuktproblemet ikke utbedres, vil det kunne oppstå omfattende skader på bunnsvill og tilstøtende konstruksjoner, som igjen kan kreve større reparasjoner.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få fagperson til å foreta ytterligere undersøkelser, inkludert åpning av konstruksjonen og fuktmåling, for å kartlegge omfanget og identifisere nødvendige tiltak for utbedring.

Nr. 2

Risiko: Det foreligger risiko for redusert fuksikring og potensielt økte fuktverdier i kjeller og veggkonstruksjon, spesielt ved kraftig regnvær eller snøsmelting.

Konsekvens: Forholdet kan føre til behov for utbedring av dreneringen og eventuelt veggkonstruksjonen dersom fuktpåvirkning vedvarer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere få utført fuktmåling og tilstandsundersøkelse av dreneringen og veggkonstruksjonen av fagperson for å avklare omfang og behov for utbedring.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Det er støpt fundament til grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er riss og sprekkedalenes på grunnmur og grunnmur er fra 1984. Årsak Sprekkdannelse i vegg har karakter som er forenlig med bevegelser i grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Videre bevegelser kan føre til økt sprekkdannelse og påvirkning av konstruksjonens stabilitet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak for å sikre bygningsdelens funksjon og videre bruk.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert sprekkdannelsene av fagperson med geoteknisk eller bygningsfaglig kompetanse for å avklare årsak, utvikling og eventuelt behov for tiltak.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Relativ flatt terreng på baksiden av boligen og noe lett skrånet terren på siden av boligen og belegningsstein i ankomstområde og opparbeidet gressplen.

Vurdering av avvik:

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

Ved visuell inspeksjon vurderes det at det ikke er tilstrekkelig fall fra grunnmur. Terreng er tilnærmet flatt på baksiden av boligen og skrånet terreng på flere sider av boligen, med noe fall inn mot grunnmur stedvis.

Årsak: Under oppføringen av boligen er det ikke etablert tilstrekkelig fall fra grunnmur ut mot terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko: Dette gir øker risikoen for fuktproblemer imot grunnmur.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av grunnmur dersom fuktpåvirkningen vedvarer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke grunnmuren nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for en eventuell utbedring.

Tilstandsrapport



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Radonsperre er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på, fordi dette ikke er et krav i Avhendingsloven. Det vil si at loven som regulerer salg av bolig ikke pålegger takstmann å vurdere eller dokumentere radonsperre i rapporten. For å få en mer detaljert vurdering av radonsperre, må det gjennomføres ytterligere undersøkelser. Dette kan for eksempel innebære spesifikke målinger eller kontroll av bygningsdeler. Det er vanlig praksis at slike tilstandsrapporter ikke inkluderer vurdering av radonsperre, nettopp for å holde rapporten innenfor lovens rammer og krav.

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarslere i hver etasje i boligen. Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det foreligger ikke ferdigattest på eneboligen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse.

Årsak 1: Ferdigattest er ikke utstedt fordi det gjenstår enkelte arbeider eller dokumentasjon som må ferdigstilles før kommunen kan gi endelig godkjenning. Dette kan for eksempel gjelde tekniske installasjoner, utvendig ferdigstillelse eller manglende innsendte papirer.

Innvendig rekkverk og håndrekk i trapp er ikke i.h.t gjeldene forskrifter, det mangler håndrekk på deler av veggside i trappen.

Årsak 2: Manglende håndrekk skyldes enten at arbeidet ikke er fullført, eller at det ikke er tatt hensyn til forskriftskrav ved utførelsen. Det kan også skyldes at det ikke er sendt inn nødvendig dokumentasjon til kommunen.

Utvendig rekkverkshøyde er ikke tilstrekkelig. Dette innebærer at dagens rekkverk ikke tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav.

Årsak 3: Årsaken til den lave rekkverkshøyden kan være at rekkverket er oppført etter eldre standarder eller at det ikke er tilstrekkelig tilpasset dagens krav. Det kan også skyldes manglende oppdatering etter rehabilitering eller ombygging.

Det mangler håndrekk på utvendig trapp.

Årsak 4: Mangelen kan skyldes at trappen er bygget etter eldre standarder, eller at håndrekk har blitt fjernet eller ikke installert ved rehabilitering. Det er også mulig at det ikke har vært tilstrekkelig fokus på tilgjengelighet og sikkerhet ved oppføring.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Nr. 1

Risiko: Uten ferdigattest kan det være risiko for at boligen ikke oppfyller alle gjeldende krav til sikkerhet, teknisk standard og lovverk. Dette kan også påvirke muligheten for videre salg eller finansiering, samt føre til at kommunen kan kreve utbedringer eller pålegge sanksjoner.

Konsekvens: Manglende ferdigattest kan føre til begrensninger i brukstillatelsen, økonomiske konsekvenser ved salg, samt pålegg om utbedring fra kommunen. Kjøper overtar ansvaret for å ferdigstille eventuelle mangler og risikoen forbundet med dette.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å avklare med kommunen hvilke forhold som gjenstår for å få ferdigattest, og sørge for at nødvendige arbeider eller dokumentasjon blir ferdigstilt og innsendt. Dette vil sikre at boligen får ferdigattest og at alle formelle krav er oppfylt.

Nr. 2

Risiko: Manglende håndreke øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn og eldre. Dette kan også føre til at boligen ikke oppfyller krav til sikkerhet og teknisk standard.

Konsekvens: Konsekvensen er at brukstillatelsen kan begrenses, og det kan pålegges utbedring fra kommunen. Ved salg kan dette gi økonomiske konsekvenser, og kjøper overtar ansvaret for å utbedre mangelen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å montere håndreke på veggside der det mangler, og sørge for at rekkverk og håndreke er i samsvar med gjeldende forskrifter.

Nr. 3

Risiko: For lav rekkverkshøyde øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn og andre utsatte grupper. Dette kan føre til alvorlige skader og manglende trygghet på uteområder.

Konsekvens: Konsekvensen er at boligen eller bygget kan få begrenset brukstillatelse, og det kan pålegges utbedring fra kommunen. Ved salg vil dette kunne gi økonomiske konsekvenser, og kjøper overtar ansvaret for å utbedre mangelen.

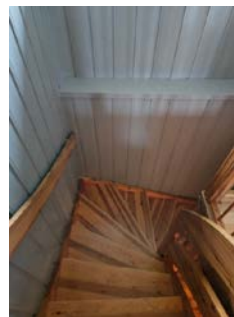
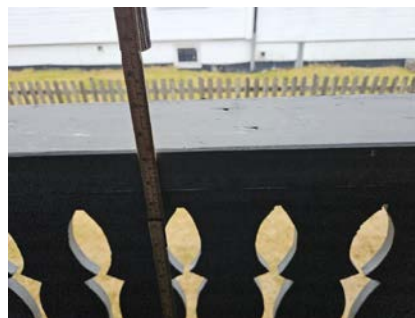
Anbefalt tiltak: Det anbefales å ettermontere eller forhøye rekkverket slik at det oppfyller gjeldende forskriftskrav til sikkerhet.

Nr. 4

Risiko: Manglende håndreker øker risikoen for fall og skader, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne. Glatte eller bratte trapper uten støtte kan føre til utrygghet og fare ved bruk.

Konsekvens: Konsekvensen kan være begrenset brukstillatelse fra kommunen, krav om utbedring, og mulige økonomiske belastninger ved salg av bolig. Mangelen kan også påvirke tryggheten og tilgjengeligheten for beboere og besøkende.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere montere håndreker på utvendig trapp i henhold til gjeldende forskriftskrav. Dette vil øke sikkerheten og tilgjengeligheten.



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

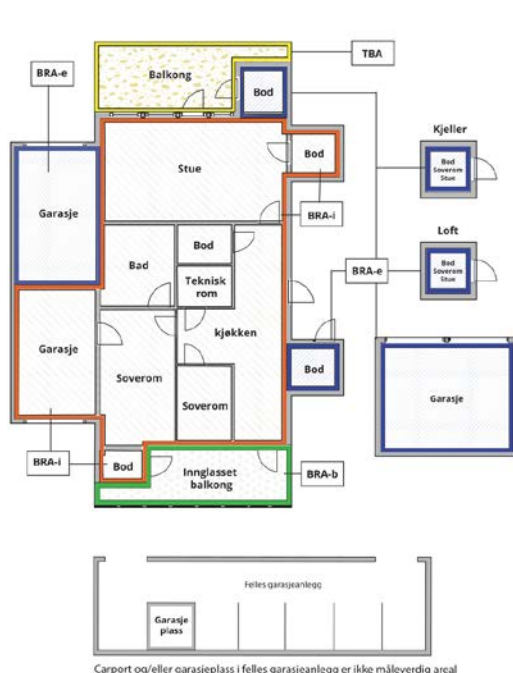
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	96			96	36
Underetasje	98	32		130	
SUM	194	32			36
SUM BRA	226				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken		
Underetasje	Entré, gang, vaskerom, innredet rom, bad, bod, bod 2, kjellerstue, bod 3, bod 4	Garasje nr. 1 med bod	

Kommentar

01.01.2024 tråde ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegningeravbygg/>.

BRA-i: 194 m²

1.etasje: Gang med trapp, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue og kjøkken.

Underetasje: Entré, gang, vaskerom, innredet rom, bad, bod 1, bod 2, kjellerstue, bod 3 og bod 4.

BRA-e: 69 m²

1.etasje: Fritliggende garasje nr.2

Underetasje: Innbygd garasje nr.1 med bod.

BRA-b: 0 m².

Sum BRA: 263 m².

1.etasje: Gang med trapp, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue og kjøkken.

Underetasje: Entré, gang, vaskerom, innredet rom, bad, bod 1, bod 2, kjellerstue, bod 3 og bod 4.

1.etasje: Fritliggende garasje nr.2

Underetasje: Innbygd garasje nr.1 med bod.

TBA: 36 m².

1.etasje: Balkong og terrasse.

Målt takhøyde i 1.etasje fra 2.23 m - 2.38 m.

Målt takhøyde i underetasje 2.41 m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.

Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift.

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningsakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenhetene.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Årsak: På de opprinnelige byggetegningene er det tegnet inn et trim rom og et hobbyrom som i dag er innredet rom med bad og 2 stk boder.

Risiko: Det kan være risiko for at avviket i byggetegningen kan få betydning for videre bruk, ombygging eller søknadsprosesser. Konsekvens: Det gjøres oppmerksom på at det som er endret fra opprinnelige byggetegninger er søknadspliktig. Dette kan få økonomiske konsekvenser som kostnader til bruksendring, tilbakestilling av rommene til opprinnelig stand eller bøter fra kommunen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke hva som faktisk er godkjent hos kommunen, og eventuelt søke om bruksendring dersom det er nødvendig.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Hjemmelshaver opplyser om at:

- Membranarbeider. Påført ny membran på eksisterende fliser. Ny innredning, Wc og dusj og ny varmekabel i 2020, utført av Eidsvoll Mur & Flis AS- B&O Forberg AS - R&M-Elektro AS
- Det ble lagt ny takstein. Nye takrenner og beslag. Utført som egeninnsats i 2020
- Koblet til nytt avløp til kommunal ledning, utført av Jahr Transport AS i 2024
- Gravd opp rundt huset og byttet drenering. Graving utført av fagperson, drenering utført som egeninnsats i 1997
- Tilbakeslag på avløp ifb. uværet Hans i 2024
- Byttet ildsted, utført av Darren Readen As i 2023
- Byttet sikringskap - 2015 Nye kabler bad.-2020 Nytt opplegg i vaskerom i 2025, utført av RM-Elektro AS og PSV-Elektro AS
- Tak over inngang oppført i 1986
- Ny fritliggende garasje oppført i 2008
- Oppført støttemur mot vei og mot gårdsplass i 2020 og belegningsstein på gårdsplass utført av Bygg & Hageanlegg AS i 2002

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	37			37	
SUM	37				
SUM BRA	37				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Fritliggende garasje nr. 2	

Kommentar

01.01.2024 tråde ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegningeravbygg/>.

BRA-e: 69 m2

1.etasje: Fritliggende garasje nr.2

Underetasje: Innbygd garasje nr.1 med bod.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt godkjente byggetegninger fra byggeår.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	August Magnus Birger Skjerve	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3238 NANNESTAD	83	23		0	685.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Øyungsvegen 39

Hjemmelshaver

Skjerve Birger

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Øyungsvegen 39 ligger i Nannestad kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet til privat vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende. Id KP2018-2035

Om tomten

Relativ flat tomt med belegningsstein i ankomstområdet og opparbeidet gressplen med beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen, hjemmelshaver plikter seg å opplyse om dette hvis nåværende eller fremtidig planforslag kan berøre eiendommen i en eller annen form.

Oppvarming

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler på vaskerom i underetasje, varmekabler på bad i 1.etasje, peisovn på stue, varmepumpe på stue i 1.etasje og panelovner på enkelte rom.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2008

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men har behov for vedlikehold i nær fremtid.

Beskrivelse

Fritliggende garasje oppført i 2008. Garasjen har saltak tekket med takstein, støpt fundament grunn, grunnmur i LECA, trebindingsverkkonstruksjon med stående og liggende malt/beiset trepanel og 1 stk elektrisk leddport.

På befaringstidspunktet ble det registrert setningssprekker i yttervegger i garasjen.

Det er stedvis mose på deler av taksteinen på yttertaket.

Det mangler overligger i takrenner.

Årsak: Setningssprekker i yttervegger kan skyldes naturlige bevegelser i grunnen eller endringer i fundamentets stabilitet. Mose på takstein oppstår ofte på grunn av høy fuktighet og skyggefulle forhold, mens manglende overligger i takrenner kan være resultat av manglende vedlikehold eller slitasje over tid.

Risiko: Disse forholdene øker risikoen for fuktskader, lekkasjer og redusert konstruksjonsstyrke. Mose på takstein kan føre til at vann trekker inn i materialet, og manglende overligger kan medføre at vann renner feil og gir skader på fasade eller grunnmur.

Konsekvens: Over tid kan dette medføre behov for reparasjoner/vedlikehold og forkorte bygningens levetid.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å fjerne mose fra takstein, utbedre setningssprekker og montere overligger i takrenner.

Regelmessig vedlikehold og kontroll bidrar til å forhindre nye skader og bevare bygningens kvalitet.

For å få en mer detaljert vurdering anbefales det å utføre ytterligere undersøker av en fagperson.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	08.04.2026	Plantegning er utarbeidet av Takst & Malermester A.Magnus AS	Gjennomgått		Ja
Kommunalinformasjon	08.04.2026	Innhentet dokumenter fra megler	Gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	08.04.2026	Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.	Gjennomgått		Ja
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	
2	13.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Birger Skjerve

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 1984
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Øyungsvegen 39

2034 Holter

3238-83/23/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Eidsvoll Mur&Flis AS- B&O Forberg AS - R&M-Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Membranarbeider. Påført ny membran på eksisterende fliser. Ny innredning, Wc og dusj Ny varmekabel

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

♦ **Ja**

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

Ny membran påført eksisterende fliser.

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Birger Skjerve

Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt ny takstein. Nye takrenner og beslag. Utført av meg selv.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

2024 - Uværet Hans medførte tilbakeslag fra privat septikk.
Forsikrings sak som ble utbedret av Polygon for Gjensidige.

Det ble tilkoblet kommunalt avløp i 2024
Ferdigattest for det ligger på Boligmappa

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Jahr Transport AS

Beskrivelse av arbeidet: Koblet til nytt avløp til kommunal ledning.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1997

Beskrivelse av arbeidet: Gravd opp rundt huset og byttet drenering. Graving utført av fagperson, drenering lagt av meg selv.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Hele boligen**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Ja**

Tilbakeslag på avløp ifb uværet Hans i 2024



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Jahr Transport AS

Beskrivelse av arbeidet: Gravd opp og koblet avløp til kommunal ledning. Hadde privat renseanlegg så dette var ifb med pålegg fra kommunen.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Byttet ilsted i 2023

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Darren Readen As

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ilsted.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Firmanavn: RM-Elektro AS - PSV-Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet sikringskap - 2015 Nye kabler bad.-2020 Nytt opplegg vaskerom -2025

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Tak over inngang i 1986

Ny garasje i 2008

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Ferdigattest foreligger på Garasje.

Hus har kun MB

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

♦ Ja

Kjellerstue, opphold/sov ble bygd ferdig mellom 1990-1994

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Har kun MB på boligen

Ferdigattest på garasjen.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ble utført i 1992 mener jeg å huske.
Da var det ikke påvist noen ting.
Siden er det ikke utført noe

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Synlig settingsprekk i mur. Ble synlig etter den voldsomme kuldeperioden i 2012-13
Synes godt fra innsiden.
Etter mitt syn kun estetisk

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Bygg&Hageanlegg AS

Beskrivelse av arbeidet: Oppført støttemur mot vei og mot gårdsplass Belegningstein gårdsplass utført i 2002.



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Ja**

Har tinglyst rett på veirett og tillatelse fra Holter Almenning om utkjøring på Øyungsvegen.

Gjerde mot naboen er moden for utskifting.



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

Adresse: Teiealleen 31, 2030 Nannestad

Telefon: 66105104

Utskriftsdato: 05.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nannestad kommune

Kommunenr.	3238	Gårdsnr.	83	Bruksnr.	23	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Øyungsvegen 39, 2034 HOLTER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	6 516,76 kr
Feiing	588,00 kr
Renovasjon	4 416,00 kr
Vann	476,89 kr
Sum	11 997,65 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avløp målt forbruk	25%	16.5 m3	59.68	1/1	0 %	984,64 kr	984,64 kr
Innbetalt forskudd avløpsgebyr	25%	-40.04 m3	59.68	1/1	0 %	-2 389,39 kr	-2 389,19 kr
Avløp fastgebyr	15%	1 Boenhet	2574.00	1/1	0 %	2 574,00 kr	858,00 kr
Avløpsgebyr à konto	15%	33 m3	59.59	1/1	0 %	1 966,57 kr	655,52 kr
Avløp målt forbruk	15%	16.5 m3	54.90	1/1	0 %	905,87 kr	905,87 kr
Innbetalt forskudd avløpsgebyr	15%	-40.26 m3	54.90	1/1	0 %	-2 210,31 kr	-2 210,08 kr
Renovasjon grunngebyr	25%	1 Boenhet	2943.75	1/1	0 %	2 943,75 kr	981,25 kr
Restavfall 140 liter	25%	1 stk	2231.49	1/1	0 %	2 231,49 kr	743,82 kr
Vannmålerleie	15%	1 Måler	533.70	1/1	0 %	533,70 kr	177,90 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feiegebyr per pipeløp uten mva	0%	1 Pipeløp	472.00	1/1	0 %	472,00 kr	157,33 kr
Tilsynsgebyr per pipeløp uten mva	0%	1 Pipeløp	234.20	1/1	0 %	234,20 kr	78,07 kr
					Sum	8 246,52 kr	943,13 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

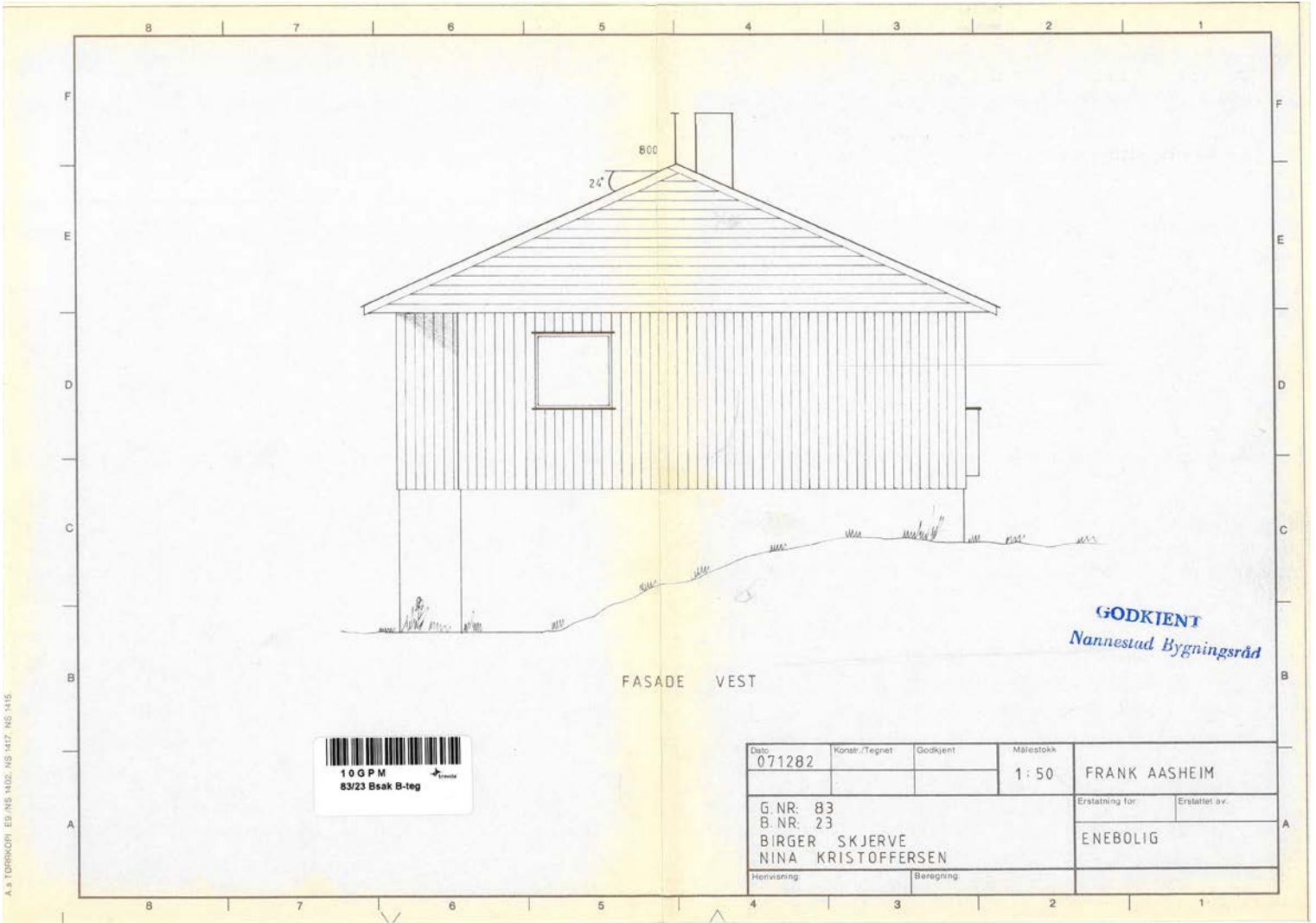
Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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

A. S. TORRHØI EG NS 1402 NS 1417 NS 1415

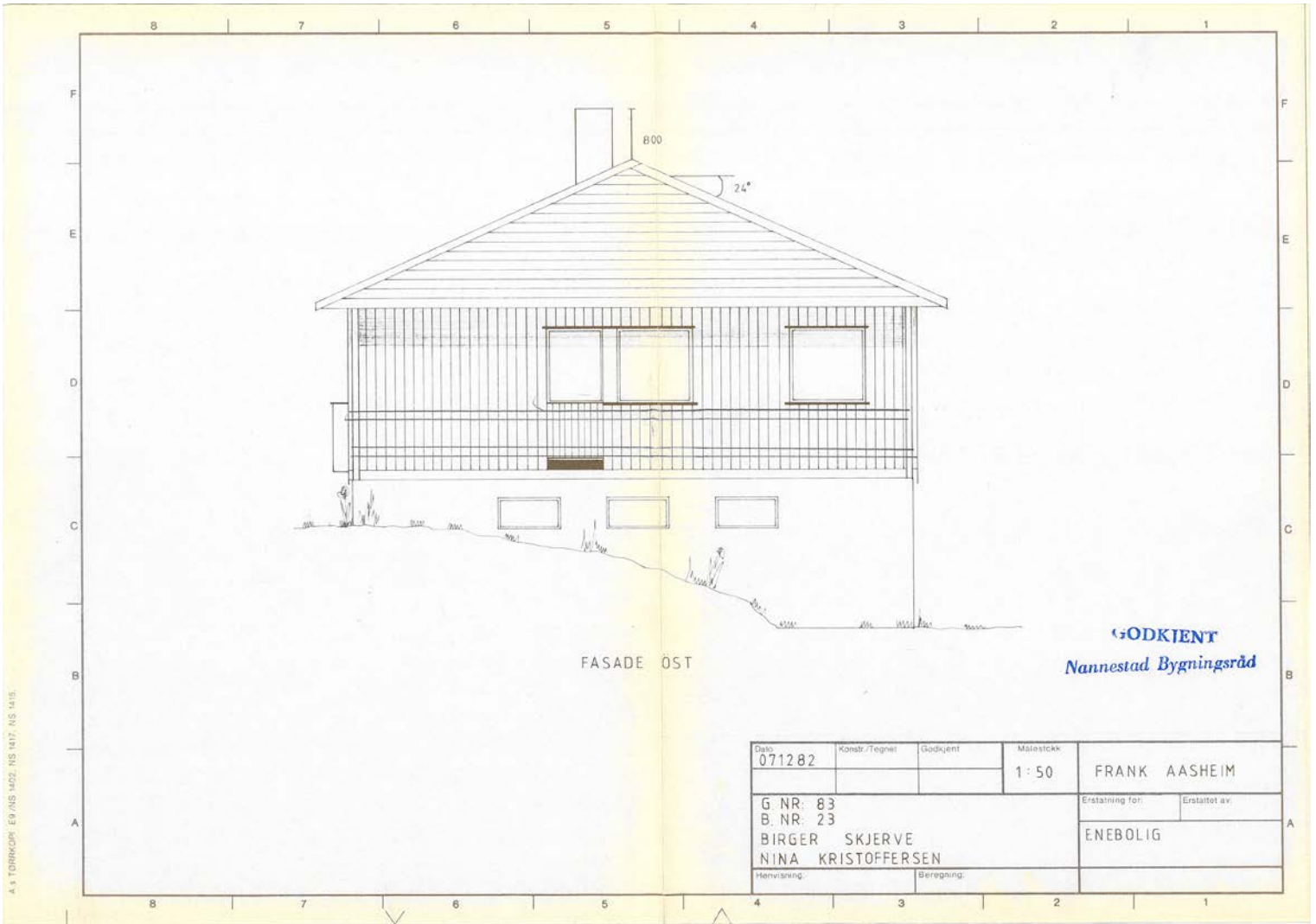


GODKJENT
Nannestad Bygningsråd

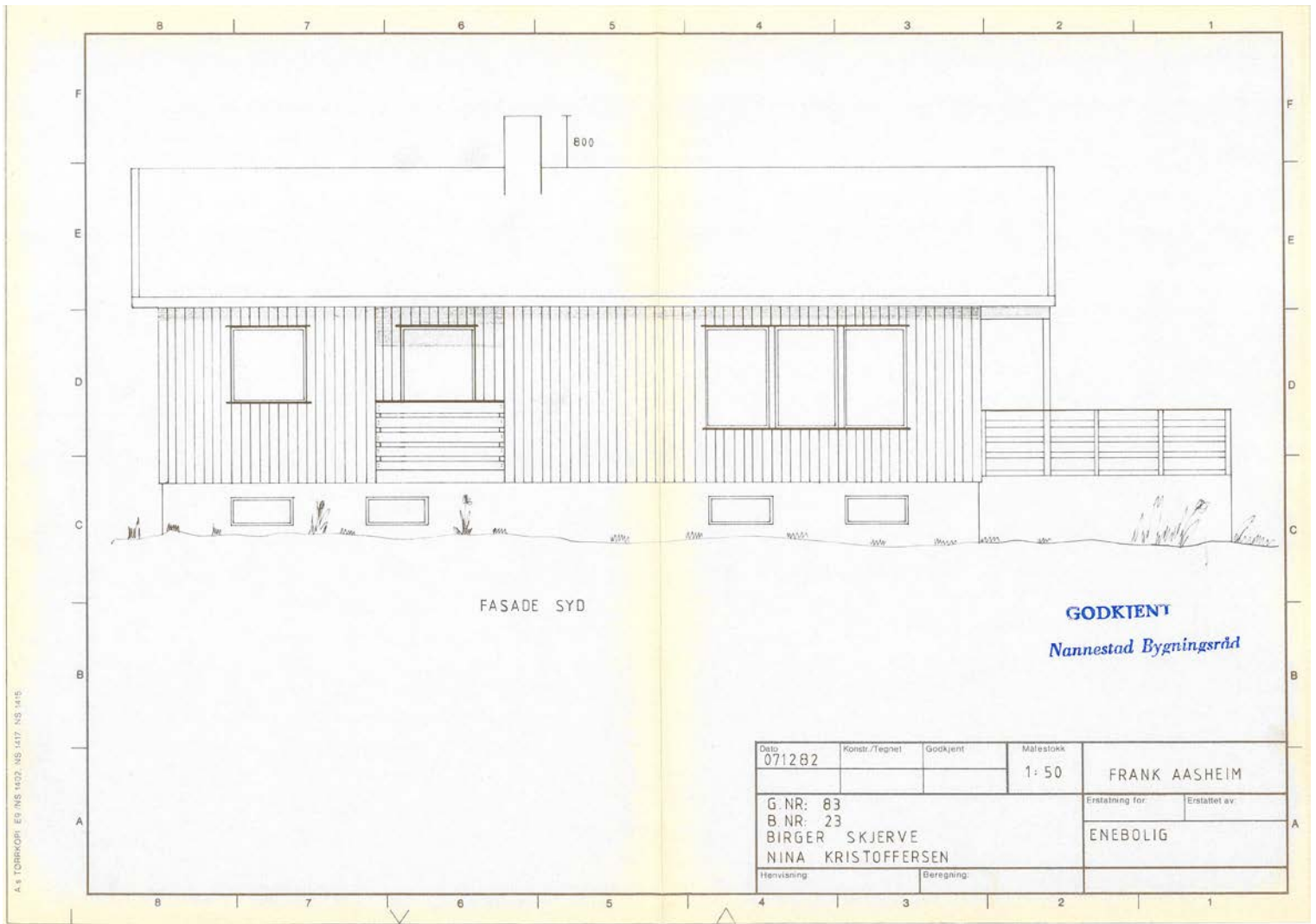
FASADE VEST

Dato:	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	FRANK AASHEIM	
071282			1:50	Erstatning for	Erstatter av.
G NR: 83 B NR: 23 BIRGER SKJERVE NINA KRISTOFFERSEN				ENEBOLIG	
Henvielse:		Beregning			

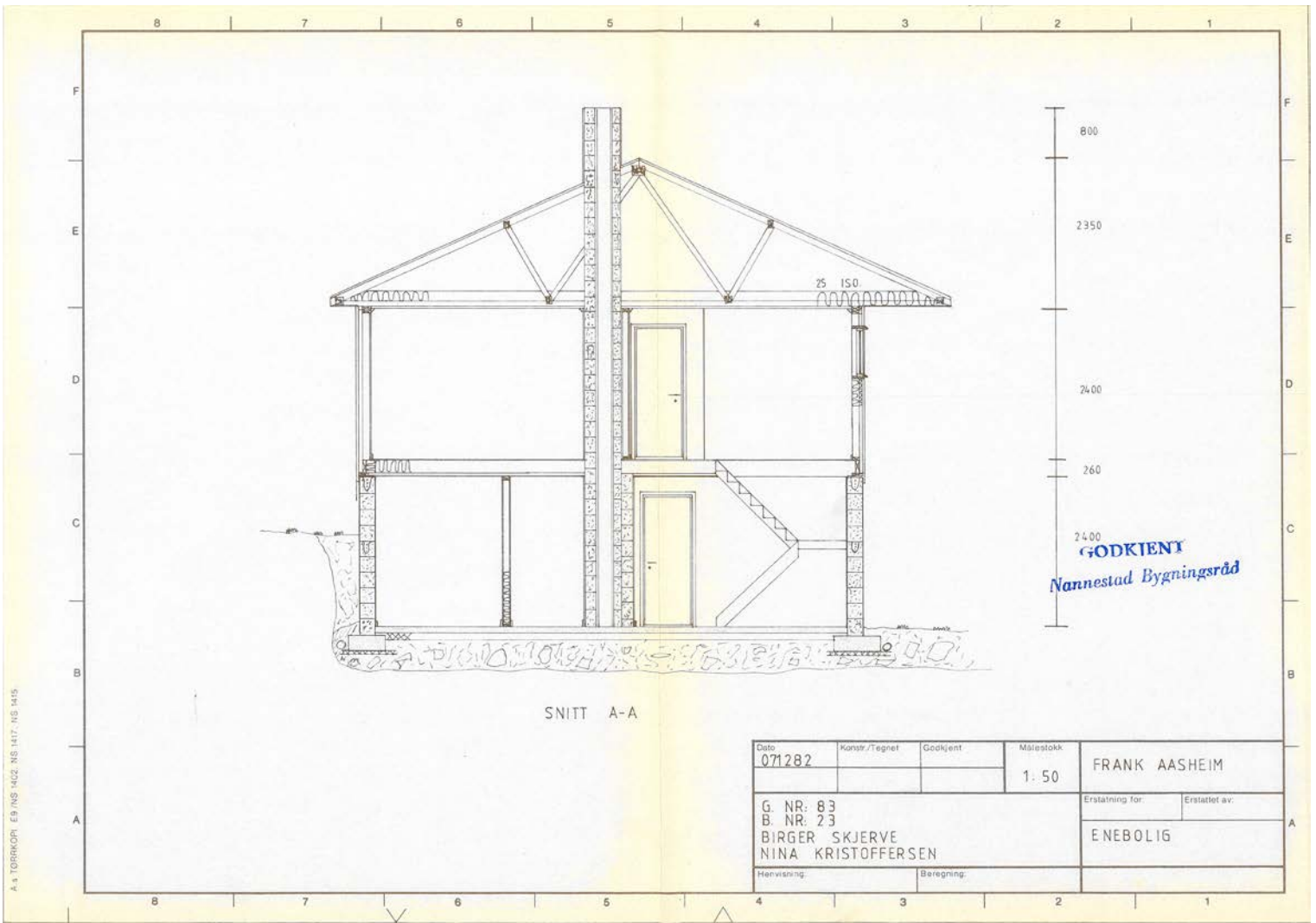




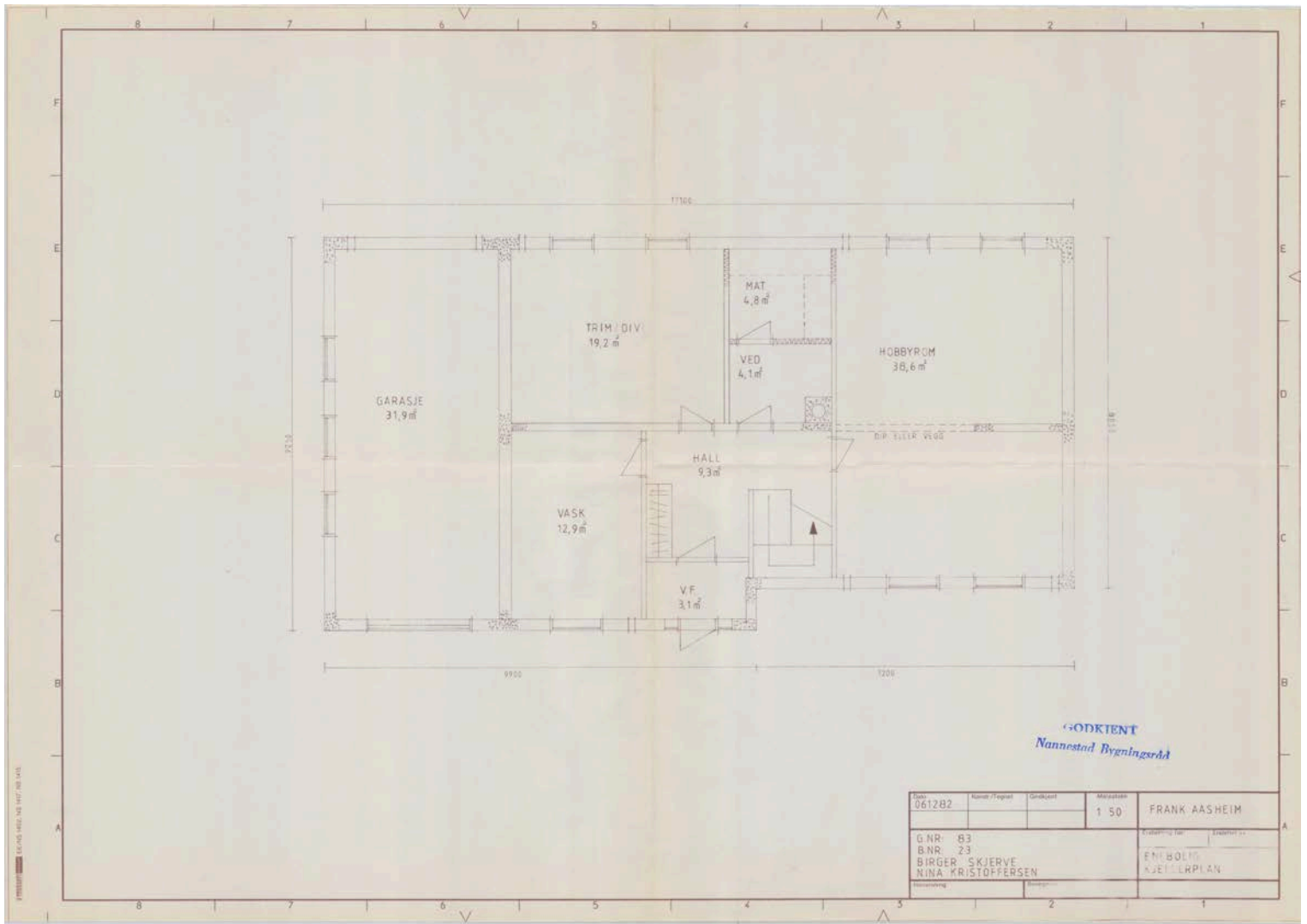
A 1 TORBRØD EY/NS 1402, NS 1417, NS 1415



A & TORBRØDRI, EG/NS 1402, NS 1417, NS 1415

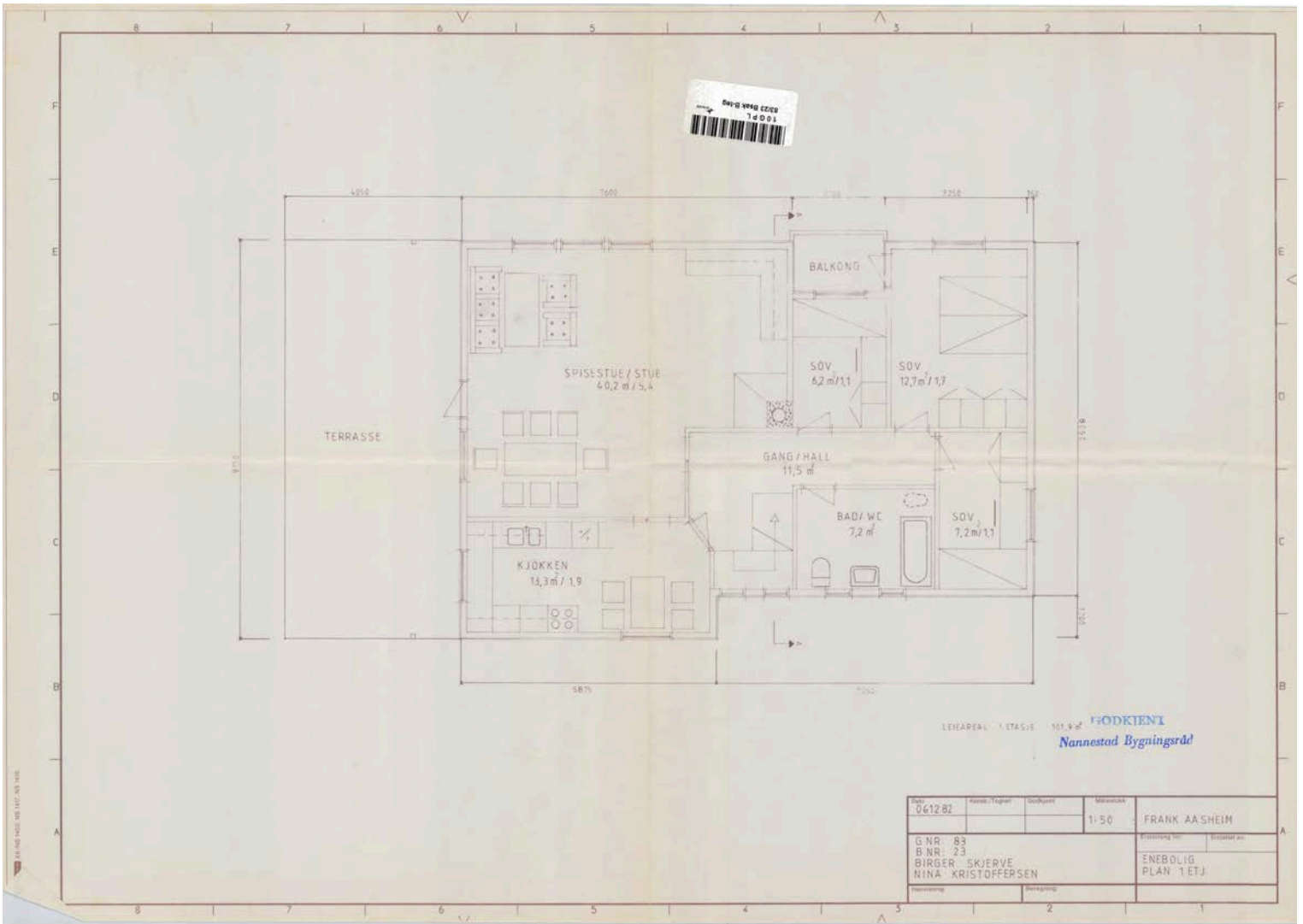


A-3 TORRKNOP, E9 INS 1402, NS 1417, NS 1415



GODKJENT
Nannestad Bygningsråd

Dato: 0612B2	Navn / Tittel:	Godekjent	Målestokk: 1:50	FRANK AASHEIM
G.NR: 83				EINBOLIG KJETTLRPLAN
B.NR: 23				
BIRGER SKJERVE				
NINA KRISTOFFERSEN				
Bemerkning:		Prosjekt:		



Eiendom	3238 83/23		
Utskriftsdato	05.03.2026	Antall datasett	99

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

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

11 Berørte datasett

- ❶ FKB-AR5
- ❶ Løsmasser N50/N250
- ❶ Mulighet for marin leire
- ❶ Naturtyper på land (NiN)
- ❶ Tettsteder
- ❶ Verneplan for vassdrag
- ❶ Flom - aktsomhetsområder
- ❶ Marin grense
- ❶ Naturtyper i Norge - landskap
- ❶ Radon
- ❶ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

88 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ❷ 100-meter belte kyst
- ❷ Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- ❷ Aktsomhetskart for steinsprang
- ❷ Ankringsområder
- ❷ Bergrettigheter
- ❷ Dybdeedata
- ❷ Faresonekart for flom
- ❷ Fiskeplasser redskap
- ❷ FKB-arealbruk
- ❷ Foreslåtte naturvernområder
- ❷ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- ❷ Grunnvannsborehull
- ❷ Gyteområder
- ❷ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ❷ Jordkvalitet
- ❷ Korallrev
- ❷ Kulturlandskap - verdifulle
- ❷ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ❷ Kulturminner - SEFRAK
- ❷ Kulturminner - Fredebye bygninger
- ❷ Låsettingsplasser
- ❷ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ❷ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ❷ Naturtyper - verdsatte
- ❷ Naturvernområder
- ❷ Reindrift ekspropriasjon reinekspriasjonsområde
- ❷ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ❷ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde
- ❷ Reindrift Reinavtaleområde
- ❷ Reindrift reinbeiteområde
- ❷ Reindrift reinkonvensjonsområde
- ❷ Reindrift siidaområde
- ❷ Reindrift trekklei
- ❷ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ❷ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- ❷ Statlig sikra friluftslivsområder
- ❷ Stormflo
- ❷ Støysoner Avinors lufthavner
- ❷ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ❷ Strategisk støykartlegging veg
- ❷ Trafikkmengde
- ❷ Turrutebasen
- ❷ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ❷ Villreinområder
- ❷ Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- ❷ Aktsomhetskart for snøskred
- ❷ Akvakulturlokalteter
- ❷ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ❷ Byggeforsbudssoner kraftledninger
- ❷ Dyrkbar jord
- ❷ Faresonekart for skred i bratt terreng
- ❷ FKB Tiltak
- ❷ FKB-bane
- ❷ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- ❷ Forurenset grunn
- ❷ Grus og pukk
- ❷ Hoved- og biled
- ❷ Inngrepsfrie naturområder
- ❷ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ❷ Kulturlandskap - utvalgte
- ❷ Kulturminner - Brannsmitteområder
- ❷ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ❷ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ❷ Kvikkleire
- ❷ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ❷ Markagrensa
- ❷ Naturtyper - Utvalgte
- ❷ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- ❷ Reindrift beitehage
- ❷ Reindrift flyttlei
- ❷ Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- ❷ Reindrift oppsamlingsområde
- ❷ Reindrift reinbeitedistrikt
- ❷ Reindrift reindrifftsanlegg
- ❷ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ❷ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ❷ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ❷ Skredhendelser
- ❷ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ❷ Store fjellskred
- ❷ Støykartlegging veg etter T-1442
- ❷ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ❷ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ❷ Tilgjengelighet
- ❷ Trafikkulykker
- ❷ Vannforekomster
- ❷ Vernskog
- ❷ Vindkraft

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

Bebyggelse
Skog
Ferskvann
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Flom - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	01.03.2026
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

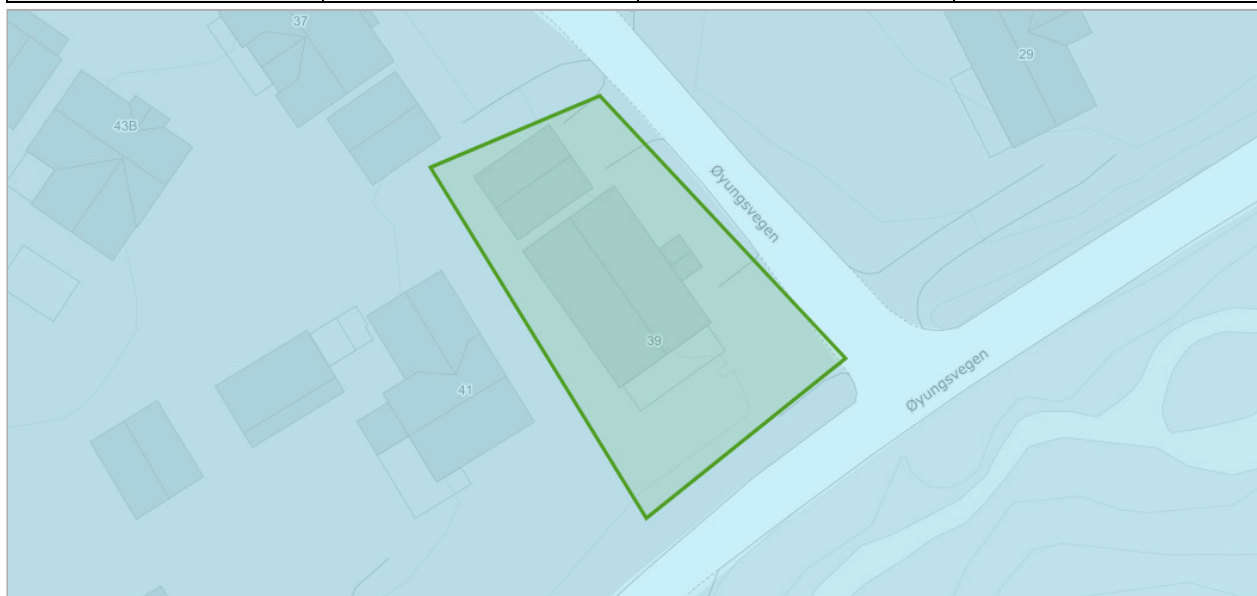
NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen i kartet kan benyttes som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutrednings- og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen og for å identifisere potensielle fareområder for flom. De potensielle fareområdene kan legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

Tegnforklaring

 Flom aktsomhetsområde
 Flom aktsomhetsområde

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standard, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avledede temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
■ Hav og fjordavsetning, tykt dekke

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	01.03.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

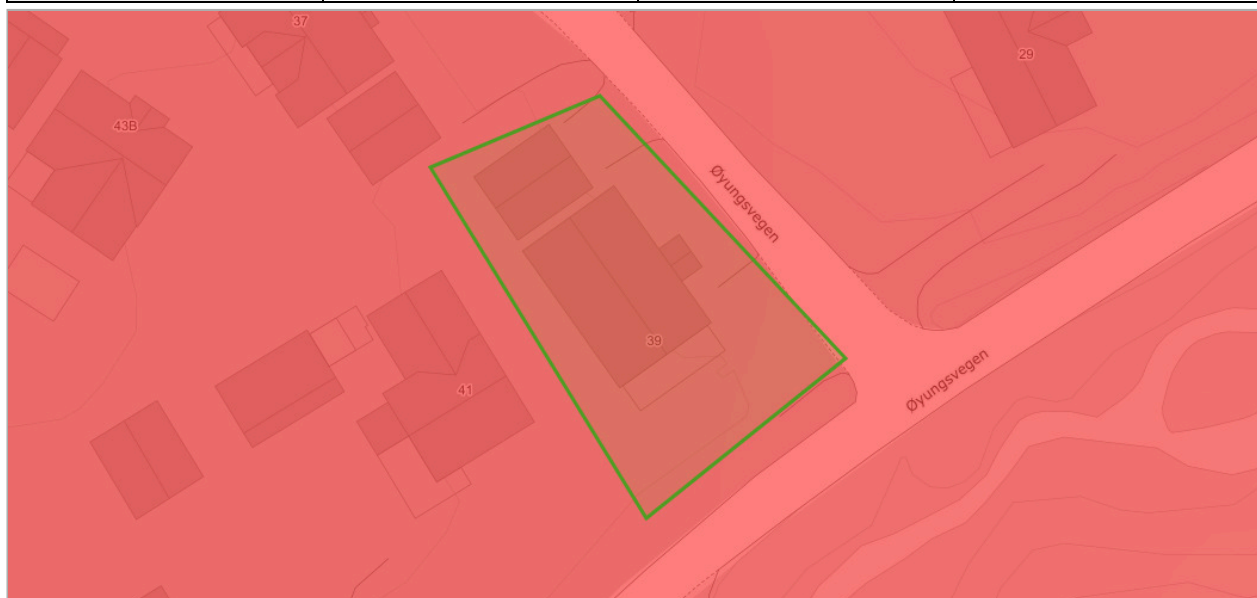
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

- Marin grense flate
- Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	01.03.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

Tegnforklaring

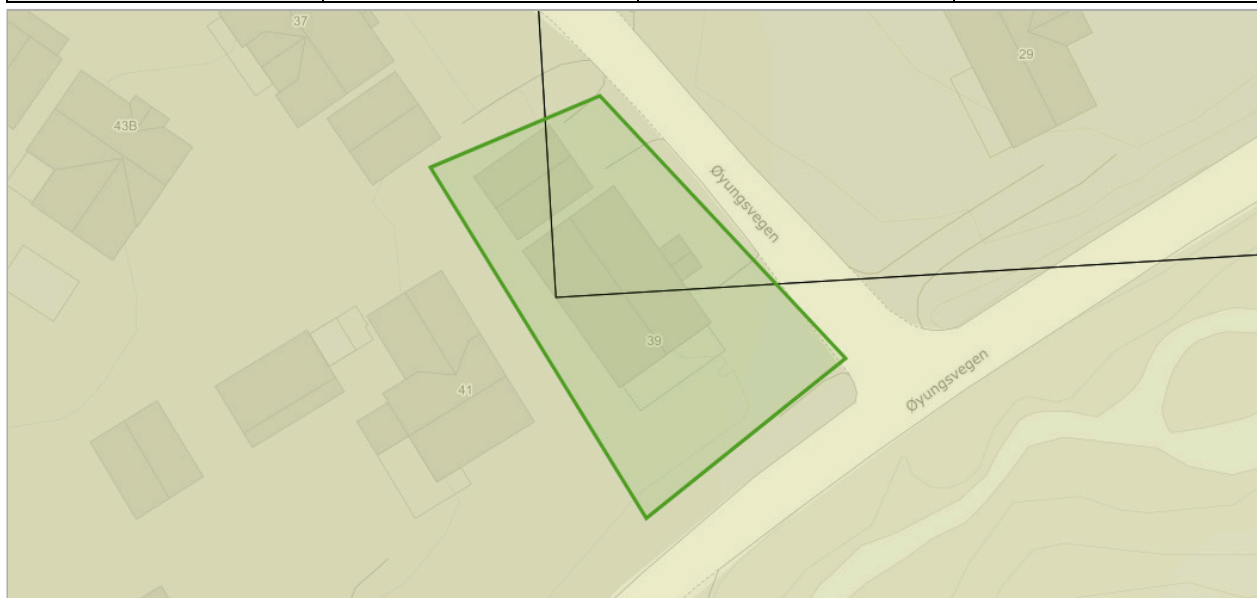
Mulighet for marin leire
■ Svært stor

Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
sværtStor	Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	01.03.2026
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

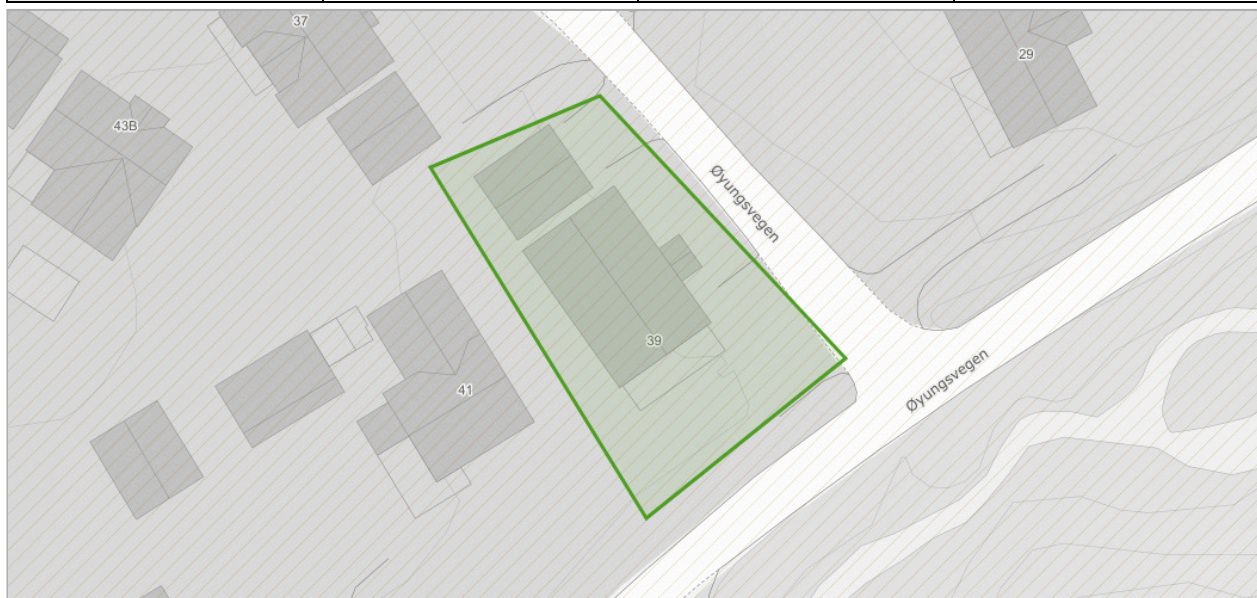
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Grunne daler i ås- og fjellandskap under skoggrensen med bebygde områder og jordbruksdominans
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Grunne daler i ås- og fjellandskap under skoggrensen

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	01.03.2026
-------	-------------------	---------	------------



Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Eltonåsen/Graniåsen/Korpeberget	Miljøfaglig Utredning AS	2022

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennegegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Tegnforklaring

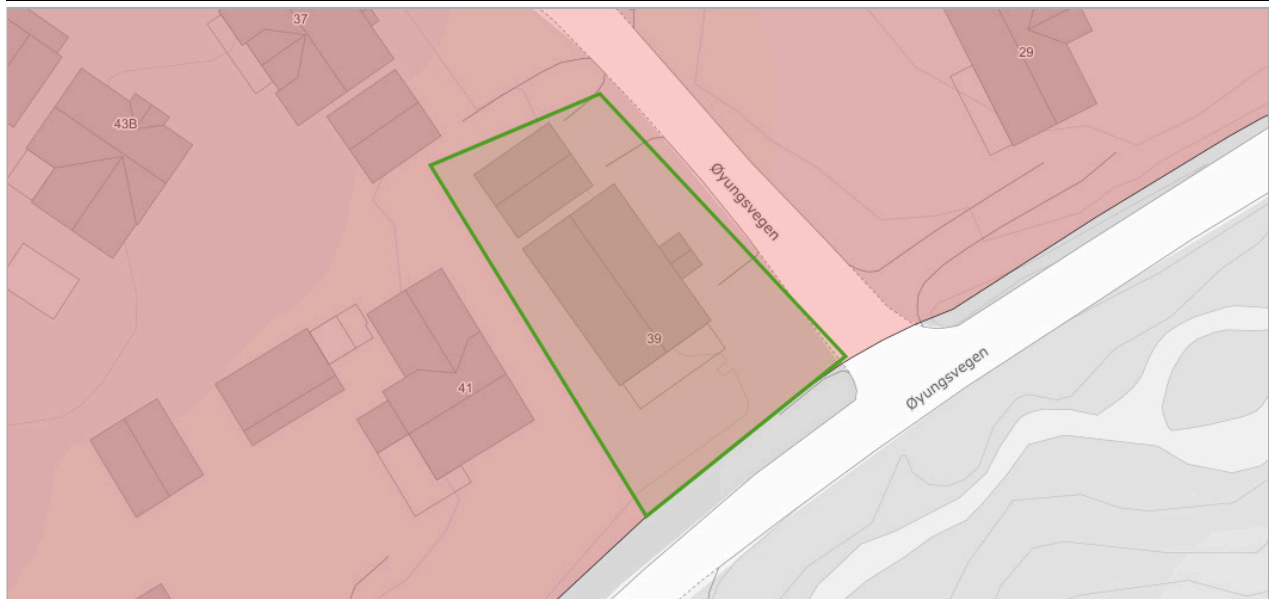
Radon aktsomhetsområde
■ Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	01.03.2026
-------	------------------------	---------	------------



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensning, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: <http://www.ssb.no/befsett>.

Tegnforklaring

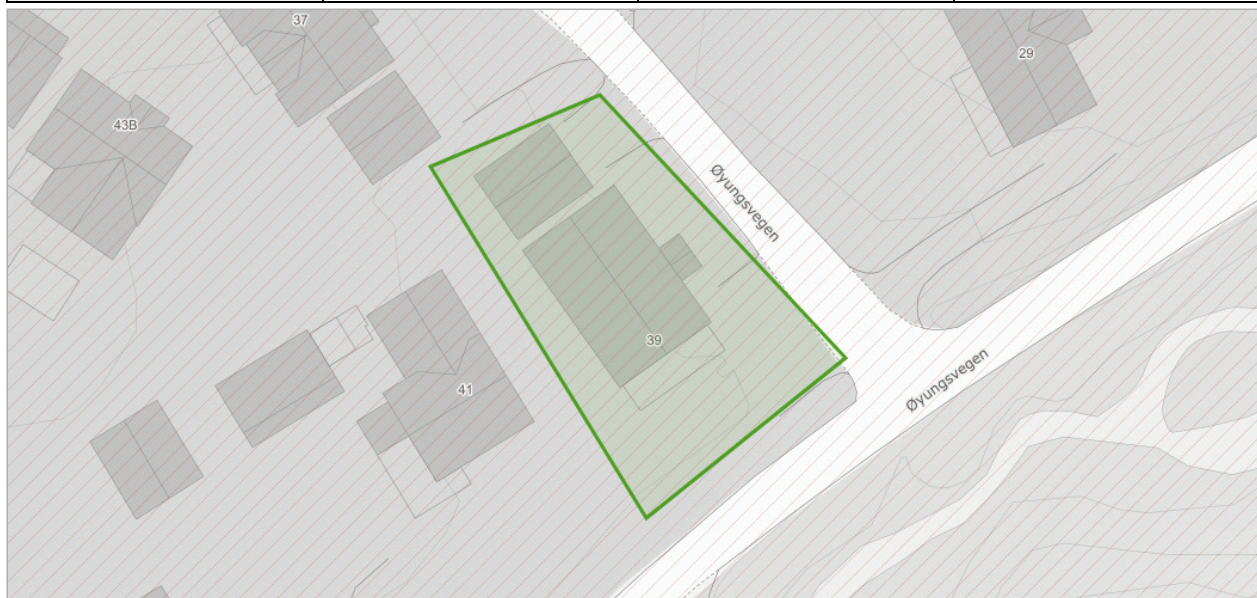
Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
0685	Eltonåsen	1742	0.73982195854351

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	03.03.2026
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet til kategori I på grunnlag av redusert konflikt eller at lokal motstand er opphørt. Miljøverndepartementet delegerte i 1995 ansvaret for den administrative driften av Samlet plan til Direktoratet for naturforvaltning. Avgjørelser innen Samlet plan gjøres av Miljødirektoratet i samråd med NVE. NVE har ansvar for den teknisk/økonomiske vurderingen av prosjektet og Fylkesmannen uttaler seg angående allmenne interesser.

Tegnforklaring



Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
ØYEREN	Solbergfoss

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	01.03.2026
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

Stortinget vedtok Verneplan for vassdrag i flere etapper. Verneplanen omfatter ulike vassdrag som til sammen skal utgjøre et representativt utsnitt av Norges vassdragsnatur. Hensikten med verneplanen er å sikre helhetlige nedbørfelt med sin dynamikk og variasjon fra fjell til fjord. Vernet gjelder først og fremst mot kraftutbygging, men verneverdiene skal også tas hensyn til ved andre inngrep.

Tegnforklaring

Verneplan for vassdrag
■ Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Leira



Nannestad kommune

Adresse: Teiealleen 31, 2030 Nannestad

Telefon: 66105104

Utskriftsdato: 05.03.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nannestad kommune

Kommunenr.	3238	Gårdsnr.	83	Bruksnr.	23	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Øyungsvegen 39, 2034 HOLTER								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
08SEN0140030062	50	12.10.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



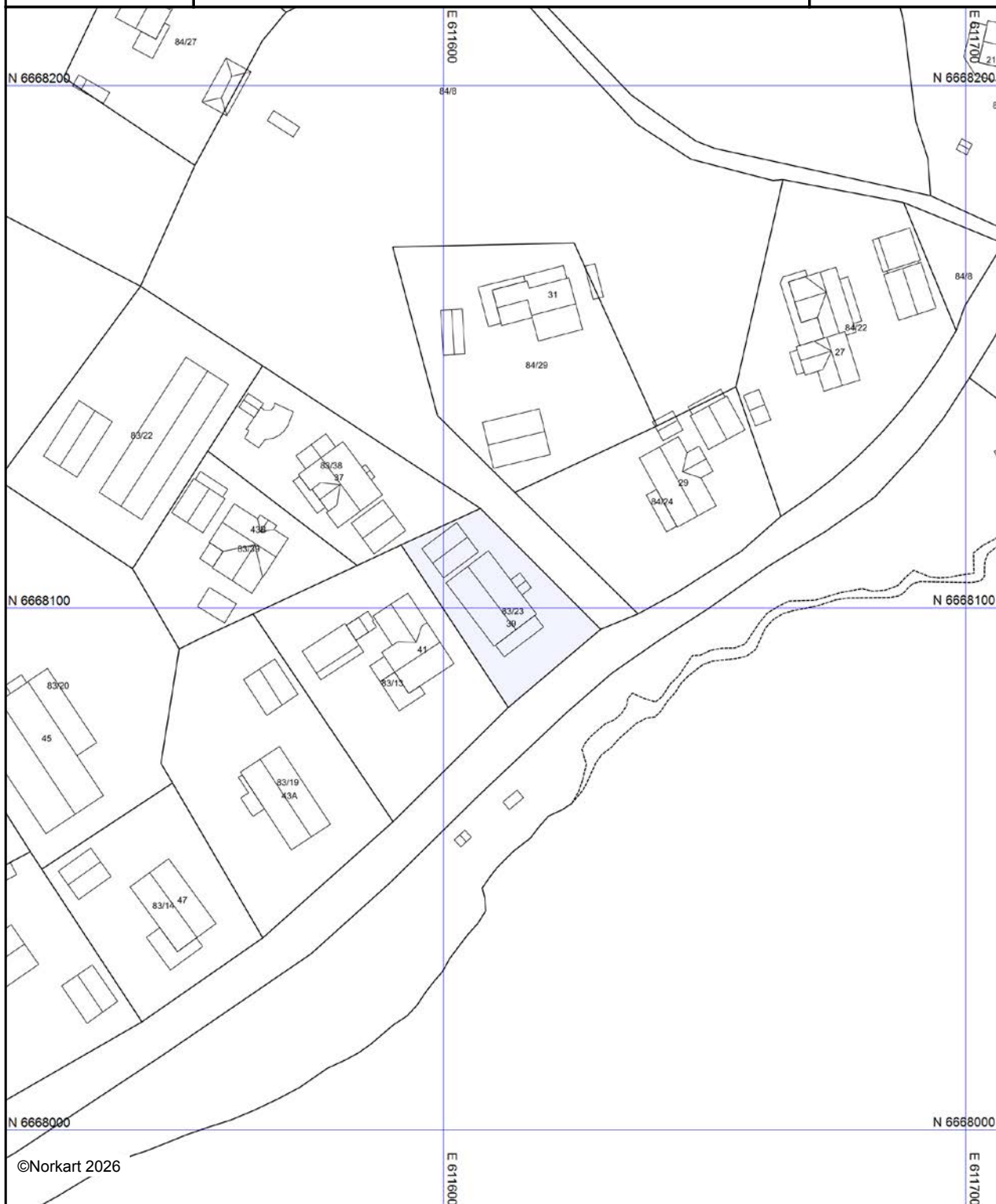
Nannestad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 83/23
Adresse: Øyungsvegen 39
Dato: 05.03.2026
Målestokk: 1:1000




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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985


 Friområder

Reguleringsplan PBL 2008


 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse


 Kjøreveg


 Annen veggrunn - tekniske anlegg

 Vegetasjonsskjerm


Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008


 Regulerings- og bebyggelsesplanområde


 Planens begrensning


 Formålsgrense

 Byggegrense

 Regulert senterlinje

 Målelinje/Avstandslinje

 PÅskrift feltnavn

 PÅskrift bredde



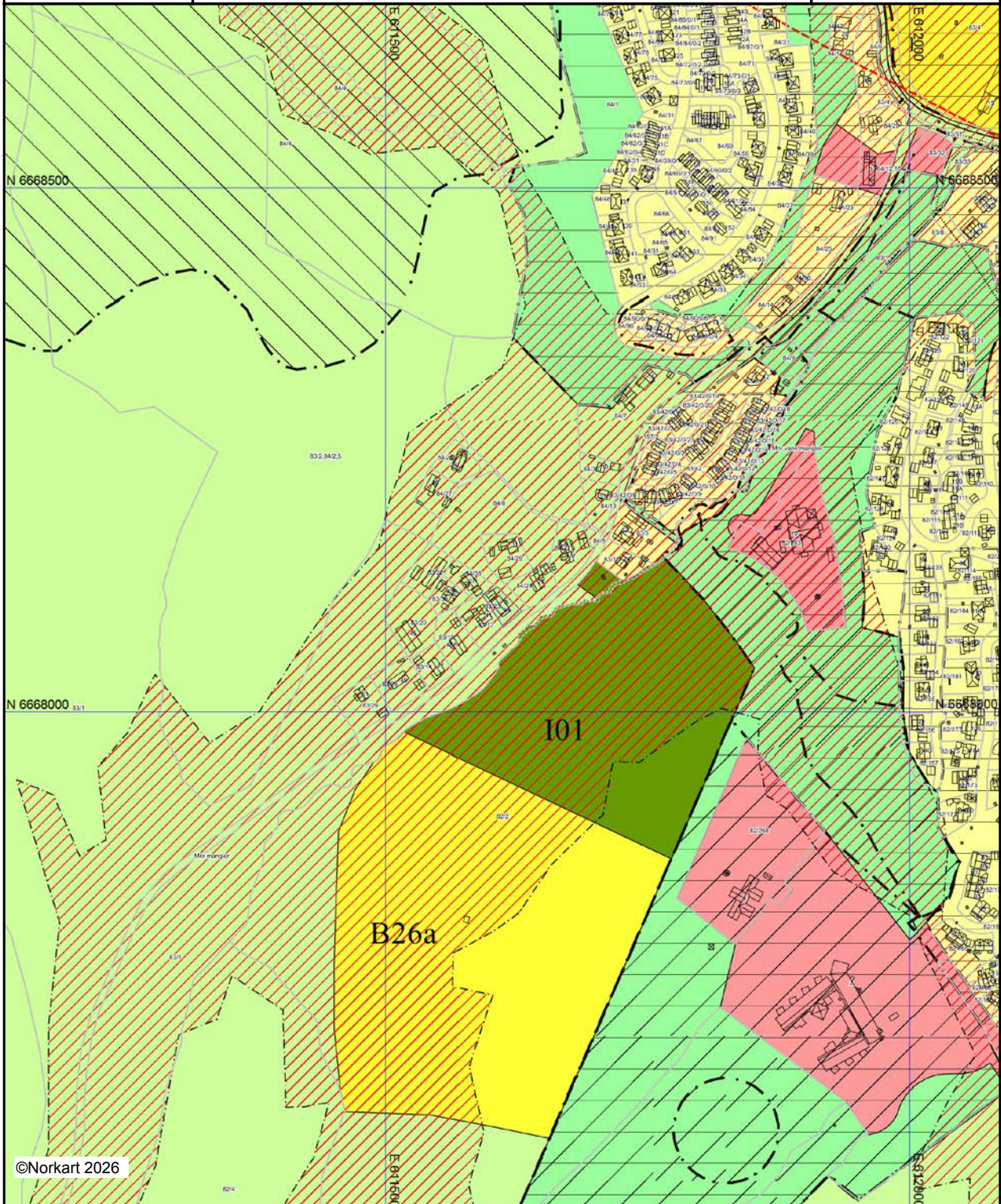
Nannestad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 83/23
Adresse: Øyungsvegen 39
Dato: 05.03.2026
Målestokk: 1:5000



UTM-32



©Norkart 2026






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
-  Sikringsonegrense
-  Sikringsonegrense
-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Idrettsanlegg - fremtidig
-  Grønnstruktur - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - framtidig
- Abc Påskrift områdenavn
- Abc Påskrift arealformål/arealbruk

NANNESTAD KOMMUNE

BYGNINGSVESENET
2030 NANNESTAD
TELEFON 99 75 10

Midlertidig brukstillatelse

etter bygningsloven av 18.6.65.

Byggeplass (adresse)		Matr. nr.	G. nr.	B. nr.	Parsell nr.
Holter			83	23	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets/bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Boligbygg	22/12-83	dato	17/2-83	sak 28/83
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Birger Skjerve,		Tømmervegen 4, 2050 Jæssheim			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
"		"			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Erik Aasheim,		2033 Åsgreina.			

Arbeidet er besiktiget. I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse.
Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

- Rekkverk på balkong må monteres. Før rekkverk er satt opp, må stuedør holdes forsvarlig avstengt.
- Vifte i vegg evt. avtrekk over tak fra vaskerom mangler.
- Grunnmur pusses utvendig.
- Trapp foran stuedør mangler. Før trapp er satt opp, må stuedør holdes forsvarlig avstengt.
- Vegger i kjeller pusses.
- Pipe i kjeller pusses.
- Lufting soil må isoleres på loftet.
- Garasjeport må innsettes.

Dette arbeid må være fullført innen 28./9. 19. 84



Videre gjenstår følgende:

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

Søknad om byggetill.
mott. 24/12-82.
Huset er utstukket
18/4-83.

Nannestad, den 28/3- 19 84
Sted

Ingolf Skaldebo
Bygningssjef

Tegnforklaring

Eiendom	3238 83/23		
Utskriftsdato	05.03.2026	Antall datasett	4

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ☑ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ☑ Kulturminner - SEFRAK

- ☑ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltninner og Sikringssoner
- ☑ Kulturminner - Fredete bygninger



Nannestad kommune

Adresse: Teiealleen 31, 2030 Nannestad

Telefon: 66105104

Utskriftsdato: 05.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nannestad kommune

Kommunenr.	3238	Gårdsnr.	83	Bruksnr.	23	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Øyungsvegen 39, 2034 HOLTER								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

Kommunedelplaner

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner bunn

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner over bakken

Bebyggelsesplaner under bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2018-2035
Navn	Kommuneplanens arealdel 2018-2035
Platype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.05.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3238/dokumenter/995/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20arealdelen%20-%20vedtatt%2014.05.2019%2C%20oppdatert%20forside.pdf
Delarealer	Delareal 686 m ² Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2023-2040
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel



Nannestad kommune

Utskriftsdato: 06.03.2026

Adresse: Teiealleen 31, 2030 NANNESTAD

Telefon: 66 10 50 00

Restanser og legalpant

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nannestad kommune

Kommunenr.	3238	Gårdsnr.	83	Bruksnr.	23	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Øyungsvegen 39, 2034 HOLTER								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen heftelser på eiendommen.	<input type="checkbox"/>
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	kr 0,-
Borettslaget må kontaktes for disse opplysningene.	<input type="checkbox"/>

Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter. Ta kontakt med oss når oppgjørsgdato er satt slik at vi kan beregne skyldig beløp inklusiv morarenter.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørslar.

Tegnforklaring



Nannestad kommune

Utskriftsdato: 06.03.2026

Adresse: Teiealleen 31, 2030 NANNESTAD

Telefon: 66 10 50 00

Restanser og legalpant

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nannestad kommune

Kommunenr.	3238	Gårdsnr.	83	Bruksnr.	23	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Øyungsvegen 39, 2034 HOLTER								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen heftelser på eiendommen.	<input type="checkbox"/>
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	kr 0,-
Borettslaget må kontaktes for disse opplysningene.	<input type="checkbox"/>

Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter. Ta kontakt med oss når oppgjørsgdato er satt slik at vi kan beregne skyldig beløp inklusiv morarenter.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørslar.



Nannestad kommune

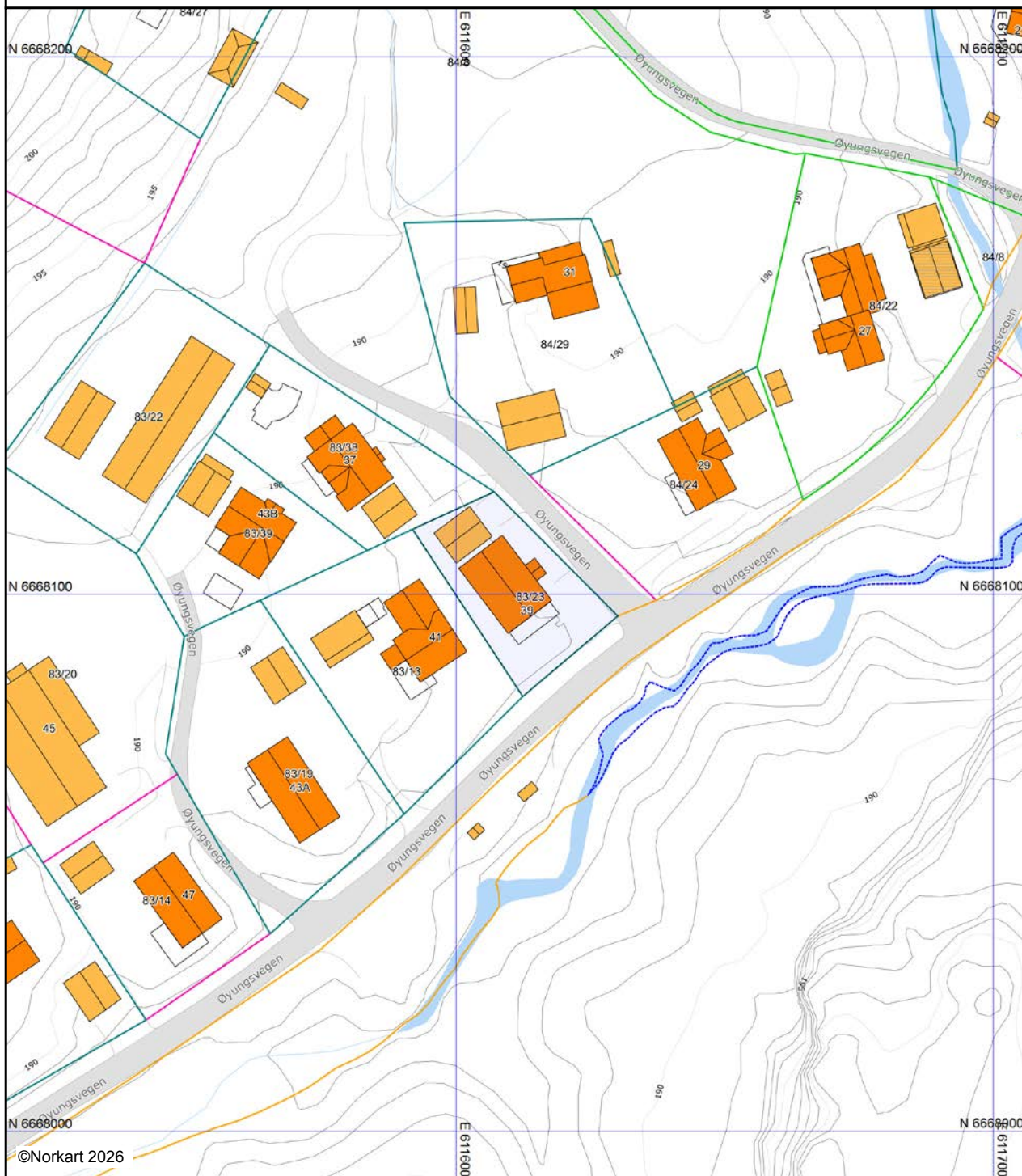
Grunnkart

Eiendom: 83/23
Adresse: Øyungsvegen 39
Dato: 05.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	PARSELL	Beregnet areal	685.6
Etablert dato	22.03.1983	Historisk oppgitt areal	687
Oppdatert dato	20.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst
 Del i samla fast eiendom
 Grunnforurensning
 Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående
 Under sammenslåing
 Kulturminne
 Seksjonert
 Klage er anmerket
 Ikke fullført oppmålingsforr.
 Frist fullføring:
 Har fester
 Jordskifte er krevd
 Mangel ved matrikkelføringskrav
 Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	83/23
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	83/23
Nymatrikulering av grunneiendom Oppmålingsforr.	22.12.2014 22.12.2014	2014/761		157/2 (6876,8) 0238-Mnrmangler, 83/1, 83/5, 83/11, 83/13, 83/14, 83/19, 83/23, 83/28, 83/29, 83/31, 83/32, 83/42, 84/1, 84/7, 84/8, 84/9, 84/12, 84/13, 84/14, 84/16, 84/18, 84/20, 84/22, 84/23, 84/24, 84/25, 84/28, 84/30, 84/31, 165/1
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	22.03.1983	M 895		83/13 (-687), 83/23 (687)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6668092.07	611615.07	0	Ja	685.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SKJERVE BIRGER F101058*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	ØYUNGSVEGEN 39 2034 HOLTER	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Øyungsvegen 39

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2034 HOLTER	Kirkesogn	02070502 Holter
Grunnkrets	308 Harstad	Tettsted	685 Eltonåsen
Valgkrets	4 ELTONÅSEN		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
----	------------	-----	------	----------------	------

1	6999352		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	28.03.1984
---	---------	--	----------------	------------------	------------

1: Bygning 6999352: Enebolig (111), Tatt i bruk 28.03.1984

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	98
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	98
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	18.04.1983	18.04.1983	
Tatt i bruk	28.03.1984	28.03.1984	

Bruksenheter

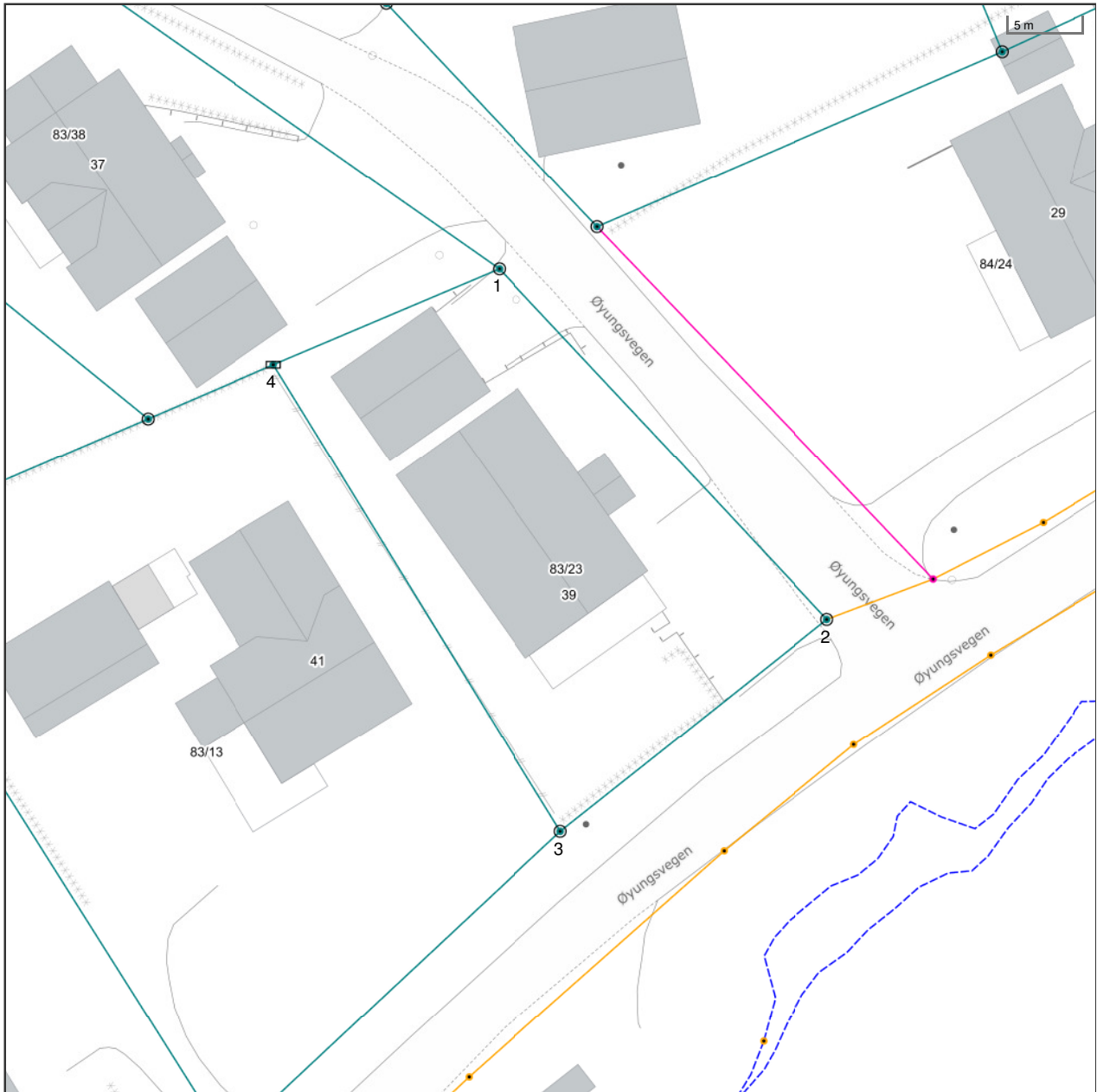
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Øyungsvegen 39	H0101	83/23	98	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	98	0	98	0	0	0



Eiendomskart for eiendom 3238 - 83/23//



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

- | | | | |
|-------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgm omtvistet | ----- Eiendomsgm lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgm mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| ----- Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgm mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfeste | ----- Eiendomsgm middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgm nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgm uviss nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	685,60 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6668092,07	Øst	611615,07

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6668119,02	611607,06	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,73	
2	6668095,87	611630,09	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,65	
3	6668080,9	611612,39	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,18	
4	6668112,04	611591,86	13 cm	Jord (JO)	Rør (54)	37,30	

Nabolagsprofil

Øyungsvegen 39 - Nabolaget Eltonåsen - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Holter sag Linje 410, 413	8 min 0.7 km
Jessheim stasjon Linje R13, R13x	17 min 11.8 km
Oslo Gardermoen	18 min

Skoler

Eltonåsen skole (1-7 kl.) 278 elever, 14 klasser	15 min 1.3 km
Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.) 587 elever, 23 klasser	15 min 12.9 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	14 min 10.8 km
Nannestad videregående skole 950 elever	15 min 13.2 km

«Flott og rolig nabolag, nært til marka:»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

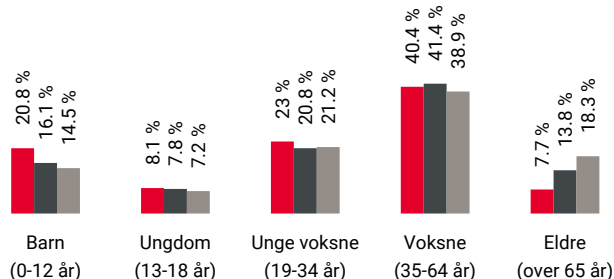
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Eltonåsen	1 721	658
Nannestad kommune	15 074	6 278
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Holter barnehage (0-5 år) 120 barn	10 min 0.7 km
Eltonåsen friluftsbarnhage (1-5 år) 83 barn	16 min 1.3 km
Lykkeliten naturbarnehage (1-4 år) 11 barn	5 min 4 km

Dagligvare

Kiwi Holter PostNord	12 min 1 km
Coop Extra Eltonåsen Post i butikk, PostNord	15 min 1.3 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 99/100



Trafikk

Lite trafikk 93/100



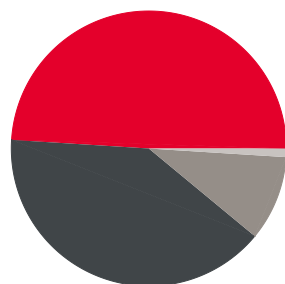
Støynivået

Lite støynivå 91/100

Sport

Eltonåsen skole Ballspill	15 min	1.3 km
Løken skole Ballspill	6 min	3.2 km
Gjerdrum Fysioterapi og Trening	10 min	
SPREK Gjerdrum	10 min	

Boligmasse



- 49% enebolig
- 40% rekkehus
- 10% blokk
- 1% annet

«Nærhet til Gardermoen og Oslo. Kort vei til store handle sentere (Jessheim) og fiske. Kan gå rett ut på ski, på stier, kan jakte og fiske rett i nærheten»

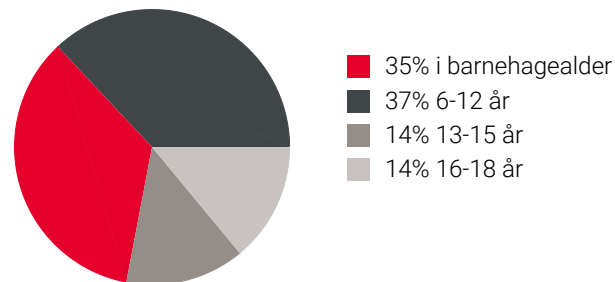
Sitat fra en lokalkjent



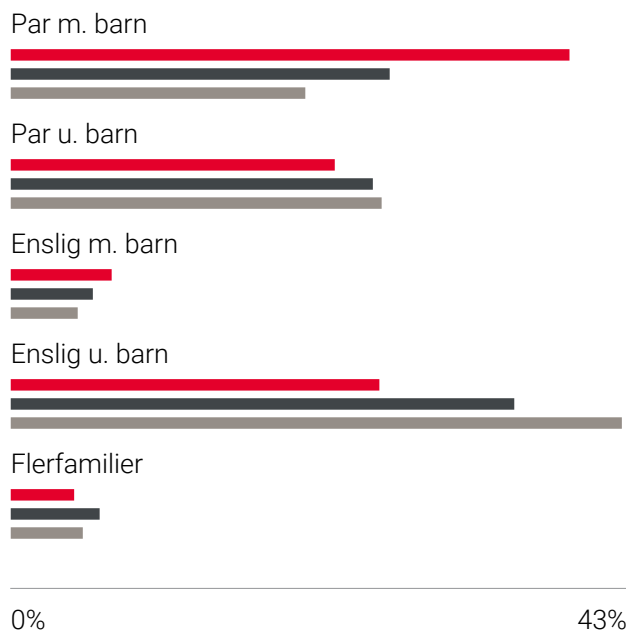
Varer/Tjenester

Jessheim Storsenter	15 min
Boots apotek Gjerdrum	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



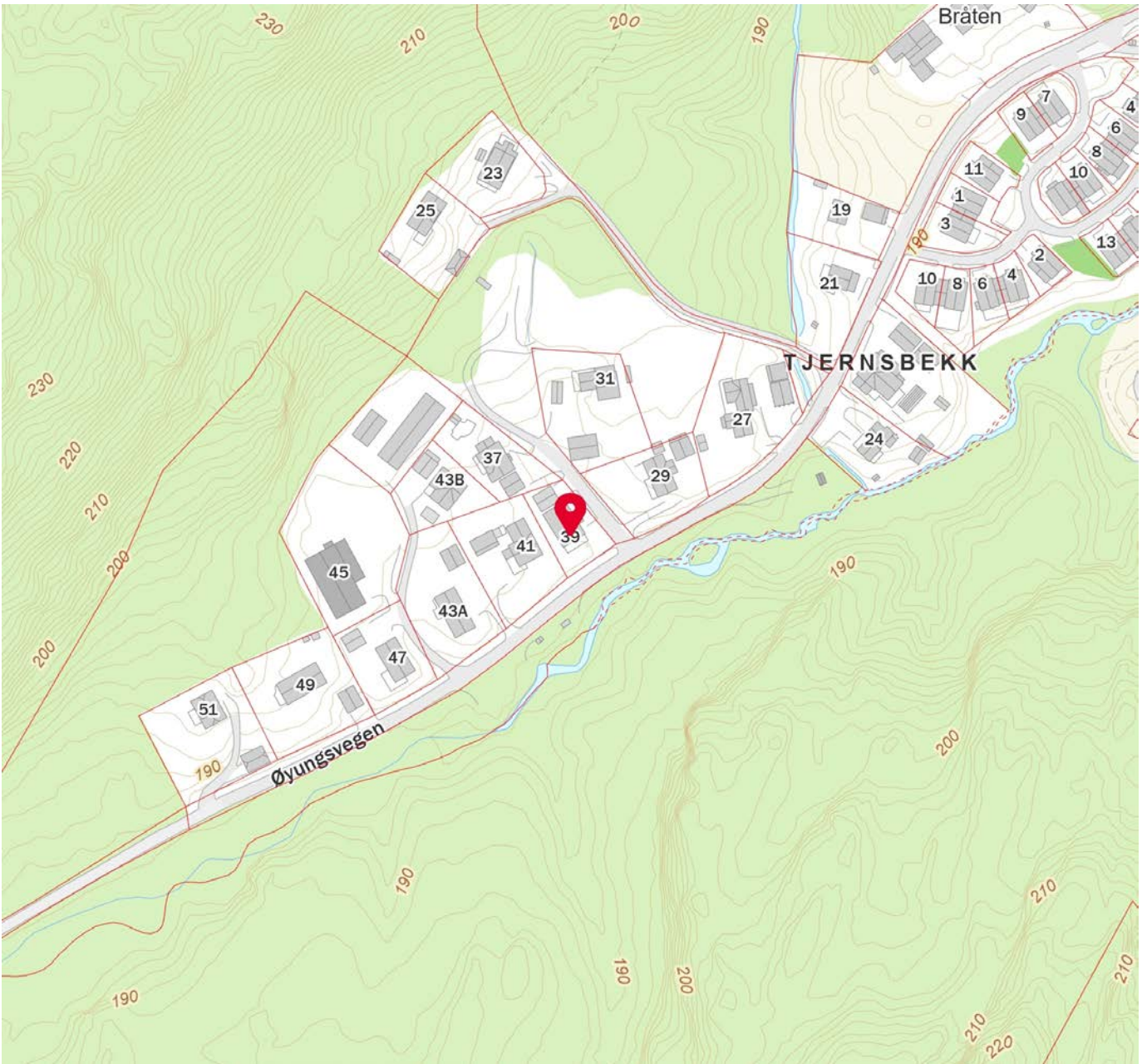
Familiesammensetning



- Eltonåsen
- Nannestad kommune
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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: Øyungsvegen 39
2034 HOLTER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vibeke Voksøy

Oppdragsnummer:

Telefon: 402 23 800
E-post: vibeke.voksøy@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre