

aktiv.



Gimilvegen 18, 2033 ÅSGREINA

**Frittliggende og innholdsrik
enebolig med garasje, flott hage
og mye potensiale! Attraktiv og
barnevennlig beliggenhet.**



Eiendomsmegler MNEF

Ann Kristin Hoset

Mobil 980 85 692
E-post ann.kristin.hoset@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 101 100,-
Total ink omk.: Kr 4 091 100,-
Selger: Anne-Marit Austad Nilsson
Eli Gamre
Tina Kolbohlen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1983
BRA-i/BRA Total 171/257 kvm
Tomtstr.: 826.6 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 102, bnr. 8
Oppdragsnr.: 1208250137

Frittliggende enebolig med garasje, flott hage og mye potensiale!

Velkommen til Gimilvegen!

En innholdsrik eneboligeiendom over flere plan. Boligen inneholder bla. inngang i hver etasje, romslig stue, kjøkken med mye skap- og benkeplass, to gode soverom begge med garderobeskap, en stue som er mulig å omgjøre til et tredje soverom, bad, vaskerom, disponibelt rom og boder med oppbevaringsplass. Grovkjeller under garasje, samt påbegynt innredet loft.

Det er adkomst fra stuen til en delvis overbygget terrasse og flott hage med plen og beplantning.

Boligen har en meget barnevennlig beliggenhet på Åsgreina med kort vei til skole og barnehager. Det er umiddelbar nærhet til fantastiske rekreasjonsområder i bla. Romeriksåsen. Kort vei til Nannestad og Jessheim med flere skoler og servcietilbud, og til OSL Gardermoen der du har hele verden for dine føtter.



Innhold

Velkommen2
Plantegning27
Om eiendommen31
Nabolagsprofil.....44
Energiattest47
Tilstandsrapport48
Egenerklæring74
Forbrukerinformasjon92
Budskjema93



Eneboligen går over flere plan og har bla. tilbygget garasje, samt kjeller og loft.



På fremsiden av boligen er det etablert en flott hage med plen og beplantning.



Fasade bakside.



Delvis overbygget terrasse utenfor stuen på ca 17 kvm. Terrassen er skjermet og det er utsyn mot skogen.



Koselig kjøkken med mye skap- og benkeplass.



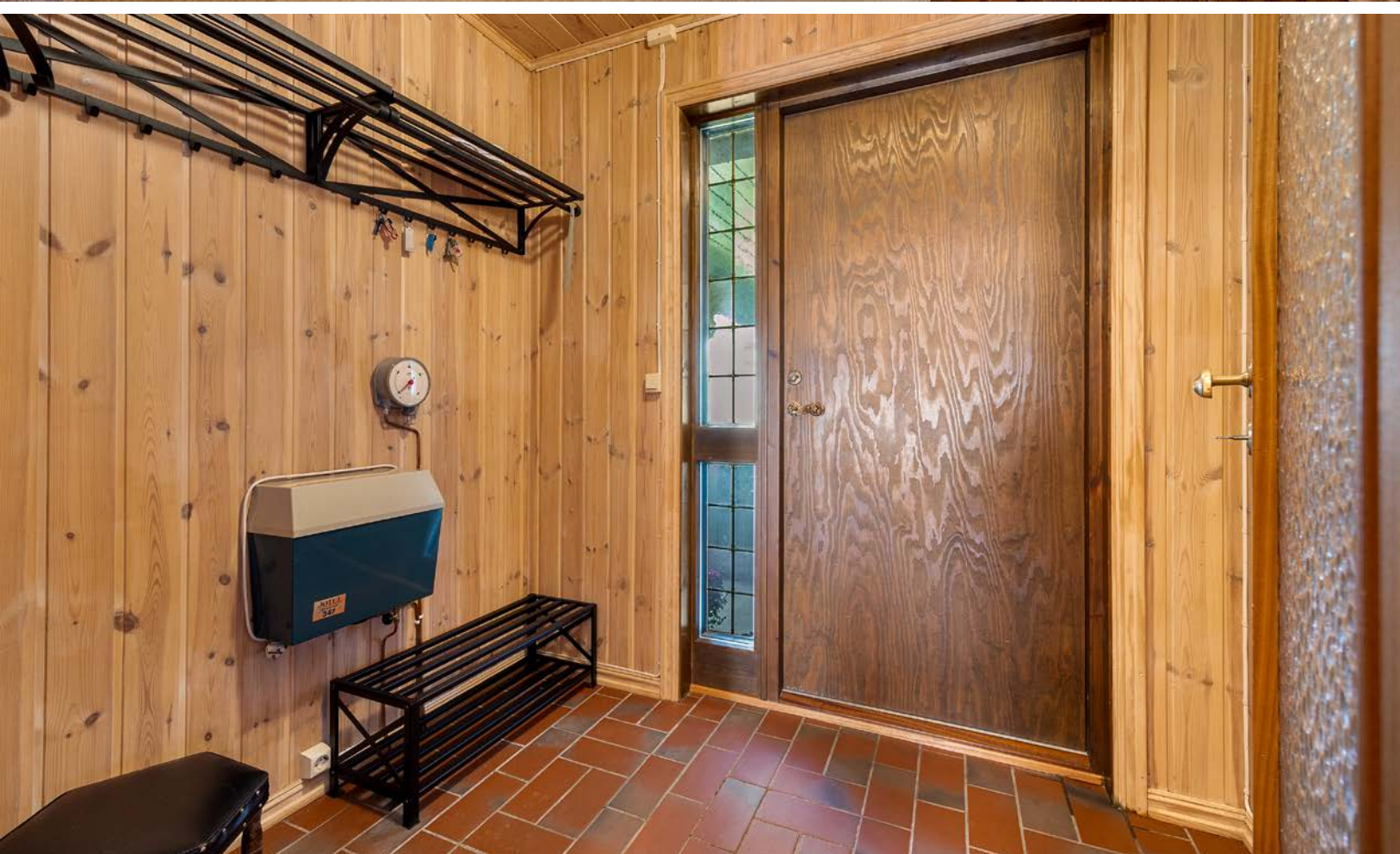
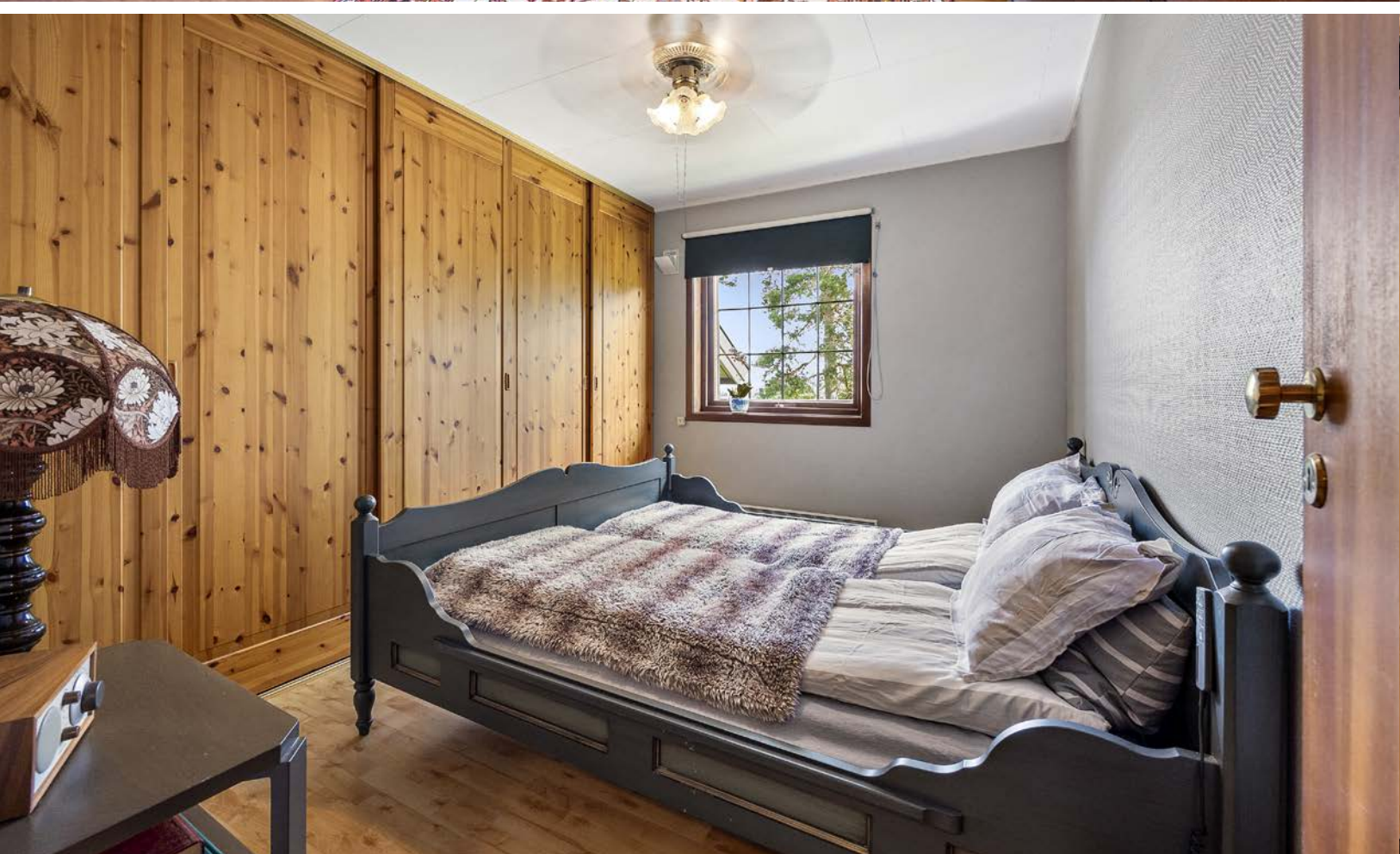
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er flislagt på vegg under overskap.



Stue og spsiestue.



Fra stuen er det adkomst til terrassen.









Plantegning

1. etasje



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

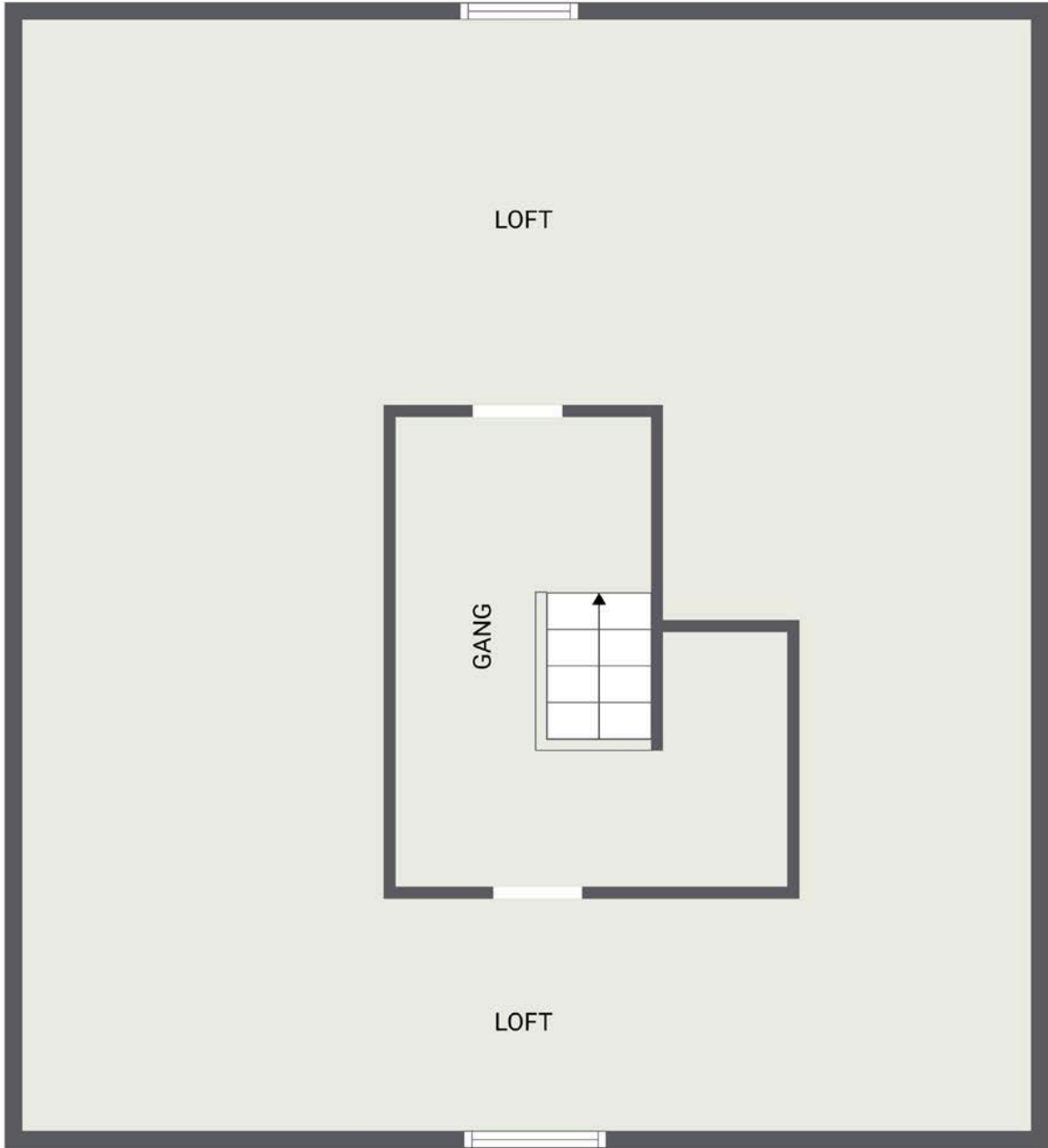
Plantegning

U. etasje

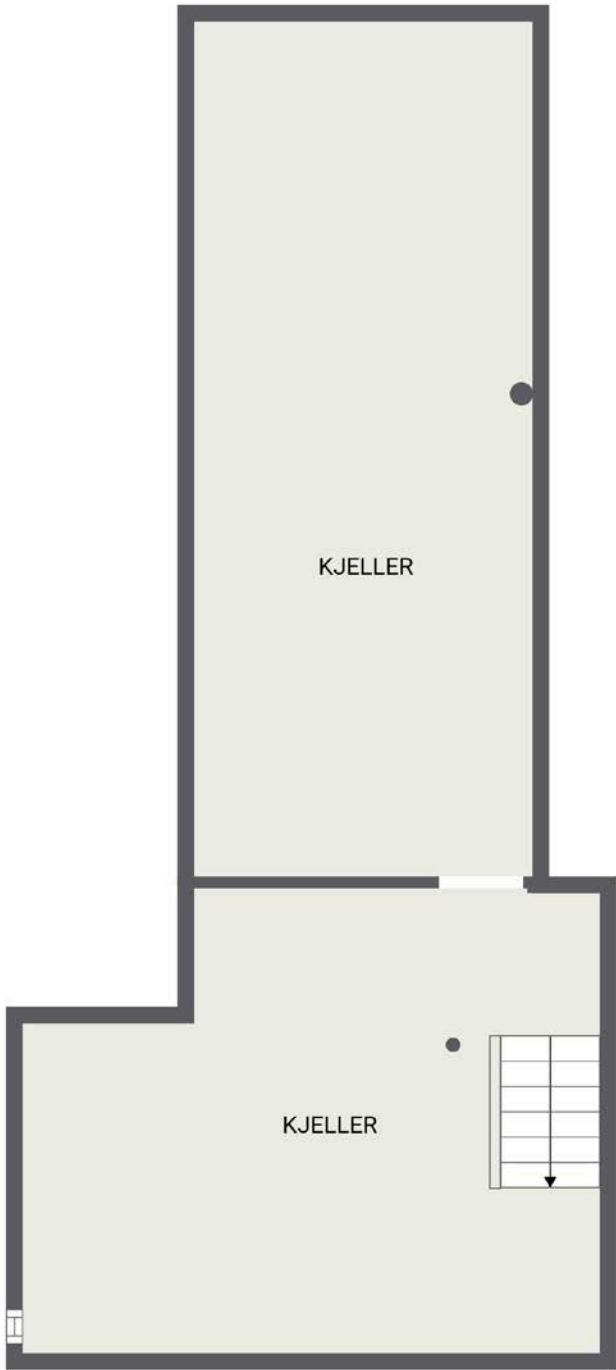


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Loft



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



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

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 171 m²
BRA - e: 86 m²
BRA totalt: 257 m²
TBA: 17 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-i: 82 m² Entré, trapperom/gang, kjellerrom, arbeidsrom, 2 boder, soverom og vaskerom.
BRA-e: 68 m² Bod under bolig, to boder under garasje.
1. etasje
BRA-i: 89 m² Entré, gang, bad, 2 stuer, kjøkken og soverom.
BRA-e: 18 m² Garasje.

TBA fordelt på etasje

1. etasje
17 m² Terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kjellerrom under garasje og under boligen er bodareal som er oppgitt som BRA-e.
Garasje er medtatt i areal 1. etasje med bra-e.

Merknad:
Loft er ikke medtatt i areal da det ikke er normal trapp til arealet, kun loftsluke. Påbegynt innredet areal med panel ca 9 kvm, totalt målbart areal er på hele 23 kvm når ferdig innredet og isolert.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

826.6 m²

Tomtebeskrivelse

Skrånende tomt. Tomten er pent opparbeidet med plen og beplantning rundt boligen. Hekk mot naboer og mot veien på fremsiden av huset. Asfaltert adkomst med biloppstillingsmuligheter foran garasjen.

Beliggenhet

Eiendommen har en fin og landlig beliggenhet på Åsgreina i Nannestad kommune.

Dette er et attraktivt og meget barnevennlig område med gangavstand til Kringler-Slattum barneskole og nyere barnehage, samt offentlig transport. Det er lekeplass og fotballbane i nærmiljøet. Dagligvarehandelen kan bl.a. gjøres ved Kiwi Holter og Coop Extra Eltonåsen. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Teigebyen (Nannestad sentrum), Gjerdrum, Jessheim og Kløfta et godt og variert utvalg. Strømmen og Lillestrøm ligger også innenfor rekkevidde via offentlig kommunikasjon eller bil.

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

Romeriksåsen har også flotte områder for friluftsliv for både bær- og soppsanking, og det er mange fiskevann innover i marka. Stordammen har gode

bademuligheter og ligger i nærområdet.

Åsgreina er et attraktivt boligutbyggingsområde i Nannestad Kommune som er i rask utvikling.

Det er fra eiendommen korte avstander med bil til det meste:
Ca 10 min til Nannestad sentrum. Her ligger ungdomsskoler, videregående skoler, idrettsanlegg, forretninger, etc.
Ca 14 min til Gjerdrum
Ca 15 min til OSL Gardermoen
Ca 20 min til Jessheim
Ca 30 min til Lillestrøm
Ca 40 min til Oslo

For mer informasjon se:
www.nannestad.kommune.no

Adkomst
Fra E6: ta av mot Nannestad og Gjerdrum i Skedsmovollenkrysset. Følg så Rv 120 gjennom Gjerdrum og Ask, så videre Rv 120 i ca 8 km til Eltonåsen. Ta til venstre i rundkjøringen og følg Åsvegen i underkant av 5 km. Ta så til venstre inn Gimilvegen like etter busstoppet "Slattumhagen". Følg veien og du vil etterhvert få boligen på din venstre hånd. Boligen er merket med Aktiv "til-salg" plakat.

Bebyggelsen
Boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Skolekrets
Kringler-Slattum barneskole og Nannestad ungdomsskole. Det er videregående skoler blant annet i Nannestad, Jessheim, Eidsvoll og Lillestrøm.

Offentlig kommunikasjon
På Åsgreina er det busstilbud til Nannestad, Lillestrøm og Skedsmokorset med videre forbindelse til Oslo.

Sjekk rutetider nærmere på <https://ruter.no/>

Bygningssakkyndig
Gunnar Kluftødegård

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Enebolig oppført i 1983. Grunnmuren er synlig med grunnmurepapp på deler over terreng. Det er synlig betong grunnmur i kjellerdelen under underetasjen, og antatt lettklinker i selve underetasjen. Det er lagt isopor som isolasjon mot boligen i kjellerrom under underetasje. Veggkonstruksjonen og utvendige fasader er utført med liggende bordkledninger på gavler. Takkonstruksjonen er plassbygd med sperrer. Takrenner og beslag er av plastbelagt stål fra byggeår. Toppbordbeslag er montert, inkludert helt pipebeslag og beslag luftehatt, samt toppbordbeslag på vindskier. Vinduer er av varierende typer fra byggeår.

Trappen til boligen er støpt med skifer, og terrassen er oppført i tre.

Tilstandsgrader:

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Utvendig - Utvendige trapper
Avvik: Det er ikke montert rekkverk.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tekniske installasjoner - Branntekniske forhold
Beskrivelse: Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning. Enebolig med brannvarslere i hver etasje samt brannslukkere i boligen. Avvik: Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene.

Våtrom - 1. Etasje - Bad - Generell
Synlig slitasje gulv. Fall til sluk og oppkant ved dør med belegg på over 25 mm. Pga. alder så må rommet påregnes rehabilitering.
Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrom - Underetasje - Vaskerom - Generell
Påvist sprekker i fuge langs gulv i overgang gulv/vegg. Fall på gulv er ok.
Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig - Takteking
Beskrivelse: Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på

taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Undertak er også sett fra loft.
Det er mye mose på taket, noe som bør vaskes og fjernes for å begrense slitasje og skader.
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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

Utvendig - Veggkonstruksjon
Det er normal slitasje, noe sprekkdannelser og tette bord mot vannbrett på vinduer med noe mørkent treverk enkelte steder. Det er synlig museklosser under overligger, men det er også funnet enkelte steder hvor åpninger er noe større enn anbefalt slik at det er mulig for mus å komme inn. Noe muselort på loft som tilsier at det kan ha vært mus i boligen. Noe svertesopp overflater utvendig.
Avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utvendig - Vinduer
Det er konstatert mulig punkteringer på ett par vinduer. Noe fukskjolder på karmen i enkelte rom. Noe utette pakninger etc.
Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Utvendig - Dører

Beskrivelse: Flere dører i fasader med noe slitasje overflater, noe utettheter i pakninger på karm. Punkteringer påvist på glass i terrassedør. Avvik: Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse: Terrasse ved stue har noe værslitte overflater. Det er lavere rekkverk enn 1. meter og trapp til terreng mangler rekkverk. Avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Innvendig - Radon

Beskrivelse: Ingen dokumentasjon er fremlagt. Avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig - Rom Under Terreng

Beskrivelse: Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering' Påforet ett par gulv, entre og soverom. Påforet også vegger i kjellerstue, men ikke slutført så åpen mur flere steder. Sprekkdannelser i fuge mellom gulv og murvegg i vaskerom u. etasje. Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Mindre tegn til saltuslag på mur enkelte steder, men ingen store utslag på fukt.

Innvendig - Krypkjeller

Beskrivelse: Bod/kjeller under u. etasje med tilkomst fra garasje. Det er i leca mur garasje påvist noe sprekkdannelser. Det er også mindre tegn til

saltutslag i mur krypkjeller/bod under boligen. Det er lagt isopor som isolasjon mot boligen i kjellerrom under u. etasje. Dette er ikke anbefalt å bruke i bolighus.

Avvik: Det er påvist andre avvik: Isopor under dekke mot u. etasje er ett avvik i forhold til anebfalte løsninger i bolighus. Noe mindre tegn til saltutslag.

Innvendig - Innvendige trapper

Beskrivelse: Normal rett tretrapp. Mangler håndløper på vegg. Åpninger i liggende rekkverk er over dagens anbefalinger. Avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tekniske installasjoner - Vannledninger

Beskrivelse: Rør fra byggeår som har antatt normal slitasje med tanke på alder. Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Beskrivelse: Normal funksjon og ikke synlige lekkasjer på befaringstidspunktet. Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet

undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Åpent elektrisk opplegg med skrusikringer i sikringsskap. Skrusikringer på inntakssikringer. Avvik: Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene.

Tomteforhold - Fuksikring og drenering

Beskrivelse: Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng' Synlig grunnmurspapp på deler av boligen over terreng. Mindre tegn til noe saltutslag enkelte områder men ingen stor fuktindikasjon konstatert på befaring. Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse: Synlig betong grunnmur i kjeller del under u. etasje, antatt lettklinker i selve under etasje da dette ses på vegger. I garasje er det konstatert sprekker i lettklinker i 1. del av kjellerrom. Noe riss og avskalling av puss enkelte steder utvendig på bla garasje. Avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tomteforhold - Forstøtningsmurer

Beskrivelse: Ved gårds plass og da mot garasje/tomt så er det støttemur. Synlig noe avflassing og fuktindikasjon overflater på denne. Det er kjetting sikring men ikke gjerde som er sikkert opp mot fall. Avvik: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tomteforhold - Oljetank

Beskrivelse: Ukjent type og alder, men det er synlig påfylling ved inngangsparti samt innvendig måler og

tank for parafin til kamin i stue. Det gjøres undersøkelser fra eier angående dette og vil da dokumenteres ved ett salg hva som da er gjort eller burde gjøres. Avvik: Det er avvik: Ukjent type og hva som er gjort med oljetank.

Lovlighet:

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er avvik med tanke på kjeller under garasje og kjeller under hovedbolig. Videre er stue 2 i 1. etasje tegnet inn som et soverom på de opprinnelig godkjente tegningene, men er i dag åpnet opp og benyttes som en stue.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kommentar fra selger: Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Selger opplyser at parafintank har blitt sanert, og dokumentasjon er sendt til kommunen.

Innhold

Planløsning:

1. etasje: Gang, trapperom, bad, 2 stuer, kjøkken og soverom. Underetasje: Gang, trapperom, påbegynt kjellerstue, arbeidsrom, soverom, vaskerom og 2 boder.

Kort fortalt:

- Frittliggende enebolig med landlig og barnevennlig beliggenhet. - Entre med flislagt gulv.

- Kjøkken med mye skap- og benkeplass, samt kjøleskap og komfyr.
- Romslig stue.
- Ekstra stue i 1. etasje, med mulighet for å etablere et ekstra soverom.
- Hovedsoverom med stor skyvedørsgarderobe.
- Bad med dusjkabinett.
- Soverom i underetasjen med garderobeskap.
- Garderoberoom/bod i underetasjen med garderobeskap.
- Bod i underetasjen med hyller.
- Praktisk vaskerom.
- Gang og egen adkomstdør i underetasjen.
- Påbegynt peisestue i underetasjen.
- Loft med gode lagringsmuligheter, og kanskje utviklingsmuligheter.
- Stor terrasse med god plass til utemøblement.
- Lite innsyn.
- Flott hage med plen og beplantning.
- Garasje tilknyttet bolighuset.
- Asfaltert gårdsplass og parkering.
- Fin beliggenhet på Åsgreina med nærhet til fine rekreasjonsmuligheter, buss, skole og barnehage.

Standard

Kjøkken:
Kjøkken med mye skap- og benkeplass.
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har opplegg for oppvaskmaskin og ventilator med utkast på vegg.
Kjøleskap og komfyr følger.

Bad:
Badet har belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Badet er innredet med dusjkabinett, servant i baderomsinnredning, speil med belysning, vegghengt skap og toalett.

Vaskerom:
Praktisk vaskerom i underetasjen med murte flater på gulv og vegger som er malt. Innredet med to skyllekummer, varmtvannsbereder, opplegg for vaskemaskin og garderobeskap. Gulvsluk.

Innvendige overflater:
Gulv: Støpt gulv mot grunn, støpt dekke mot kjellerdel under underetasje. Overflater med vinylbelegg, laminat, parkett, betong og belegg.
Vegger: Trepanel, plater, malte overflater og tapet.
Baderomsplater på bad.
Himling: Trepanel.

- Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Rør fra byggeår som har antatt normal slitasje med tanke på alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
 - Avløpsrør: Normal funksjon og ikke synlige lekkasjer på befaringstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
 - Ventilasjon: Veggeventiler i de fleste rom.
 - Vannbåren varme: Ikke nevnt.
 - Elektrisk anlegg: Åpent elektrisk opplegg med skrusikringer i sikringsskap. Skrusikringer på inntakssikringer. Eldre el. anlegg bør ha kontroll.
 - Branntekniske forhold: Det er røykvarslere og pulverapparat i boligen. Utstyret er ikke funksjonstestet.
 - Andre installasjoner: Ikke nevnt.

Innbo og løsøre

Løs toalettinnredning medfølger i handelen.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av

salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Eier tegner eget abonnement for tv og bredbånd på eiendommen.

Parkering

Parkering i tilhørende garasje.
Videre er det biloppstillingsmuligheter på asfaltert gårdsplass foran denne.

Radonmåling

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

Diverse

- Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
 - Södeberg & Partners
 - Banker i Eika-alliansen
 - Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
 - Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp elektrisk med panelovner.

Det er en eldre kamin i stue for ved (tidligere også for parafin).

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 990 000

Kommunale avgifter

Kr 11 548

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil variere med forbruk.
Kommunale avgifter inkl.: Vannmålerleie, fastgebyr vann, renovasjon, avløp og feiing.

Oppgitt sum for kommunale avgifter er noe lav, da eiendommen har blitt lite brukt i det siste. Det må påregnes et høyere forbruk ved flere beboere i husstanden.

Info eiendomsskatt

Det er pt. ikke eiendomsskatt i Nannestad kommune.

Formuesverdi primær

Kr 1 127 291

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 4 509 162

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

Andre utgifter

Eier står selv ansvarlig for kostnader tilknyttet kommunale avgifter, strømforbruk, forsikringer, tv/bredbånd, velavgift/veiavgift, m.m.

Gimilvegen er en privat vei. Det må påregnes kostnader til felles drift av veien som bla. snøbrøytingskostnader.

Velforening

Det mulig det er en velforening eller veilag som drifter den private veien.
Da selger ikke har bebodd eiendommen har de ingen opplysninger om dette eller kostnader forbundet med dette.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 102, bruksnummer 8 i Nannestad kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3238/102/8:
11.01.1969 - Dokumentnr: 191 - Erklæring/avtale OM RETT FOR ÅSEN IDRETTSKLAG TIL Å ANLEGGE LYSLØPE OVER D E
GJELDER I 42 ÅR UTEN VEDERLAG M V
Gjelder denne registerenheten med flere

30.07.1981 - Dokumentnr: 6105 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3238 Gnr:102 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1191551 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0238 Gnr:102 Bnr:8

01.01.2024 - Dokumentnr: 263335 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3036 Gnr:102 Bnr:8

21.10.1982 - Dokumentnr: 8229 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:102 Bnr:9
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven

Heftelsene omhandler rett for Åsen idrettslag til legge lysløpyen over opprinnelig eiendom og rett til oppføring av enebolig nærmere nabogrense enn 4 meter på eiendommen Gnr. 102 Bnr. 8 i Nannestad kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eneboligen, datert 10.11.1983.

Daværende gjenstående arbeider var:
- Etablering av håndlist på begge sider av kjellertrapp.
- Pussing av vegger i kjeller.
- Innsetting av dører i kjeller.
Støping av bunn til pipe.
- Pussing av pipe i kjeller.
- Planering.
- Fallforhold ut fra huset.

Det foreligger godkjent byggetegning for 1. etasje og u. etasje/kjeller datert 09.08.1981.
Det er sendt inn nye tegninger til kommunen som

viser dagens plan og mulighet for hems/loft. Denne er ikke datert. Ved innredning og etablering av loft og evt. kjellerstue må det søkes godkjent hos kommunen før rommene lovlig kan tas i bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert 10.11.1983.

Vei, vann og avløp
Gimilvegen er en privat vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Det er installert vannmåler.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er ikke regulert.

Eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel for 2018-2035.

Adgang til utleie
Hele boligen kan leies ut.

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

Kommentar konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtagelse etter avtale med selger. Kan overtas raskt om ønskelig. Vennligst oppgi ønsket dato i vedlagte budskjema.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger
99 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

101 100 (Omkostninger totalt)
117 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
119 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 091 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 107 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 109 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett

pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 101 100

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport, datert 12.07.2025

Egenerklæringsskjema, datert 08.07.2025

Kommunal info, datert 07.07.2025

Boligselgerforsikring

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

Selger har ikke spesifikk kunnskap om eiendommen da dette selges som dødsbo og selger ikke selv har bebodd denne, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst.

Boligkjøperforsikring

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

Dødsbo

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0.90 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15.600,- oppgjørshonorar kr 7.000,- og visninger kr 3.000,- per stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 36.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7.825,-. Utleggene omfatter foto, kommunale opplysninger og tinglysningsgebyr. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Ann Kristin Hoset

Eiendomsmegler MNEF

ann.kristin.hoset@aktiv.no

Tlf: 980 85 692

Ansvarlig megler bistås av

Ann Kristin Hoset

Eiendomsmegler MNEF

ann.kristin.hoset@aktiv.no

Tlf: 980 85 692

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

14.08.2025

Nabolagsprofil

Gimilvegen 18 - Nabolaget Åsgrenda - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Slattumhagen Linje 410, 413	4 min 0.3 km
Oslo Gardermoen	15 min
Oslo lufthavn stasjon Linje F6, RE10, RE11, RX11, R12, R60	15 min 13.5 km

Skoler

Kringler-Slattum skole (1-7 kl.) 247 elever, 15 klasser	9 min 0.8 km
Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.) 587 elever, 23 klasser	9 min 7.8 km
Nannestad videregående skole 950 elever	10 min 8.1 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	18 min 14.8 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

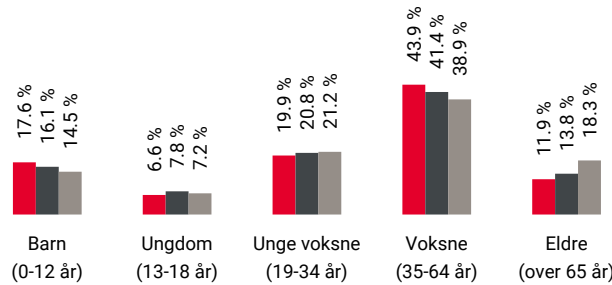
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 80/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Lykkeliten naturbarnehage (1-4 år) 11 barn	17 min 1.4 km
Åsgreina barnehage (0-5 år) 131 barn	17 min 1.4 km
Holter barnehage (0-5 år) 120 barn	6 min 5.1 km

Dagligvare

Kiwi Holter PostNord	6 min 5 km
Coop Extra Eltonåsen Post i butikk, PostNord	7 min 5.3 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 96/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



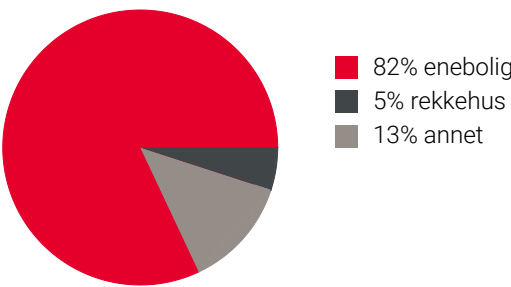
Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

Kringler-Slattum skole Aktivitetshall, ballspill	10 min 0.9 km
Åsen idrettsplass Fotball, friidrett	6 min 4.8 km
Nannestad Trim & Helse	9 min
EVO Nannestad	9 min

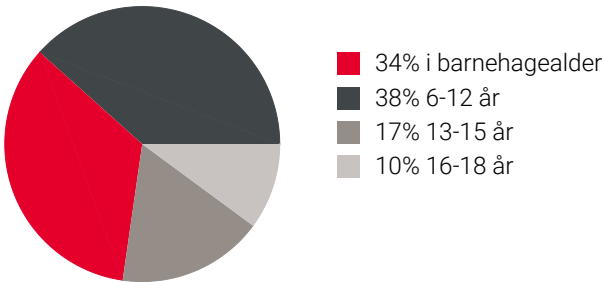
Boligmasse



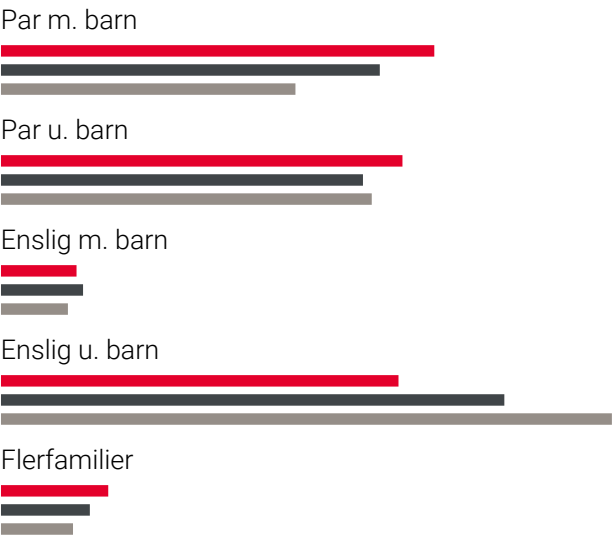
Varer/Tjenester

Nannestad Torg	9 min
Apotek 1 Nannestad	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



0%43%

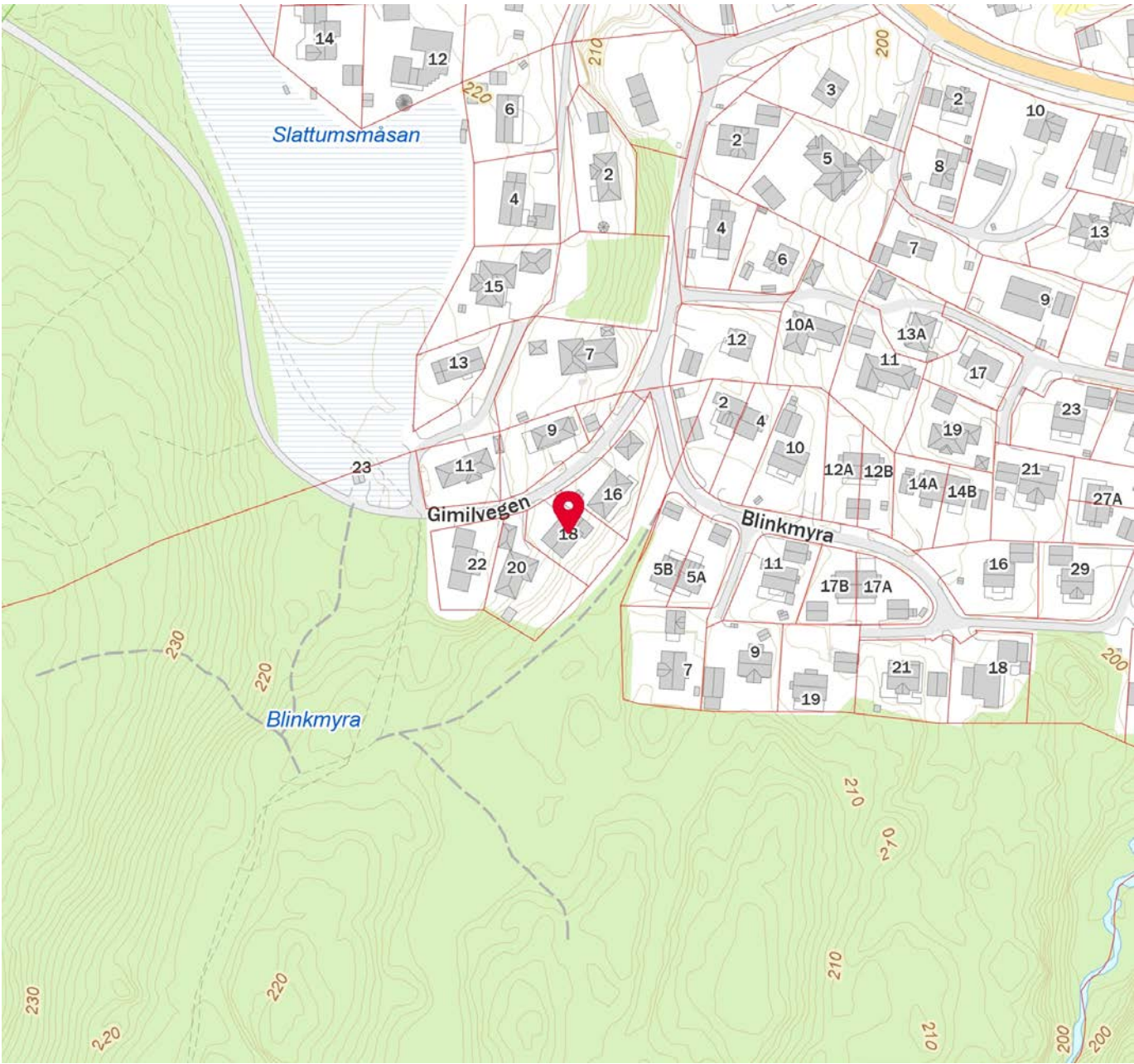
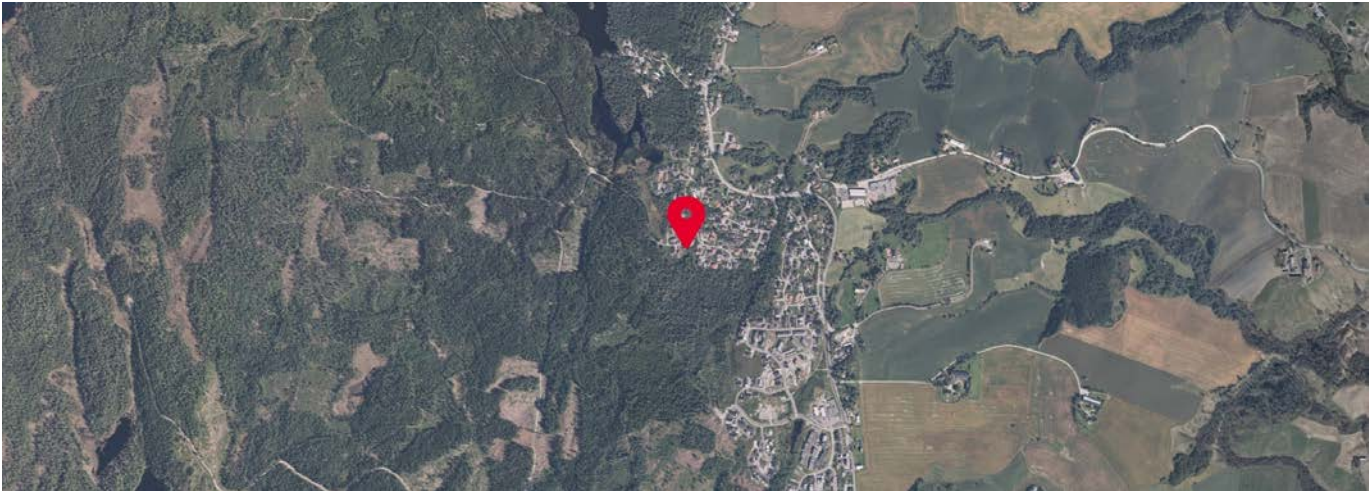
Åsgrenda

Nannestad kommune

Norge

Sivilstand

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



ENERGIATTEST

Adresse	Gimilvegen 18
Postnummer	2033
Sted	ÅSGREINA
Kommunenavn	Nannestad
Gårdsnummer	102
Bruksnummer	8
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	117702359
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiatest-2025-145173
Dato	10.07.2025

Energikarakter

A

B

C

D

E

F

G

Høy andel

Lav andel

Oppvarmingskarakter (andel el og fossilt)

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Tilstandsrapport

Enebolig
Gimilvegen 18, 2033 ÅSGREINA
NANNESTAD kommune
gnr. 102, bnr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 257 m² BRA-i: 171 m²



Befaringsdato: 28.06.2025 Rapportdato: 12.07.2025 Oppdragsnr.: 20272-1209 Referansenummer: IT7538
Autorisert foretak: GK Takst & Eiendom AS Vår ref: Gunnar Kluftødegård



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

Norsk takst

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



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

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

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

GK Takst & Eiendom AS

Rapportansvarlig

Gunnar Kluftødegård
Uavhengig Takstingeniør
gunnar@gktakst.no
900 14 357



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

**TG 0**

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.

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

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

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

**TG 3**

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.

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1983 med standard og stil fra byggeår på de fleste overflater og innredninger.
Begrenset slitasje i boligen som fremstår som lav slitasje på de fleste arealer selv om boligen er over 40 år.
Det er allikevel behov for rehabilitering og oppussing i boligen basert på utidsmessighet og alder på flere bygningsdeler.

Enebolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Undertak er også sett fra loft.

Det er mye mose på taket, noe som bør vaskes og fjernes for å begrense slitasje og skader.

Takrenner og beslag med plastbelagt stål fra byggeår.

Toppbordbeslag. Helt pipebeslag og beslag luftehatt.

Toppbordbeslag på vindskier.

Liggende bordkledninger gavler.

Det er normal slitasje, noe sprekkdannelser og tette bord mot vannbrett på vinduer med noe mørkent treverk enkelte steder.

Det er synlig museklosser under overligger, men det er også funnet enkelte steder hvor åpninger er noe større enn anbefalt slik at det er mulig for mus å komme inn. Noe muselort på loft som tilsier at det kan ha vært mus i boligen.

Noe svertesopp overflater utvendig.

Plassbygde konstruksjoner med sperrer.

Påbegynt innredning av deler av areal som har målbart areal med tanke på BRA. Dette er allikevel ikke medtatt i areaoppgave siden det ikke er trapp opp til loft.

På loft er det god lufting i raft og vinduer i gavl. Noe utettheter rundt dette.

Det er i området mot garasje tak noe tegn til bla fugl, fuktskjolder på isolasjon etc., men ikke påvist store skader. Ukjent årsak til dette, men noe åpent rundt vindu som kan tilsa at slagregn har kommet inn ved vindu.

Noe varierte typer av vinduer, men fra byggeår.

Det er konstatert mulig punkteringer på ett par vinduer. Noe fukskjolder på karmen i enkelte rom.

Noe utette pakninger etc.

Flere dører i fasader med noe slitasje overflater, noe utettheter i pakninger på karm.

Punkteringer påvist på glass i terrassedør.

Terrasse ved stue har noe værslitte overflater. Det er lavere rekkverk enn 1. meter og trapp til terreng mangler rekkverk.

Trapp til boligen er støpt med skifer. Støpt trapp mellom boligen og garasje mangler håndløper. Det er ikke håndløper eller rekkverk på trapper fra terrasse eller trapp i bakhage til terreng.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater synes å ha normal alders slitasje med tanke på alder. Noe utidsmessighet i forhold til dagens kvaliteter og standard. Det er enkelte merker og mindre skader i overflater, men dette

synes å være normalt med tanke på alder.

Det er i hele boligen påvist at det er støpt gulv mot grunn, støpt dekke mot kjellerdel under u. etasje samt trebjelkelag i etasjeskiller mellom 1. og u. etasje.

Det er påvist at gulv under etasje har påforet ett par gulv samt at det er ujevnheter i støpt gulv u. etasje.

Det er gjort ett borrehull i påforet gulv soverom u. etasje, ingen skader funnet på befaring.

Ingen dokumentasjon er fremlagt

Kamin i stue for parafin og ved.

Det er tank i hage og synlig rør for påfylling ved gårdsplass. Det er tegn som tyder på at tank er tom, men det bør søkes løsning med tanke på eventuell sannering iht. krav.

Påforet ett par gulv, entre og soverom. Påforet også vegger i kjellerstue, men ikke sluttført så åpen mur flere steder.

Sprekkdannelser i fuge mellom gulv og murvegg i vaskerom u. etasje.

Bod/kjeller under u. etasje med tilkomst fra garasje.

Det er i leca mur garasje påvist noe sprekkdannelser. Det er også mindre tegn til saltutslag i mur krypkjeller/bod under boligen.

Det er lagt isopor som isolasjon mot boligen i kjellerrom under u. etasje. Dette er ikke anbefalt å bruke i bolighus.

Normal rett tretrapp. Mangler håndløper på vegg.

Åpninger i liggende rekkverk er over dagens anbefalinger.

Både furu fyllinsdører og laminat farget dører i boligen med normal slitasje på lås og hengsler samt overflater med tanke på alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Belegg på gulv, dusjkabinett, servant i innredning samt toalett.

Synlig slitasje gulv. Fall til sluk og oppkant ved dør med belegg på over 25 mm.

Pga. alder så må rommet påregnes rehabilitering.

Hull borret bak dusjsone i lettvegg.

Vaskerom

Vaskerom med murte flater gulv og vegger som er malt.

Påvist sprekker i fuge langs gulv i overgang gulv/vegg.

Fall på gulv er ok.

Murkonstruksjoner i vegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Opplegg oppvaskmaskin, ventilator med utkast på vegg, normal slitasje overflater.

Noe utidsmessig innredning og da høy alder.

Det er begrenset slitasje innredning og da ingen vesentlige skader utover normal slitasje.

Eldre enhet som har normal funksjon på befaring.

Noe eldre og utidsmessig enhet som da har overgått normal levetid.

Det kan ikke utelukkes at enheten må skiftes ut selv om den i dag virker.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør fra byggeår som har antatt normal slitasje med tanke på alder.

Normal funksjon og ikke synlige lekkasjer på befaringstidspunktet. Veggeventiler i de fleste rom.

Åpent elektrisk opplegg med skrusikringer i sikringsskap.

Skrusikringer på inntakssikringer.

Enebolig med brannvarslere i hver etasje samt brannslukkere i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Antatt fjell. Ikke synlig grunnforhold utover terreng fall.

Synlig grunnmurpapp på deler av boligen over terreng.

Mindre tegn til noe saltutslag enkelte områder men ingen stor fuktindikasjon konstatert på befaring.

Synlig betong grunnmur i kjeller del under u. etasje, antatt lettklinker i selve under etasje da dette ses på vegger .

I garasje er det konstatert sprekker i lettklinker i 1. del av kjellerrom.

Noe riss og avskalling av puss enkelte steder utvendig på bla garasje.

Ved gårdsplass og da mot garasje/tomt så er det støttemur.

Synlig noe avflassing og fuktindikasjon overflater på denne.

Det er kjetting sikring men ikke gjerde som er sikkert opp mot fall.

Tomten har på fremside noe fall i terreng mot boligen, men bakside har da videre fall fra boligen.

Ukjent type og alder, men det er synlig påfylling ved inngangsparti

samt innvendig måler og tank for parafin til kamin i stue.

Det gjøres undersøkelser fra eier angående dette og vil da dokumenteres ved ett salg hva som da er gjort eller burde gjøres.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

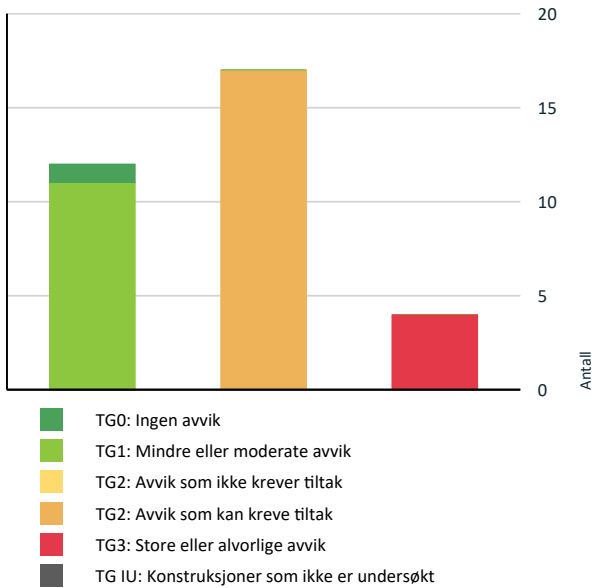
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er avvik med tanke på kjeller under garasje og kjeller under hovedbolig.



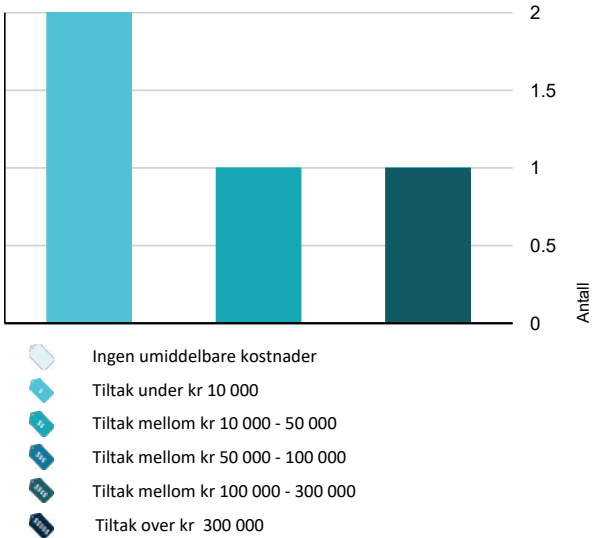
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Arving i boet v/ Anne M. A. Nilsson har på vegne av boet rekvirert tilstandsrapport med areal i forbindelse med at eiendommen skal selges.
Hun sammen med sin mann var tilstede på befaring og påviste eiendommen.
Det er ikke fremlagt egenerklæring som tilsier kunnskap om eiendommen fra disse, bortsett fra at de har funnet og lagt frem byggepermer fra byggeår.

Boligen er møblert på befaring men da ikke bebodd.
Tak er sett fra bakkenivå.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3			STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Utvendig >	Utvendige trapper		Gå til side
!	Tekniske installasjoner >		Branntekniske forhold	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje >	Bad >	Generell	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje >	Vaskerom >	Generell	Gå til side
TG 2			AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig >	Taktekking		Gå til side
!	Utvendig >	Nedløp og beslag		Gå til side
!	Utvendig >	Veggkonstruksjon		Gå til side
!	Utvendig >	Vinduer		Gå til side
!	Utvendig >	Dører		Gå til side
!	Utvendig >	Balkonger, terrasser og rom under balkonger		Gå til side
!	Innvendig >	Radon		Gå til side
!	Innvendig >	Rom Under Terreng		Gå til side
!	Innvendig >	Krypkjeller		Gå til side
!	Innvendig >	Innvendige trapper		Gå til side



Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner >	Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner >	Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner >	Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold >	Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold >	Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold >	Forstøtningsmurer	Gå til side
!	Tomteforhold >	Oljetank	Gå til side

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1983

Standard
Boligen er fra 1983 og har standard fra byggeår.

Vedlikehold
Normalt god vedlikehold, normal slitasje med enkelte merker og mindre skader i overflater. Normalt behov for rehabilitering med tanke på alder.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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.

Undertak er også sett fra loft.
Det er mye mose på taket, noe som bør vaskes og fjernes for å begrense slitasje og skader.

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Konsekvens/tiltak**
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
 - Tidspunkt for utskifting av taktekking nærmer seg.



Nedløp og beslag

Takrenner og beslag med plastbelagt stål fra byggeår. Toppbordbeslag. Helt pipebeslag og beslag luftehett. Toppbordbeslag på vindskier.

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

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



Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Liggende bordkledninger gavler.
Det er normal slitasje, noe sprekkdannelser og tette bord mot vannbrett på vinduer med noe morkent treverk enkelte steder.
Det er synlig museklosser under overligger, men det er også funnet enkelte steder hvor åpninger er noe større enn anbefalt slik at det er mulig for mus å komme inn. Noe muselort på loft som tilsier at det kan ha vært mus i boligen.
Noe svertesopp overflater utvendig.

- Vurdering av avvik:**
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Noe værslitt spesielt solvegger med stor belastning men vurderes som normalt med tanke på alder.

- Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Plassbygde konstruksjoner med sperrer.
Påbegynt innredning av deler av areal som har målbart areal med tanke på BRA. Dette er allikevel ikke medtatt i areaoppgave siden det ikke er trapp opp til loft.
På loft er det god lufting i raft og vinduer i gavl. Noe utettheter rundt dette.
Det er i området mot garasje tak noe tegn til bla fugl, fuktskjolder på isolasjon etc., men ikke påvist store skader. Ukjent årsak til dette, men noe åpent rundt vindu som kan tilsa at slagregn har kommet inn ved vindu.

Vinduer

Noe varierte typer av vinduer, men fra byggeår.
Det er konstatert mulig punkteringer på ett par vinduer. Noe fukskjolder på karmen i enkelte rom.
Noe utette pakninger etc.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
 - Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Utvendig panelbord er montert tett mot beslag under vindu, noe morkne ender kan forekomme.

- Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:
 - Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Vinduer har en alder som tilsier at de må påregnes utskifting innen kort tid.



Dører

Flere dører i fasader med noe slitasje overflater, noe utettheter i pakninger på karm.
Punkteringer påvist på glass i terrassedør.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
 - Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

- Konsekvens/tiltak**
- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.

Alder på konstruksjonen tilsier at det må påregnes utskifting av enkelte dører.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

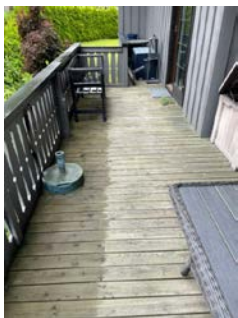
Terrasse ved stue har noe værslitte overflater. Det er lavere rekkverk enn 1. meter og trapp til terreng mangler rekkverk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



TG 3 Utvendige trapper

Trapp til boligen er støpt med skifer. Støpt trapp mellom boligen og garasje mangler håndløper. Det er ikke håndløper eller rekkverk på trapper fra terrasse eller trapp i bakhage til terreng.

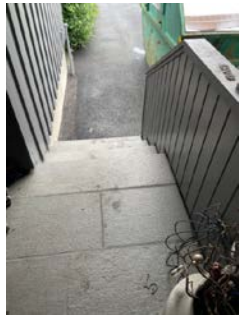
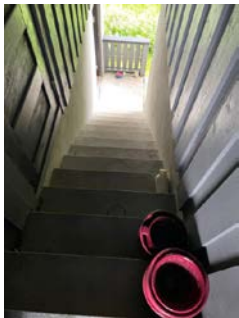
Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater synes å ha normal alders slitasje med tanke på alder. Noe utidsmessighet i forhold til dagens kvaliteter og standard. Det er enkelte merker og mindre skader i overflater, men dette synes å være normalt med tanke på alder.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er i hele boligen påvist at det er støpt gulv mot grunn, støpt dekke mot kjellerdel under u. etasje samt trebjelkelag i etasjeskiller mellom 1. og u. etasje. Det er påvist at gulv under etasje har påforet ett par gulv samt at det er ujevnheter i støpt gulv u. etasje.

Det er gjort ett borrehull i påforet gulv soverom u. etasje, ingen skader funnet på befaring.



Tilstandsrapport



TG 2 Radon

Ingen dokumentasjon er fremlagt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Kamin i stue for parafin og ved.

Det er tank i hage og synlig rør for påfylling ved gårds plass. Det er tegn som tyder på at tank er tom, men det bør søkes løsning med tanke på eventuell sannering iht. krav.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Påforet ett par gulv, entre og soverom. Påforet også vegger i kjellerstue, men ikke slutført så åpen mur flere steder. Sprekddannelser i fuge mellom gulv og murvegg i vaskerom u. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Mindre tegn til saltuslag på mur enkelte steder, men ingen store utslag på fukt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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



TG 2 Kryp kjeller

Bod/kjeller under u. etasje med tilkomst fra garasje. Det er i leca mur garasje påvist noe sprekke-dannelser. Det er også mindre tegn til saltutslag i mur krypkjeller/bod under boligen. Det er lagt isopor som isolasjon mot boligen i kjellerrom under u. etasje. Dette er ikke anbefalt å bruke i bolighus.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Isopor under dekke mot u. etasje er ett avvik i forhold til anebfalte løsninger i bolighus. Noe mindre tegn til saltutslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Isopor bør fjernes i bolighus.



TG 2 Innvendige trapper

Normal rett tretrapp. Mangler håndløper på vegg. Åpninger i liggende rekkverk er over dagens anbefalinger.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



TG 1 Innvendige dører

Både furu fyllinsdører og laminat farget dører i boligen med normal slitasje på lås og hengsler samt overflater med tanke på alder.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Belegg på gulv, dusjkabinett, servant i innredning samt toalett. Synlig slitasje gulv. Fall til sluk og oppkant ved dør med belegg på over 25 mm. Pga. alder så må rommet påregnes rehabilitering.

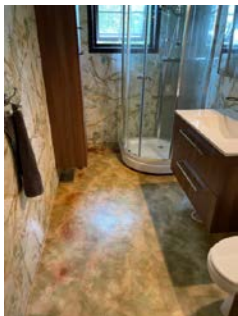
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hull borret bak dusjsone i lettvegg.



UNDERETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Vaskerom med murte flater gulv og vegger som er malt.
Påvist sprekker i fuge langs gulv i overgang gulv/vegg.
Fall på gulv er ok.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Murkonstruksjoner i vegger.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Opplegg oppvaskmaskin, ventilator med utkast på vegg, normal slitasje overflater.
Noe utidsmessig innredning og da høy alder.
Det er begrenset slitasje innredning og da ingen vesentlige skader utover normal slitasje.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Eldre enhet som har normal funksjon på befaring.
Noe eldre og utidsmessig enhet som da har overgått normal levetid.
Det kan ikke utelukkes at enheten må skiftes ut selv om den i dag virker.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør fra byggeår som har antatt normal slitasje med tanke på alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

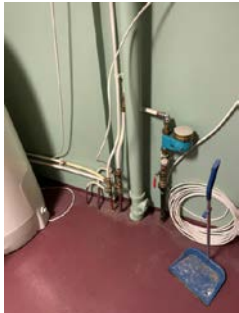
Normal funksjon og ikke synlige lekkasjer på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



TG 1 Ventilasjon

Veggeventiler i de fleste rom.

TG 1 Varmtvannstank

Årstall: 2006 Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Åpent elektrisk opplegg med skrusikringer i sikringsskap. Skrusikringer på inntakssikringer.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1983
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ukjent
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?
Ja Eldre el. anlegg bør ha kontroll. Undertegnede takstinegnør er ikke fagmann på elektro og anbefales derfor el. kontroll på anlegget pga. alder.

Generell kommentar

Det er ved normal besiktigelse og forståelse av elektriske anlegg ikke synlig vesentlige feil eller mangler. Dette utelukker allikevel ikke behov for kontroll eller tilsyn da dette er ett fag som undertegnede ikke har stor kunnskap om.



TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Enebolig med brannvarslere i hver etasje samt brannslukkere i boligen.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Nytt brannslukker apparat blir kjøpt inn av selger.
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Antatt fjell. Ikke synlig grunnforhold utover terreng fall.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Synlig grunnmurmapp på deler av boligen over terreng. Mindre tegn til noe saltutslag enkelte områder men ingen stor fuktindikasjon konstatert på befaring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Synlig betong grunnmur i kjeller del under u. etasje, antatt lettklinker i selve under etasje da dette ses på vegger . I garasje er det konstatert sprekker i lettklinker i 1. del av kjellerrom. Noe riss og avskalling av puss enkelte steder utvendig på bla garasje.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 2 Forstøtningsmurer

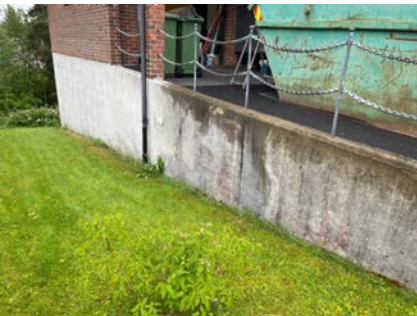
Ved gårdsplass og da mot garasje/tomt så er det støttemur. Synlig noe avflassing og fuktindikasjon overflater på denne. Det er kjetting sikring men ikke gjerde som er sikkert opp mot fall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Tilstandsrapport



TG 0 Terrenghold

Tomten har på fremside noe fall i terreng mot boligen, men bakside har da videre fall fra boligen.

TG 2 Oljetank

Ukjent type og alder, men det er synlig påfylling ved inngangsparti samt innvendig måler og tank for parafin til kamin i stue. Det gjøres undersøkelser fra eier angående dette og vil da dokumenteres ved ett salg hva som da er gjort eller burde gjøres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent type og hva som er gjort med oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan være behov for sanering av tank.

Selger vil hvis dette lar seg gjøre fremlegge eventuelle tiltak eller dokumentasjon på videre håndtering av denne.



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

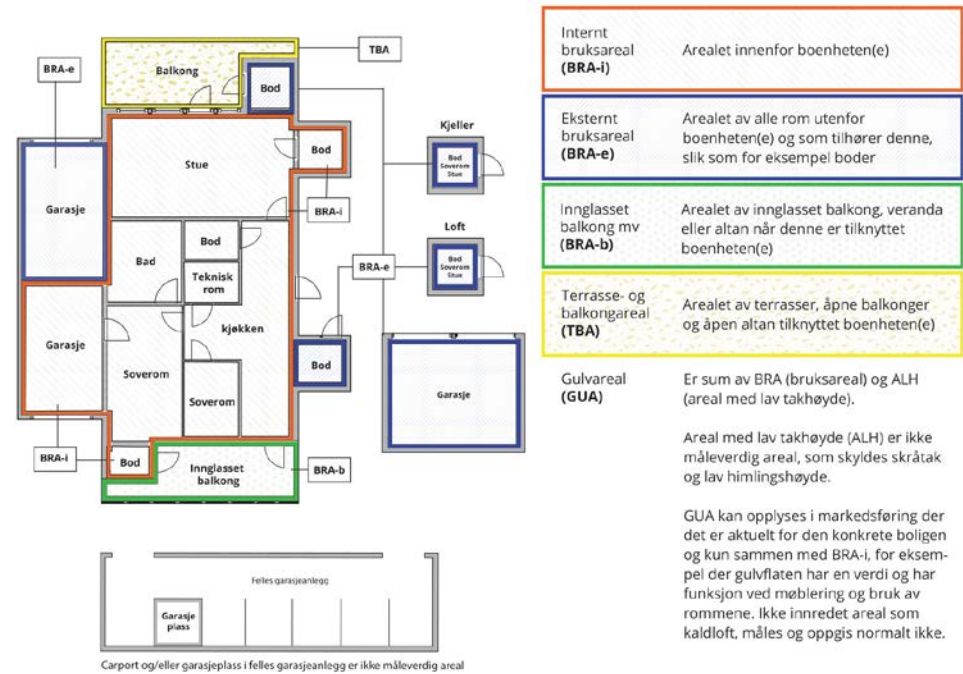
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	89	18		107	17
Underetasje	82			82	
Kjeller		68		68	
SUM	171	86			17
SUM BRA	257				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Trapperom /gang, Bad, Stue, Kjøkken, Soverom, Spisestue /soverom	Garasje	
Underetasje	Entré, Trapperom /gang, Peisstue påbegynt, Arbeidsrom, Bod, Bod (mulig fremtidig toalett), Soverom, Vaskerom		
Kjeller		Bod under bolig, Bod 1 under garasje, Bod 1 under garasje.	

Kommentar

Boligen med garasje er oppmålt med laser på befaring.
Kjellerrom under garasje og under boligen er bodareal som er oppgitt som BRA-e
Garasje er medtatt i areal 1. etasje med bra-e.
Utvendig terrasse er oppgitt med ca. 17 m2 TBA.
Merknad:
Loft er ikke medtatt i areal da det ikke er normal trapp til arealet, kun loftluke. Påbegynt innredet areal med panel ca. 9 m2, totalt målbart areal er på hele 23 m2 når innredet og isolert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er avvik med tanke på kjeller under garasje og kjeller under hovedbolig.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	163	94

Kommentar

Enebolig

Arealet er oppmålt med laser på befaring.
Garasje med boder i kjeller samt kjeller hovedhus og bodareal i u. etasje er medtatt som sekundærareal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.6.2025	Gunnar Kluftødegård	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3238 NANNESTAD	102	8		0	826.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Gimilvegen 18							
Hjemmelshaver Kolbohlen Arild Georg							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Åsgreina i Nannestad Kommune.
Omkringliggende boligeiendommer med kort vei til natur og friområder.
Det er normalt gode solforhold og god utsikt fra eiendommen.
Barnevennlig område med kort vei til barneskole og barnehager.
Det er ca. 5 km til butikker på Eltonåsen og ca. 8 km til Nannestad som er kommunesenter.
Ca. 15 km til Gardermoen hovedflyplass og ca. 40 km til Oslo
Offentlig kommunikasjon med buss i området.

Adkomstvei

Avkjøring fra offentlig vei med private internveier i området.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eksisterende boligområde.

Om tomten

Tomten er skrånende, opparbeidet og beplantet.
Trapper ned til nedre del av hage mellom garasje og bolig.
Uteplasser på terrasse med tilkomst fra stue.
Støpt trapp ved inngang med skifer.
Støttemur i terreng ved gårdsplass som er asfaltert.
Utekran, utelys.

Tinglyste/andre forhold

Ingen opplyste eller fremlagt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1981

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.07.2025	Utkast vært hos kunder, ingen merknader tilbake. Sender da som avtalt ferdig rapport.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IT7538>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Jessheim

Oppdragsnr.

1208250137

Selger 1 navn

Anne-Marit Austad Nilsson

Gateadresse

Gimilvegen 18

Poststed

ÅSGREINA

Postnr

2033

Er det dødsbo?

☐ Nei

☒ Ja

Avdødes navn

Arild Georg Kolbohlen

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei

☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1208250137

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1208250137

Initialer selger: AAN

1

74

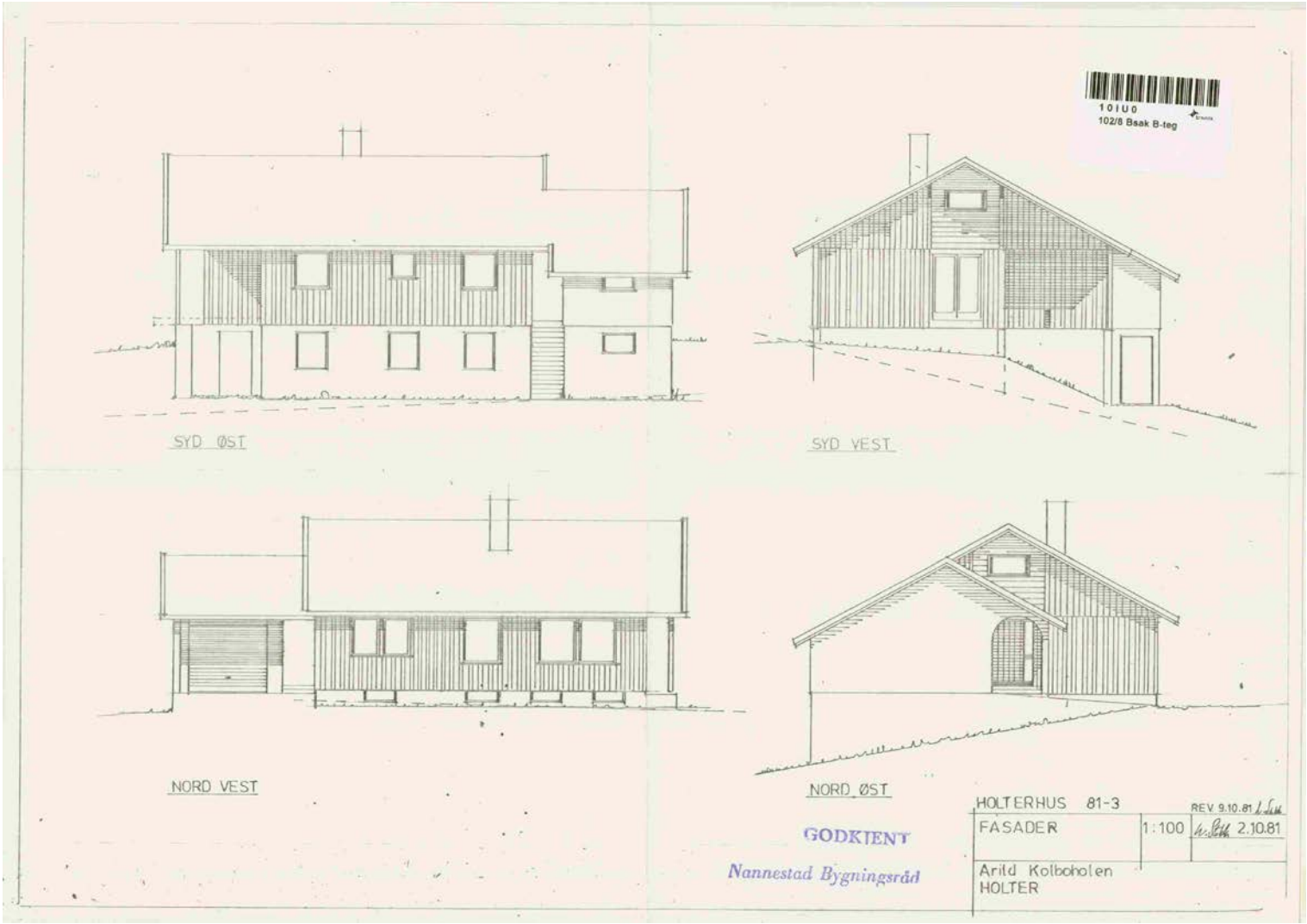
Initialer selger: AAN

2

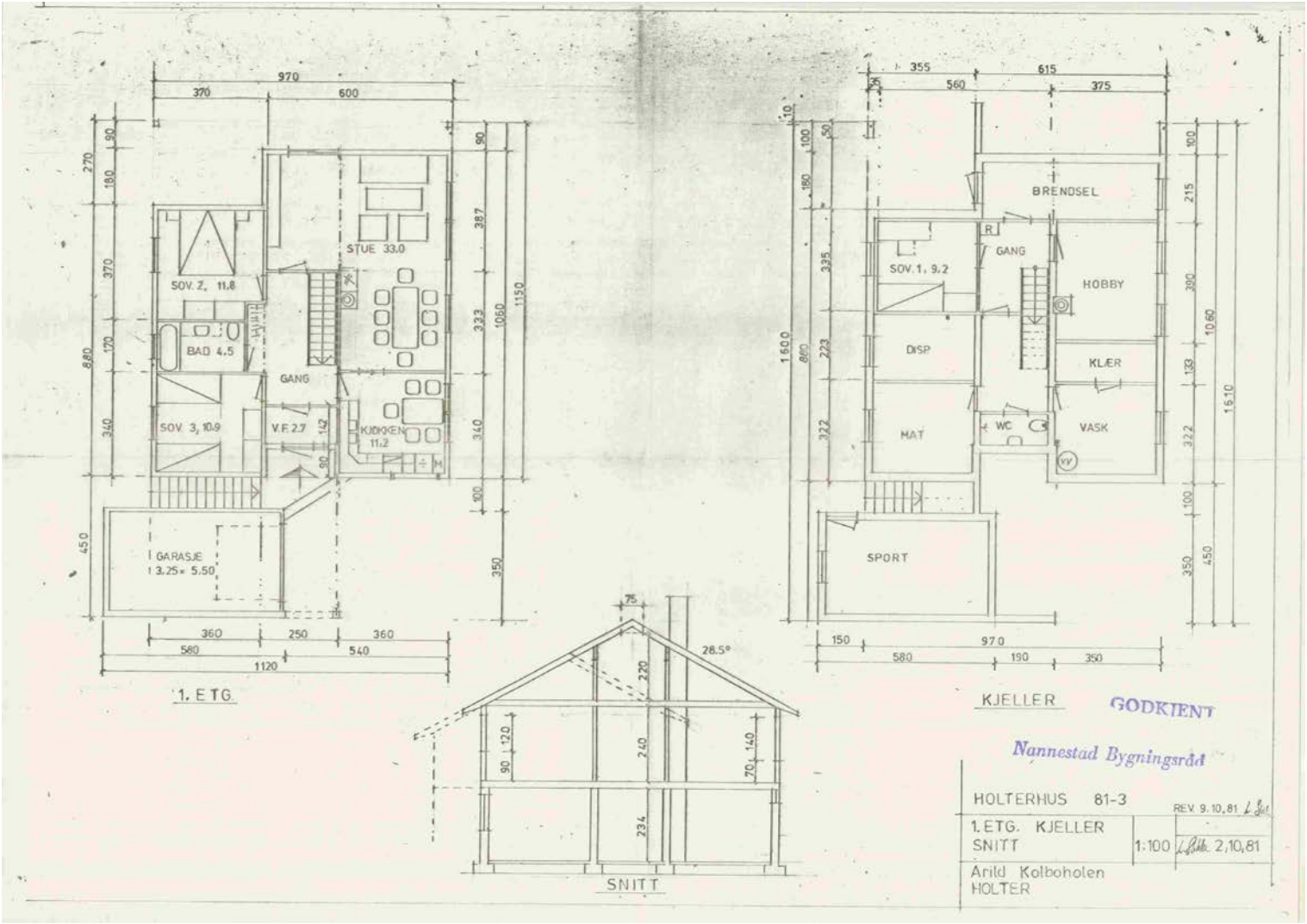
75

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Nilsson	296f5945c9aeb30521322 6cb8554dcb983770e3e	08.07.2025 09:12:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1208250137



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



NANNESTAD KOMMUNE

BYGNINGSVESENET
2030 NANNESTAD
TELEFON 99 75 10

Saksbehandler:
Steinar Låveg

Midlertidig brukstillatelse
etter bygningsloven av 18.6.65.

Byggeplass (adresse)	Matr. nr.	G. nr.	B. nr.	Parsell nr.
Slattumhagen		102	8	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets/bygningssjefens vedtak	
Nybygg	Boligbygg	9/10-81	dato 17/12-81 sak 265/81	
Byggherrens navn	Adresse		Telefon	
Arild Kolboholen,	2034 Holter			
Anmelderens navn	Adresse		Telefon	
Lasse Stokke, Holter almenning.	2034 Holter			
Ansvarshavendes navn	Adresse		Telefon	
Arild Kolboholen (grunnarb.)	2034 Holter			
Gunnar Olsen, (treoverbygg)	2034 Holter			

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.

- Kjellertrapp skal ha håndlist på begge sider.
- Vegger i kjeller pusses.
- Dører i kjeller settes inn.
- Det må støpes bunn i pipe.
- Pipe i kjeller pusses.

Dette arbeid må være fullført innen 10 / 5 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.

Bøknad om byggetill.
mott. 14/10-81.
Huset er utstukket
5/4-82.

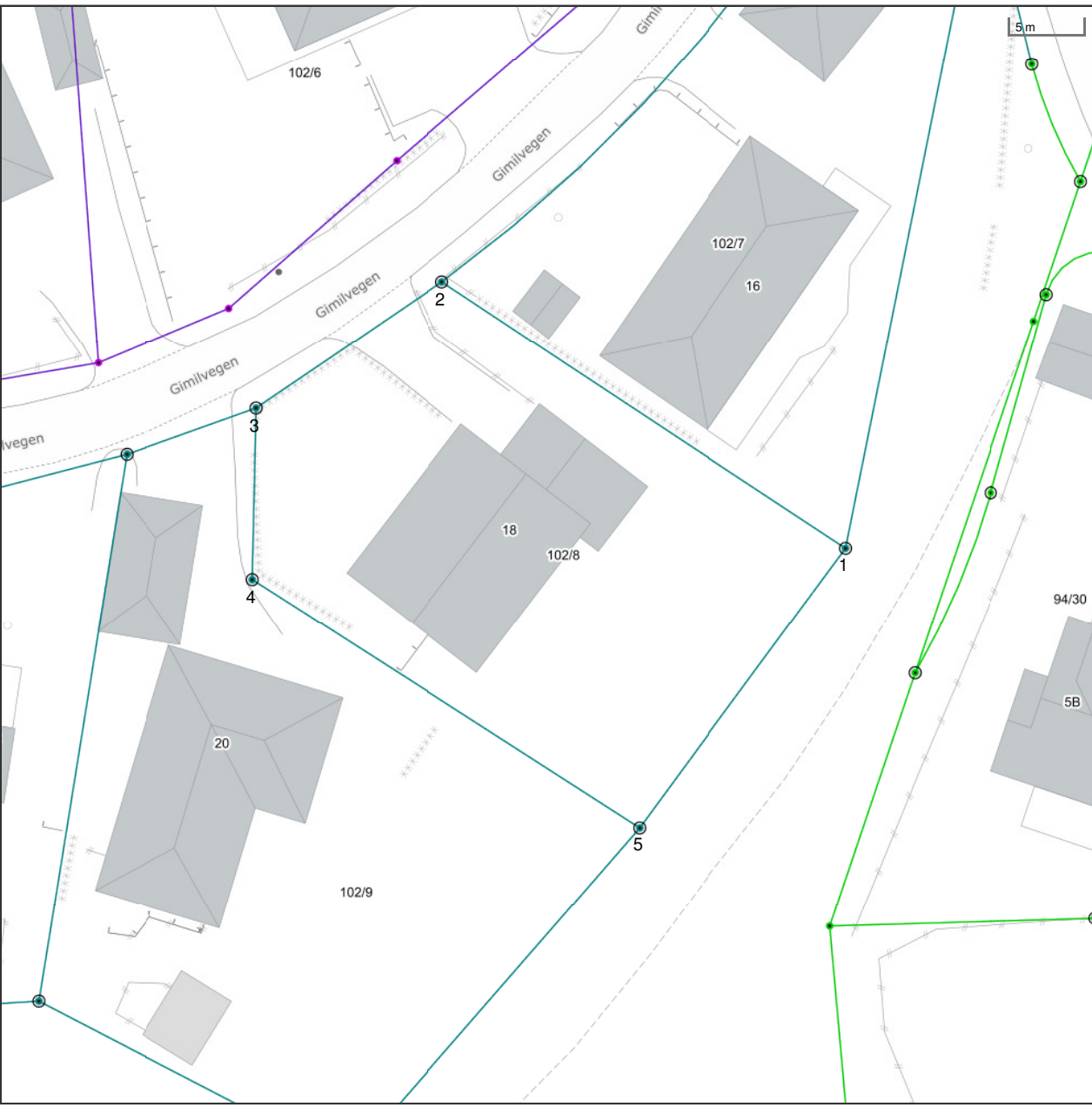
Nannestad, den 10/11- 19 83
Sted

Ingolf Skaldebo
Bygningssjef

Utskriftsdato: 07.07.2025

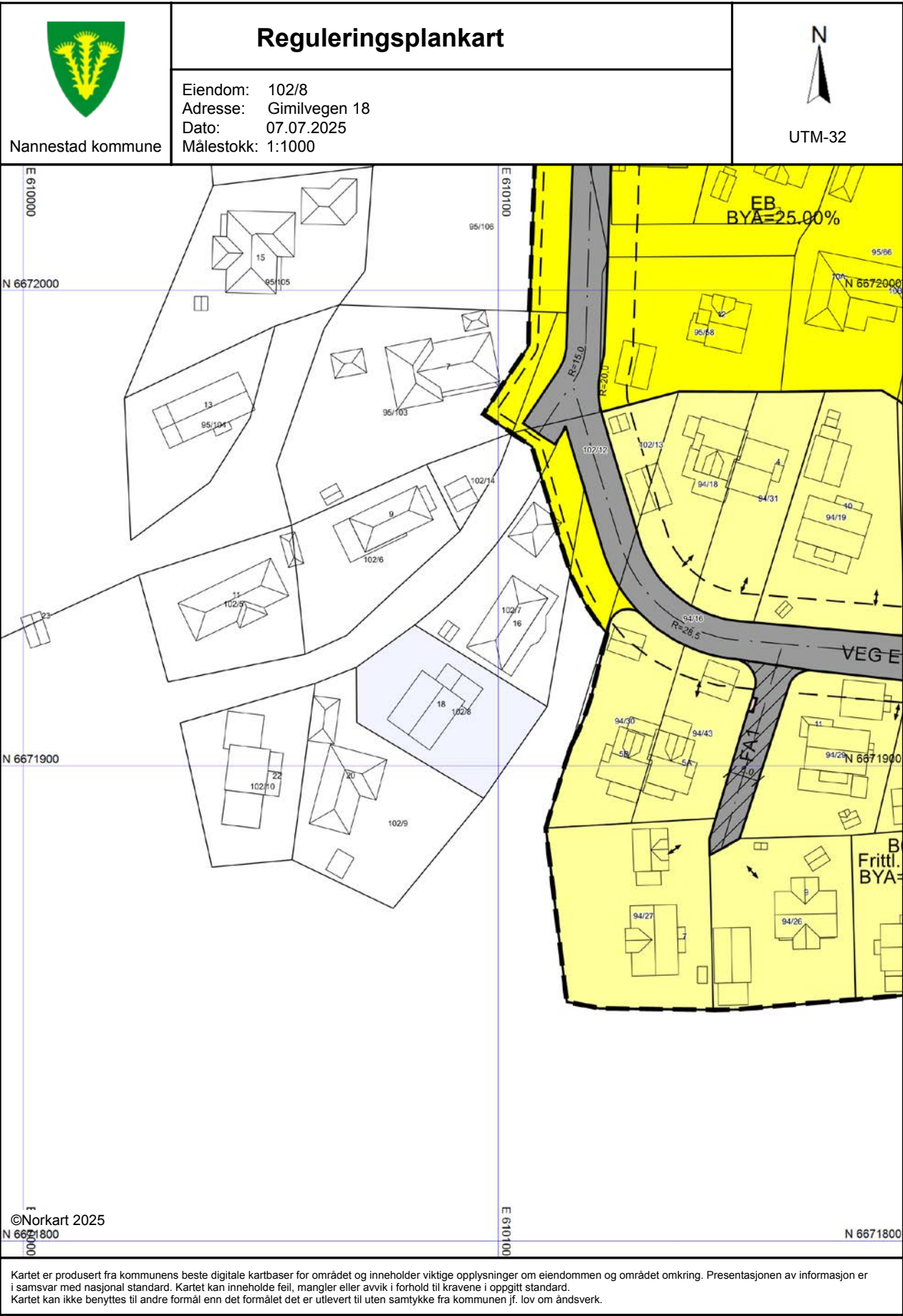


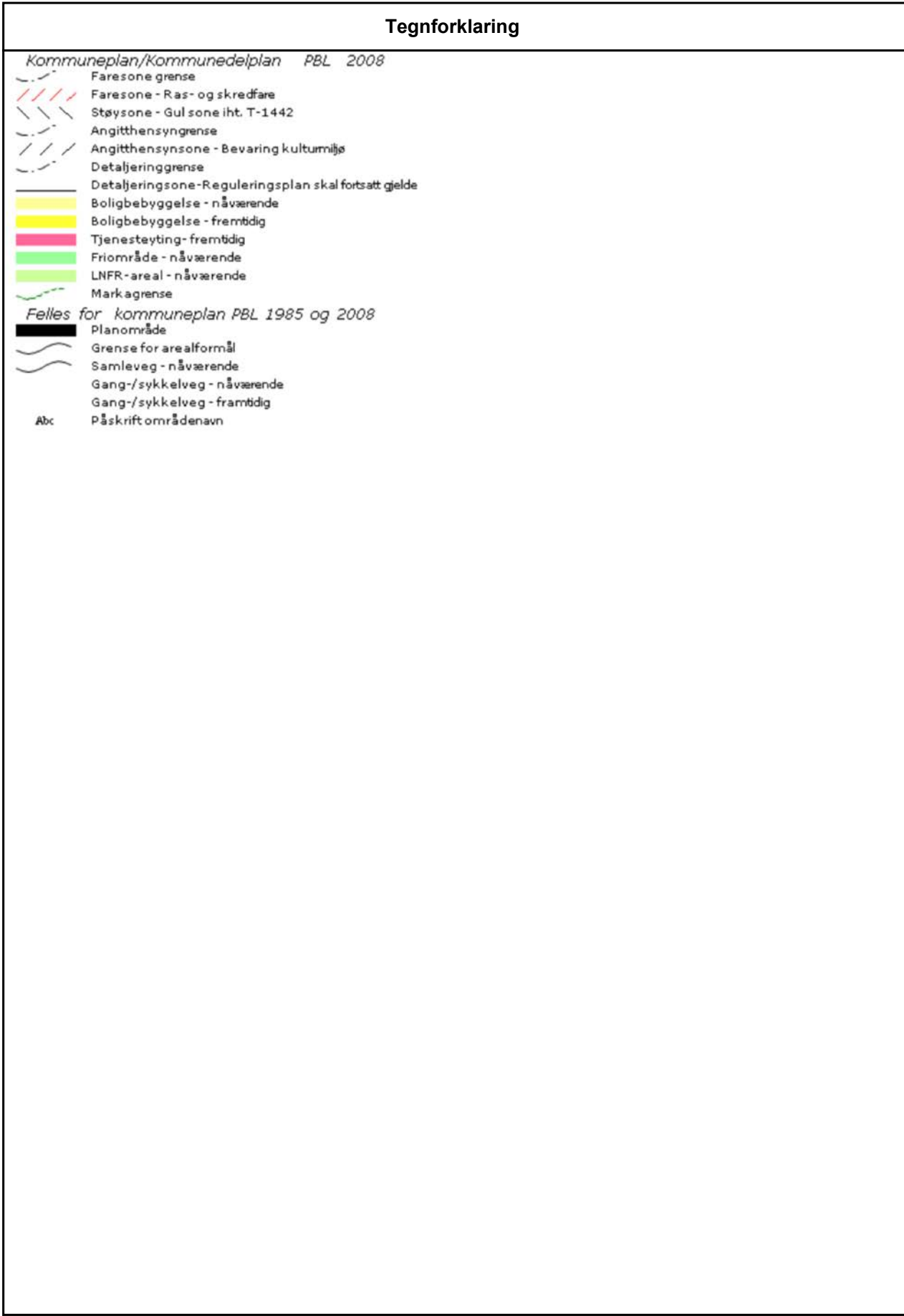
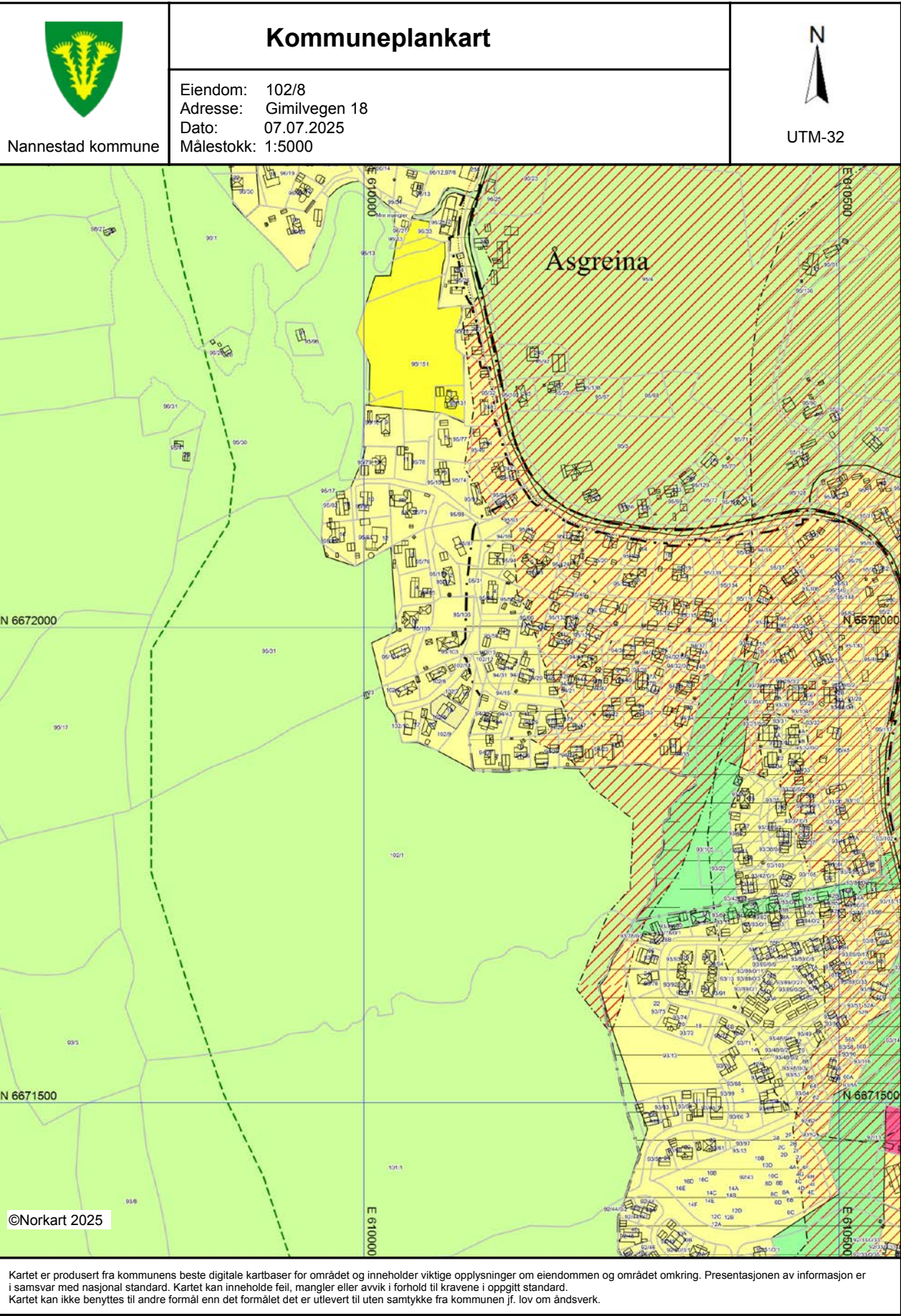
Eiendomskart for eiendom 3238 - 102/8//



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.

- | | | | |
|-------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊗ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfaste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpelinje / annet |
| | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |







Et trygt skritt videre

For oss i Aktiv Eiendomsmegling handler det om å ta deg videre i livet – om å dele gleder, fellesskap og seire med deg. Derfor er vi også hovedsamarbeidspartner til SOS Barnebyer.

Hver gang noen kjøper eller selger bolig gjennom oss bidrar det til at flere barn får et trygt og godt hjem gjennom SOS Barnebyer – et trygt skritt videre i livet.

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

Ønsker du også å være med å gi flere barn et trygt og godt hjem?
Send en SMS med kodeord "etgodthjem" til 2260, og du bidrar med 100 kroner.

I samarbeid med



aktiv.
Tar deg videre

Ann Kristin Hoset



Stilling
Eiendomsmegler MNEF

Mobil
98 08 56 92

Mail
ann.kristin.hoset@aktiv.no

Relevant utdanning
BI Norwegian Business School

Antall år i bransjen
18 år

Områdeerfaring
Øvre Romerike

Boligtyper
Eneboliger, leiligheter, tomter, fritidsboliger, prosjekt, m.m.

Ved salg av eiendom er det viktig at du får tett og grundig oppfølging gjennom hele salgsprosessen. Ingen bolighandel er lik. Hver eiendom har sine særtrekk og det er meglers oppgave å få frem det beste ved din bolig.

Best resultat for kunden - hver gang

Jeg vil gjennom Aktiv Eiendomsmegling jobber for at du skal få høyest mulig pris ved at:

- Du benytter deg at et meglerfirma som i flere år har blitt kåret til å ha de mest fornøyde kundene.
- Vi har profesjonelle fotografer (Bilder er alfa omega i en salgsprosess).
- Flotte annonser og salgsoppgaver.
- Du får en lokalkjent megler (kan selge inn området godt - vi skal jo ikke bare selge boligene).
- Erfaren megler som selger mye i området og har interessenter å vinkel over til din bolig, samt god erfaring med annonsering og i budrunder.
- Samarbeid med Aurskog Sparebank som kan bidra med finansiering til dine interessenter og igjen til flere budgivere og høyere pris på din bolig.

Mitt mål er å gjøre deg som kunde 100% fornøyd ved å levere kvalitet i alle ledd. Du skal alltid stå i sentrum av mitt fokus, og sammen skal vi arbeide for å oppnå en best mulig pris for din eiendom og samtidig bestrebe en best mulig salgsprosess.

aktiv.
Tar deg videre



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

Hos oss i Aurskogbanken får du alltid god og personlig rådgivning som er tilpasset dine behov og økonomi. Vi finansierer dine boligdrømmer, tar vare på sparepengene dine og sørger for at du og flokken din er riktig forsikret. Kjøper du bolig med energiklasse A eller B får du vårt mest gunnstige boliglån. Vi gir også tilbake til lokalsamfunnet i form av gaver og sponsorstøtte. Vi er en bank du kan stole på – både nå og i fremtiden.

Hos oss får du også gratis bruk av konto og kort i hverdagen. Det eneste du betaler er et årsgebyr samt valutapåslag dersom du bruker kortet i utlandet.

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

www.aurskog-sparebank.no

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

Telefon: 63 85 44 40

E-post: post@aurskog-sparebank.no



Aurskog
SPAREBANK



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 eignedom (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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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

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

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.

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.

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Gimilvegen 18
2033 ÅSGREINA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Jessheim
Saksbehandler: Ann Kristin Hoset

Telefon: 980 85 692
E-post: ann.kristin.hoset@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre