



MAURA

Gamle Dalsveg 16 B

Velkommen til
din nye bolig





Velkommen til Gamle Dalsveg 16 B, en
nyoppusset og familievennlig enebolig.
Foto: joakim karlsen

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	ANTALL SOVEROM
Kr 6 700 000,-	4
OMKOSTNINGER	ETASJER
187 490,-	3
TOTALPRIS	BYGGEÅR
6 887 490,-	1946
BRA-I/BRA TOTAL	ENERGIMERKING
143/183 kvm	G - Gul
BOLIGTYPE	TOMTEAREAL
Enebolig	640.8 m² (eiet)
EIEFORM	
Eiet	

Din megler



Per Erik Haugen

Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner

Per@emera.no
+47 464 22 141

Med over ti år i DNB Eiendom har Per Erik opparbeidet seg solid erfaring fra både Øvre og Nedre Romerike. Han har siden 2014 hjulpet hundrevis av kunder med boligdrømmen.

1. Etasje

Moderne enebolig |
Nyoppusset 2025 | 4 soverom |
2 garasjer | Terrasse | Balkong |
Familievennlig | 10 min til OSL

Velkommen til Gamle Dalsveg 16 B, en moderne enebolig over to plan, pluss lagringsplass i kjeller. Boligen ble gjennomgående pusset opp i 2025 og fremstår stilren med delikate fargevalg og familievennlig planløsning. Beliggenheten er både sentral og barnevennlig, nær barnehage, skoler, fantastiske turområder og 10 min kjøring fra OSL.

- Hele 4 gode soverom
- Lekkert bad, renovert 2025
- Nytt gjestetoalett i 1. etasje
- Stilrent kjøkken fra 2025
- Integrerte hvitevarer
- Luftig stue med ny peisovn
- Varmepumper i stue og kjeller
- Varmefolie i hele 1. etasje
- Én-stavs Pergo-laminat
- 2 garasjer og ny elbillader
- Sydøstvendt terrasse og balkong
- God lagringsplass i kjeller
- Nytt elektrisk anlegg fra 2025
- Nytt VVS-opplegg fra 2025
- Nye vinduer og dører
- Nyoppusset, flytt rett inn



Stuen er luftig og lys med to møbleringsvennlige soner.



Gode vindusflater gir dagslys fra tre sider, samt utgang til sydøstvendt terrasse.



Stuen har ny peisovn med stort flammebilde, en varmepumpe og varmefolie i gulvet.



Fra stuen er det utgang til en lun, overbygd terrasse på ca. 24 kvm.



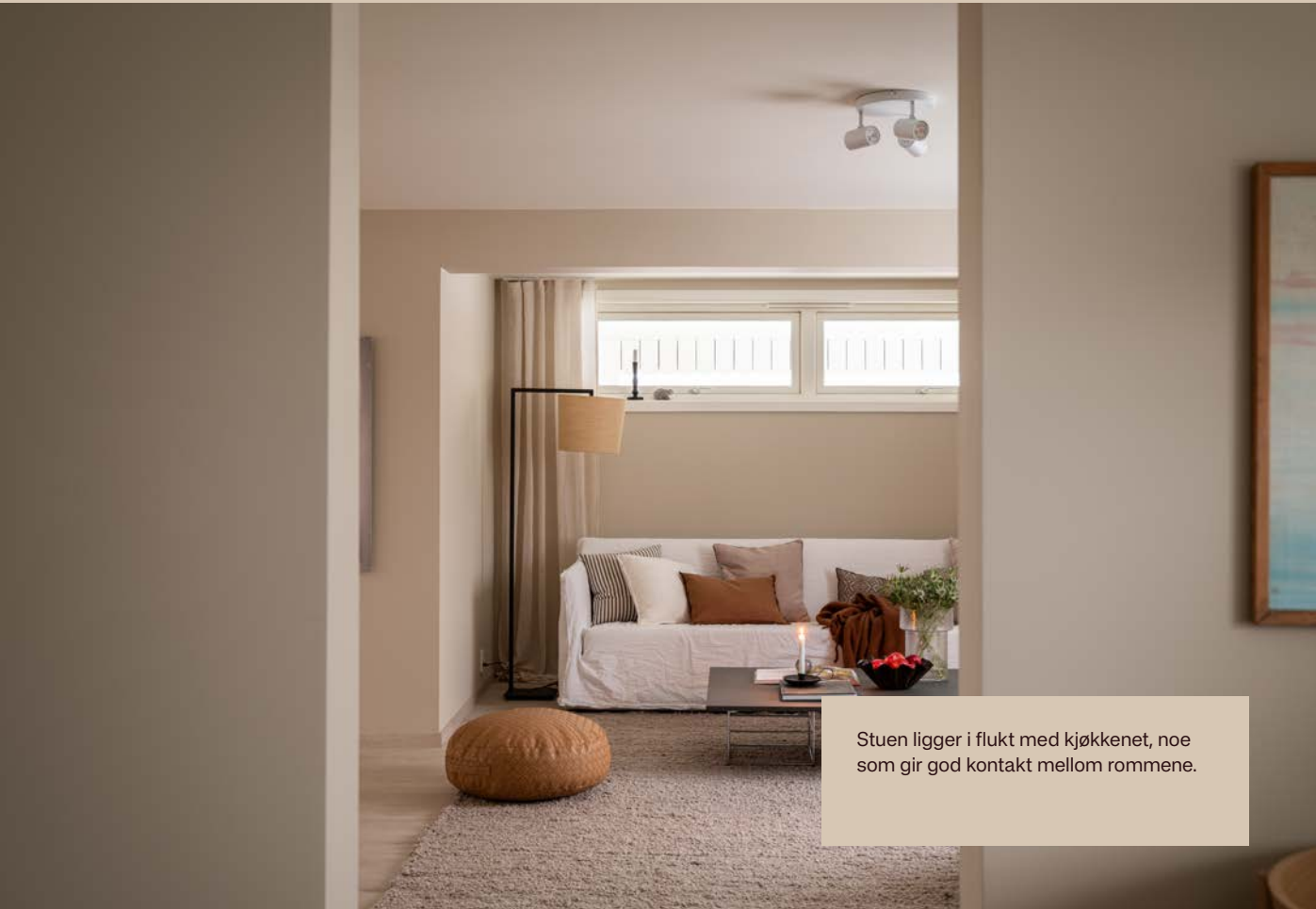
Vinduene og terrassedøren ble byttet ut i 2025.



En ny peisovn fra Aduro setter stemningen i vinterhalvåret.



Stuen ligger direkte tilknyttet kjøkkenet og har ellers adkomst via gangen.



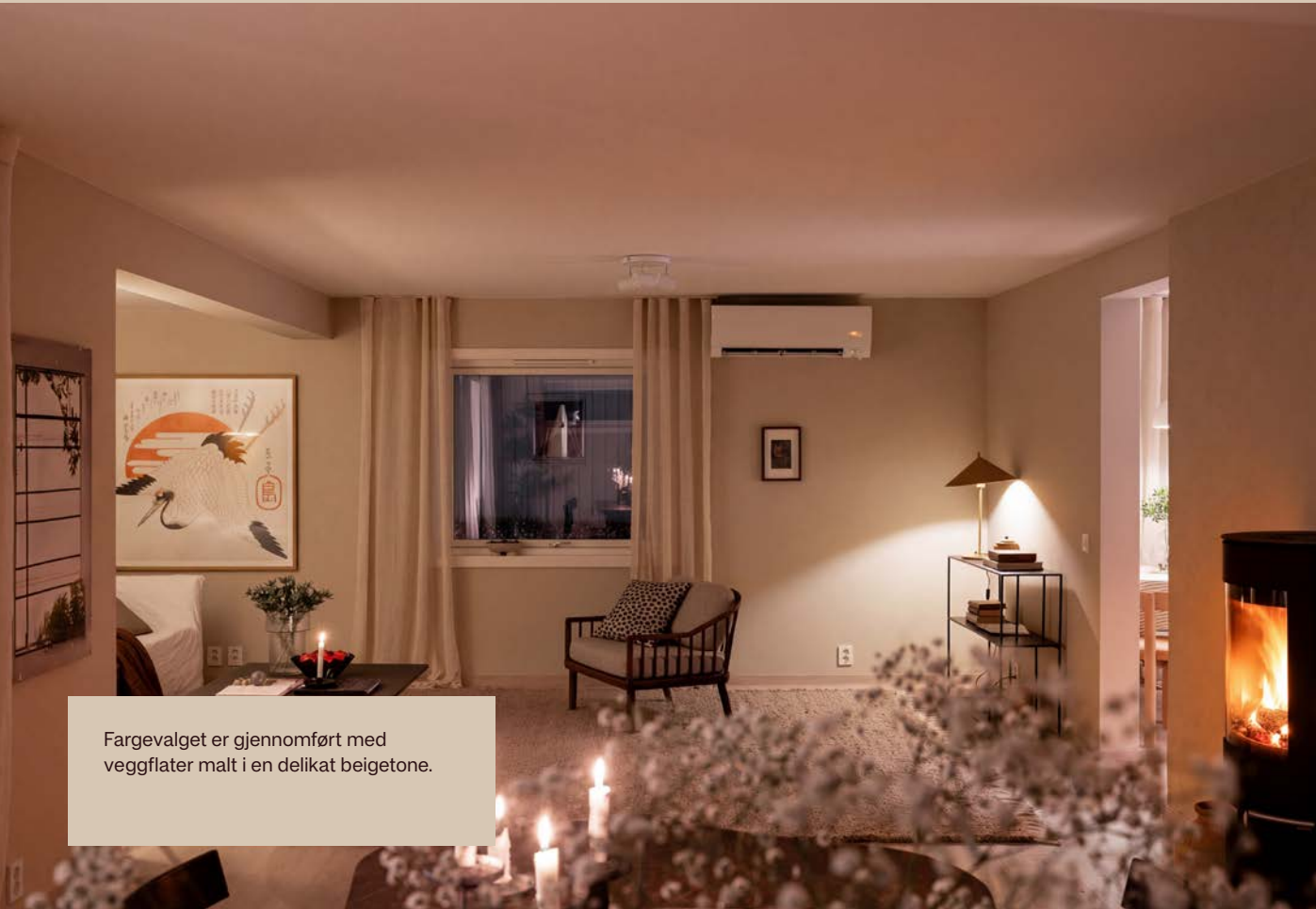
Stuen ligger i flukt med kjøkkenet, noe som gir god kontakt mellom rommene.



Gulvet er belagt med én-stavs laminat fra Pergo og himlingen er listefri.



Kjøkkenet ligger i eget rom med spiseplass og lekker innredning fra 2025.



Fargevalget er gjennomført med veggflater malt i en delikat beigetone.



Innredningen er moderne og stilren med integrerte hvitevarer.



Mot kjøkkenvinduet er det god plass til et frokostbord.



Innredningen har integrert stekeovn, bred platetopp, kjøl/frys, oppvaskmaskin og ventilator.



Kjøkkenet har benkeplate i laminat med underlimt vaskekum, matchende backsplash og god benkebelysning.



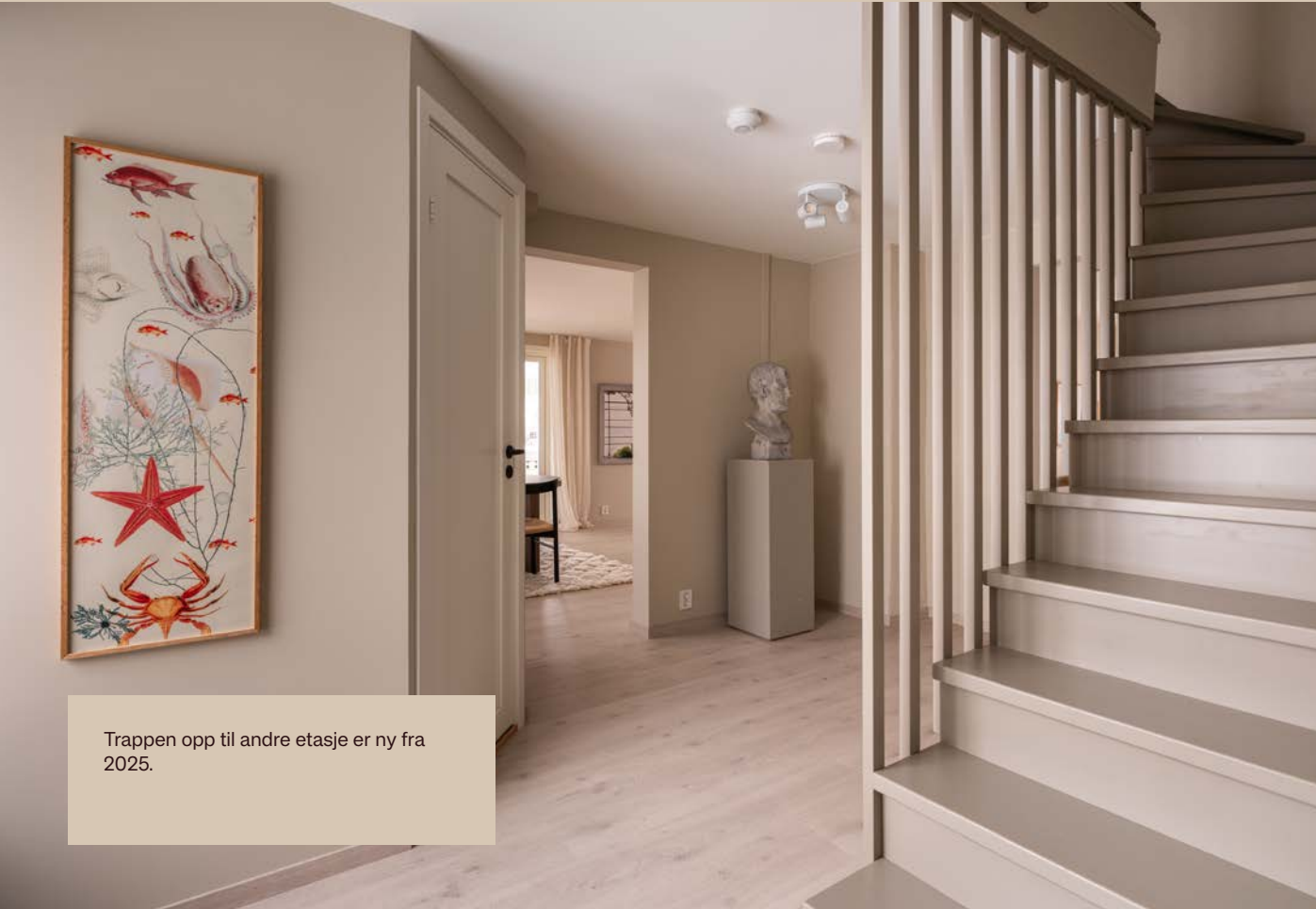
God plass til hverdagens måltider.



Innredningen byr på god arbeidsflyt langs benkeplate i laminat.



Det er rikelig med oppbevaringsplass i skap og dype kolonialsuffer.



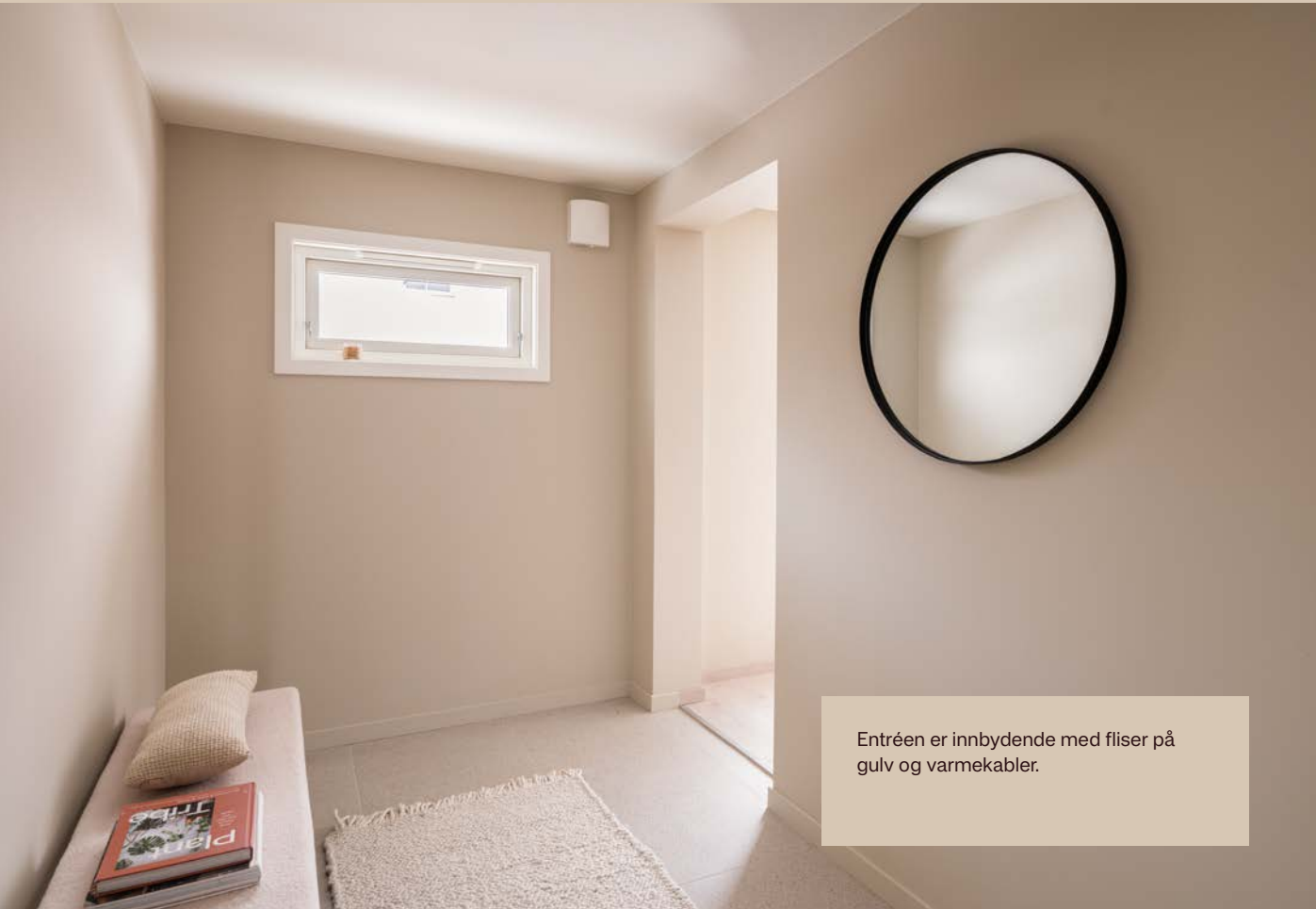
Trappen opp til andre etasje er ny fra 2025.



Gjestetoalettet fikk veggmontert toalett og en stilig innredning.



I 2025 ble det etablert et gjestetoalett i tilknytning til gangen.

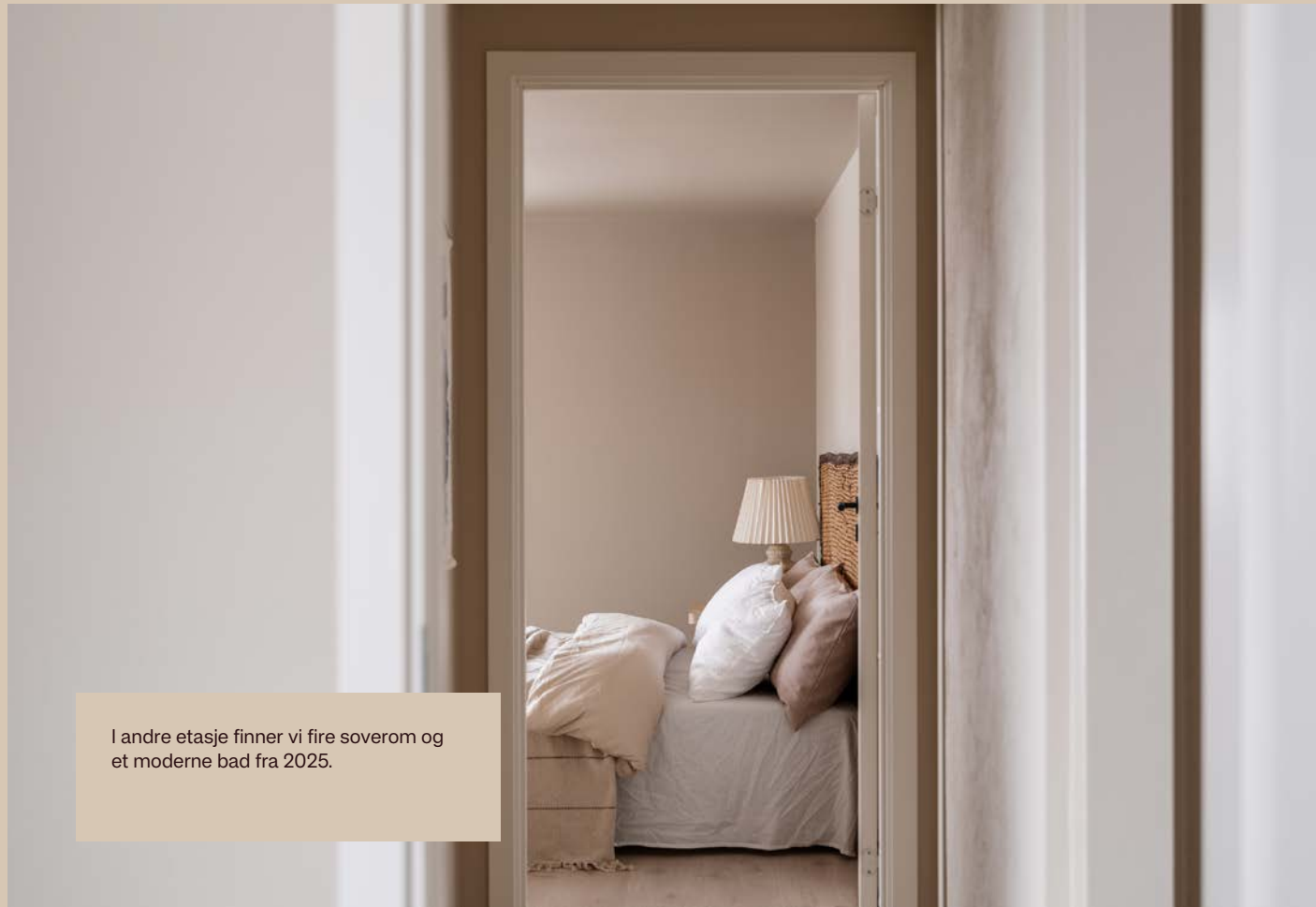


Entréen er innbydende med fliser på gulv og varmekabler.

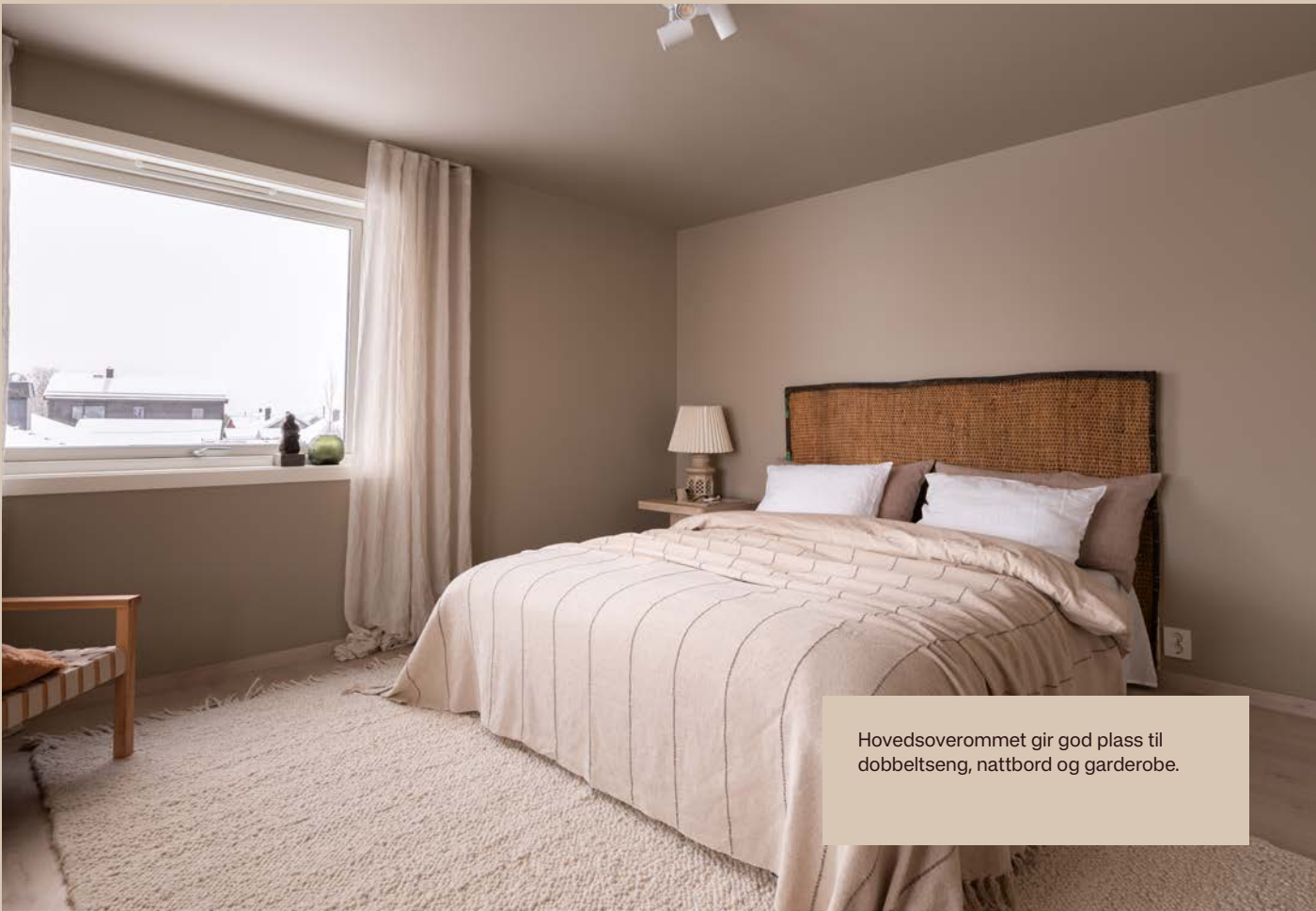


Ytterdøren fra 2025 er utstyrt med kodelås, et must for barnefamilier.

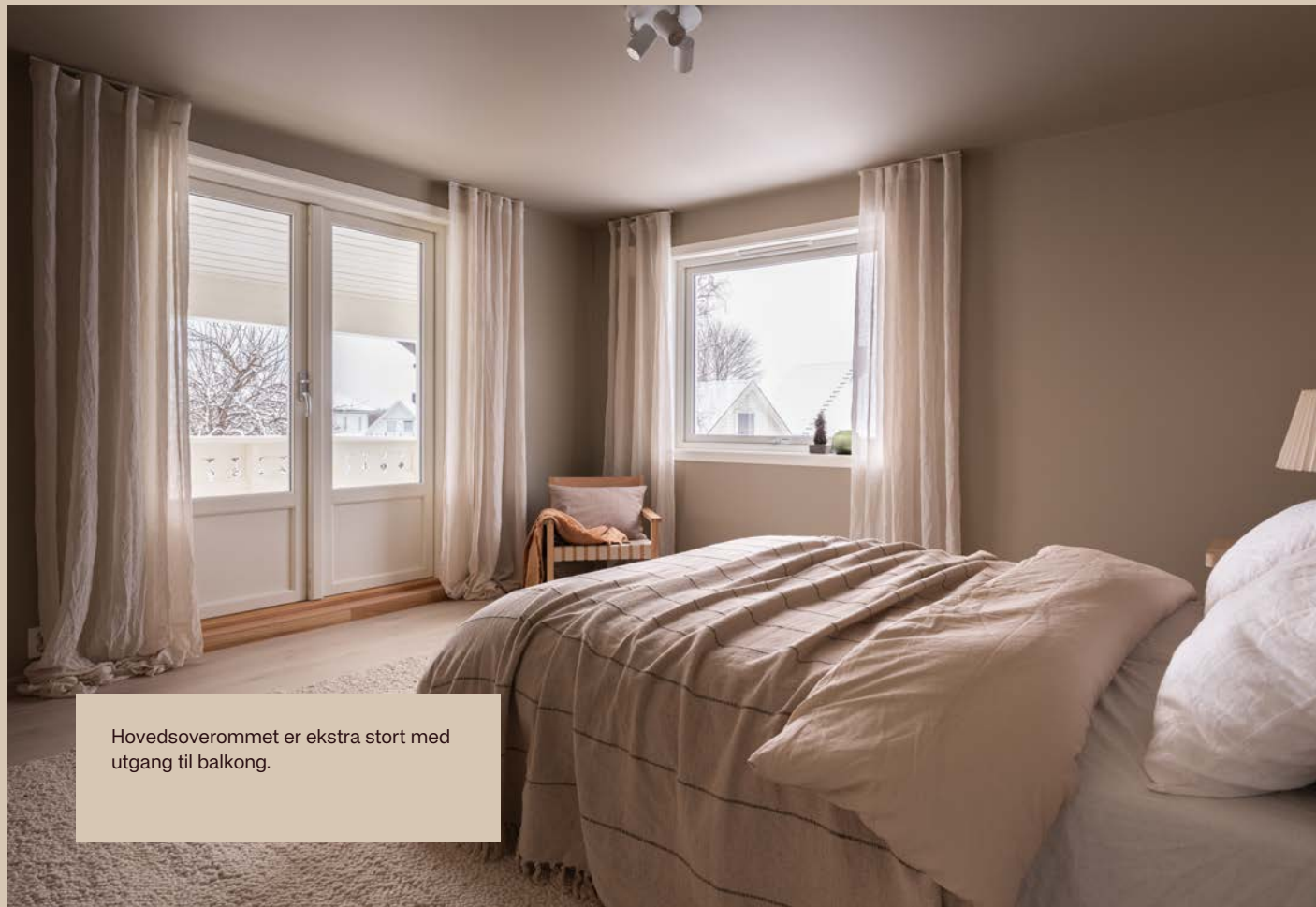
2. Etasje



I andre etasje finner vi fire soverom og et moderne bad fra 2025.



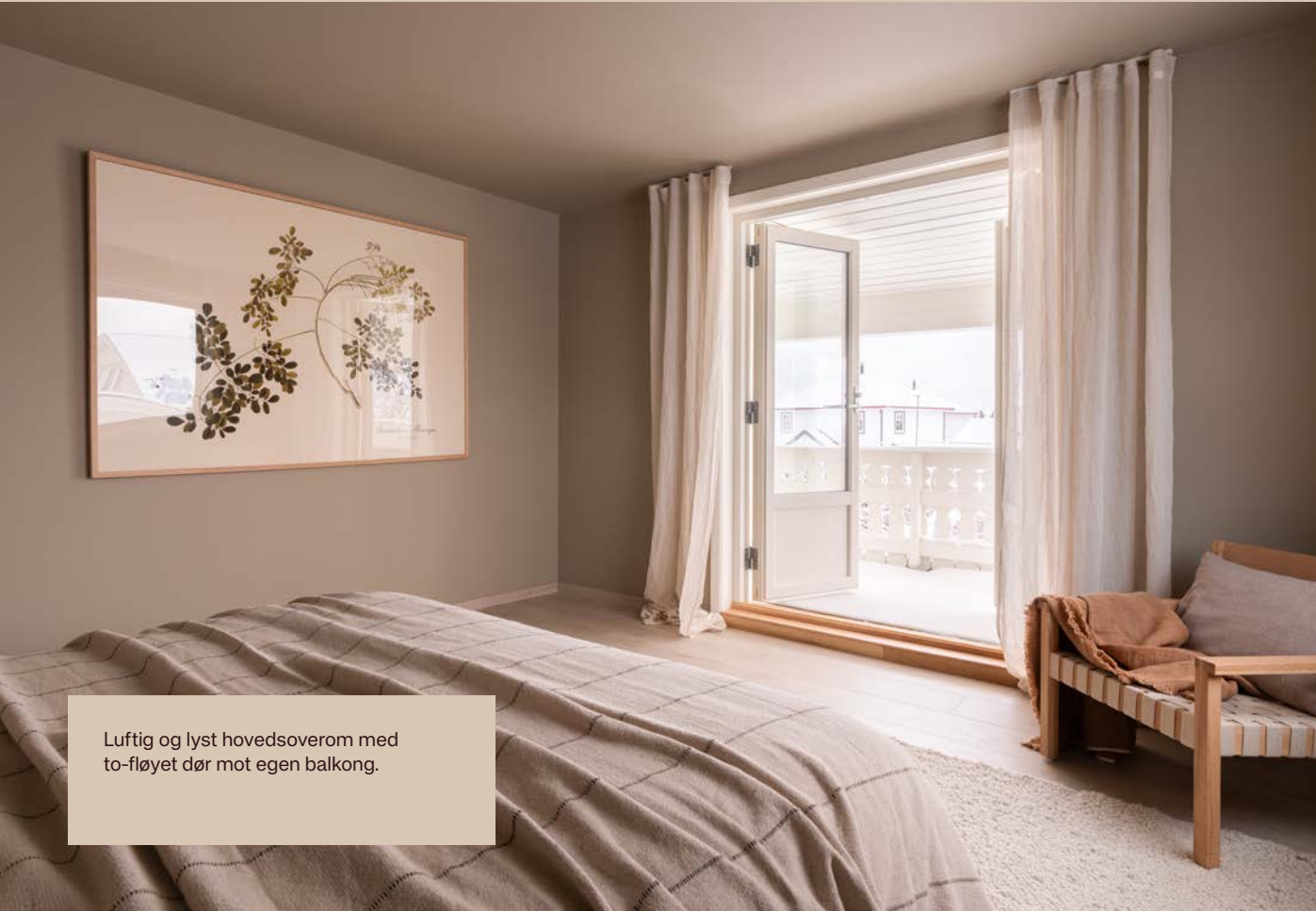
Hovedsoverommet gir god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobe.



Hovedsoverommet er ekstra stort med utgang til balkong.



Alle overflater, gulv, vinduer og balkongdør er fra 2025.



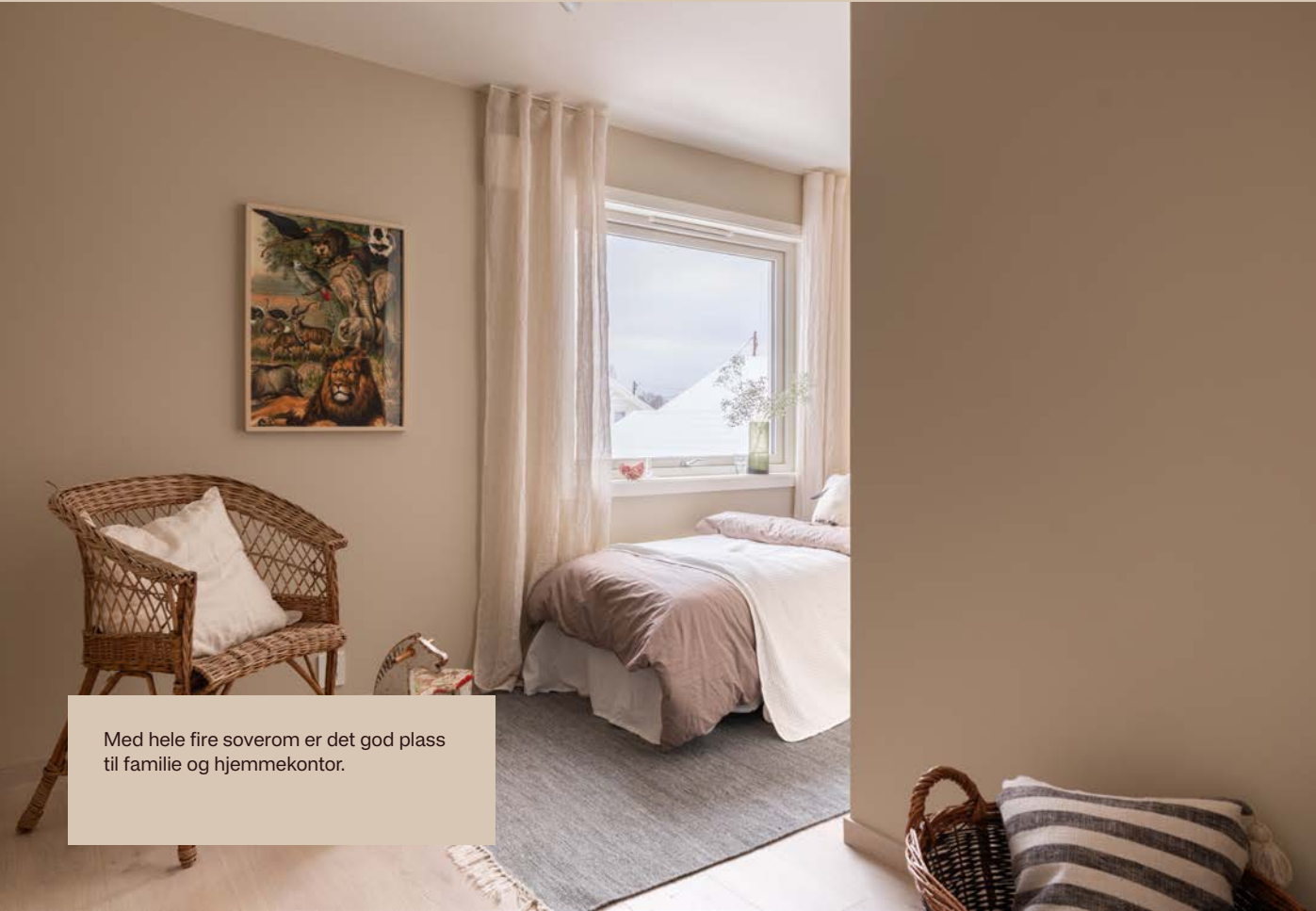
Luftig og lyst hovedsoverom med to-fløyet dør mot egen balkong.



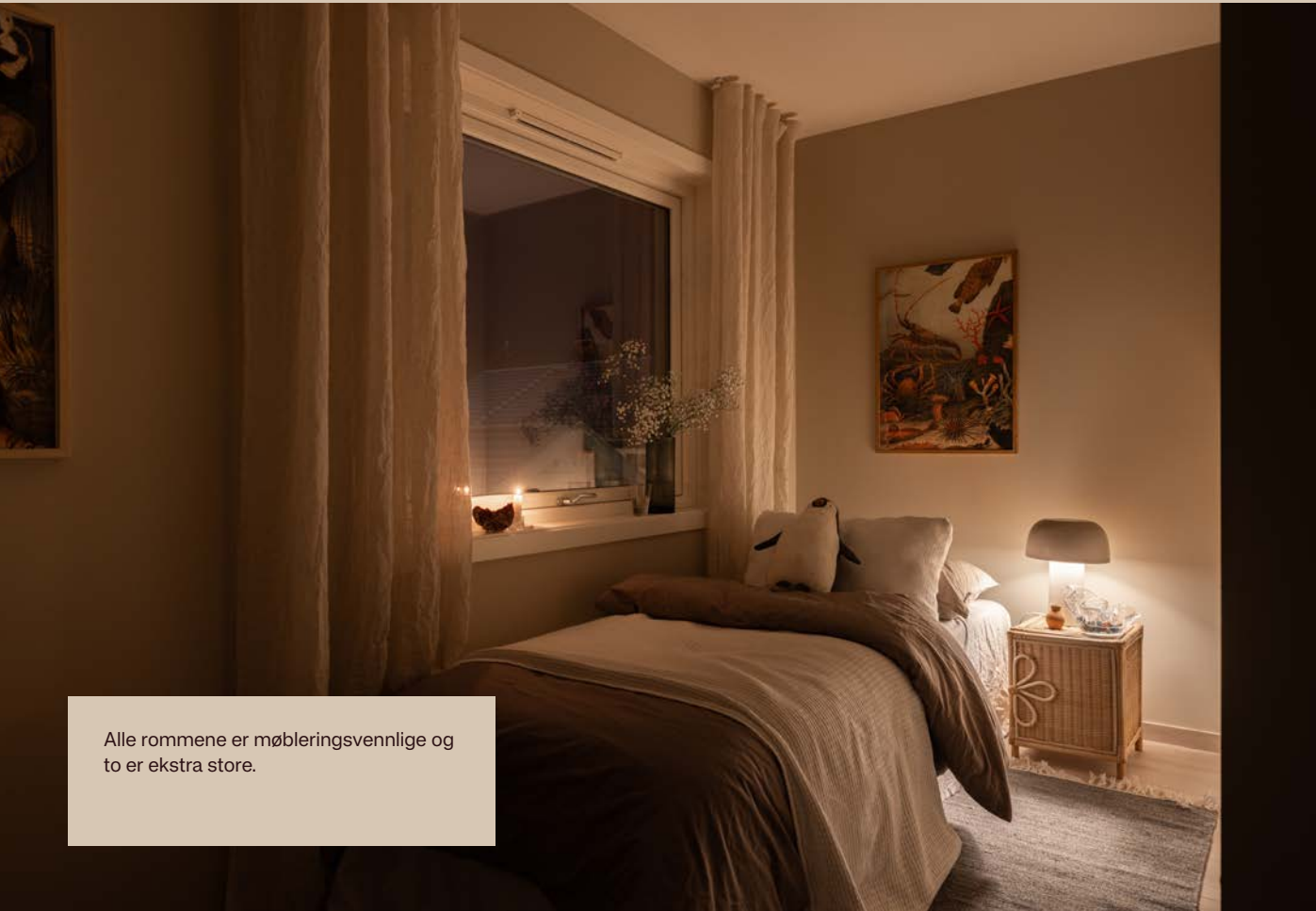
Balkongen er oppgradert med nye komposittheller.



Alle rommene har adkomst via nye, massive dører med trendy, sorte dørvidere.



Med hele fire soverom er det god plass til familie og hjemmekontor.



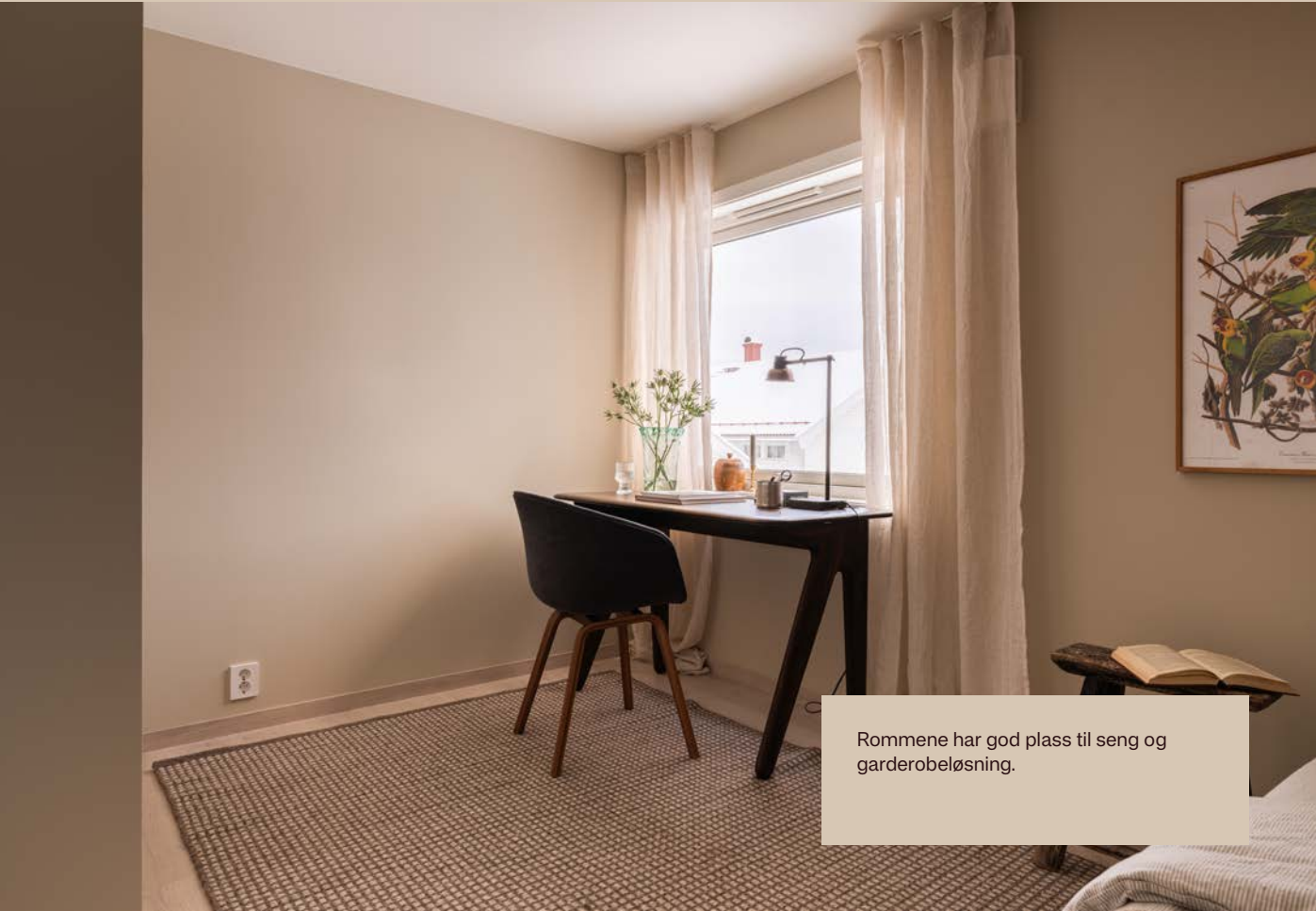
Alle rommene er møbleringsvennlige og to er ekstra store.



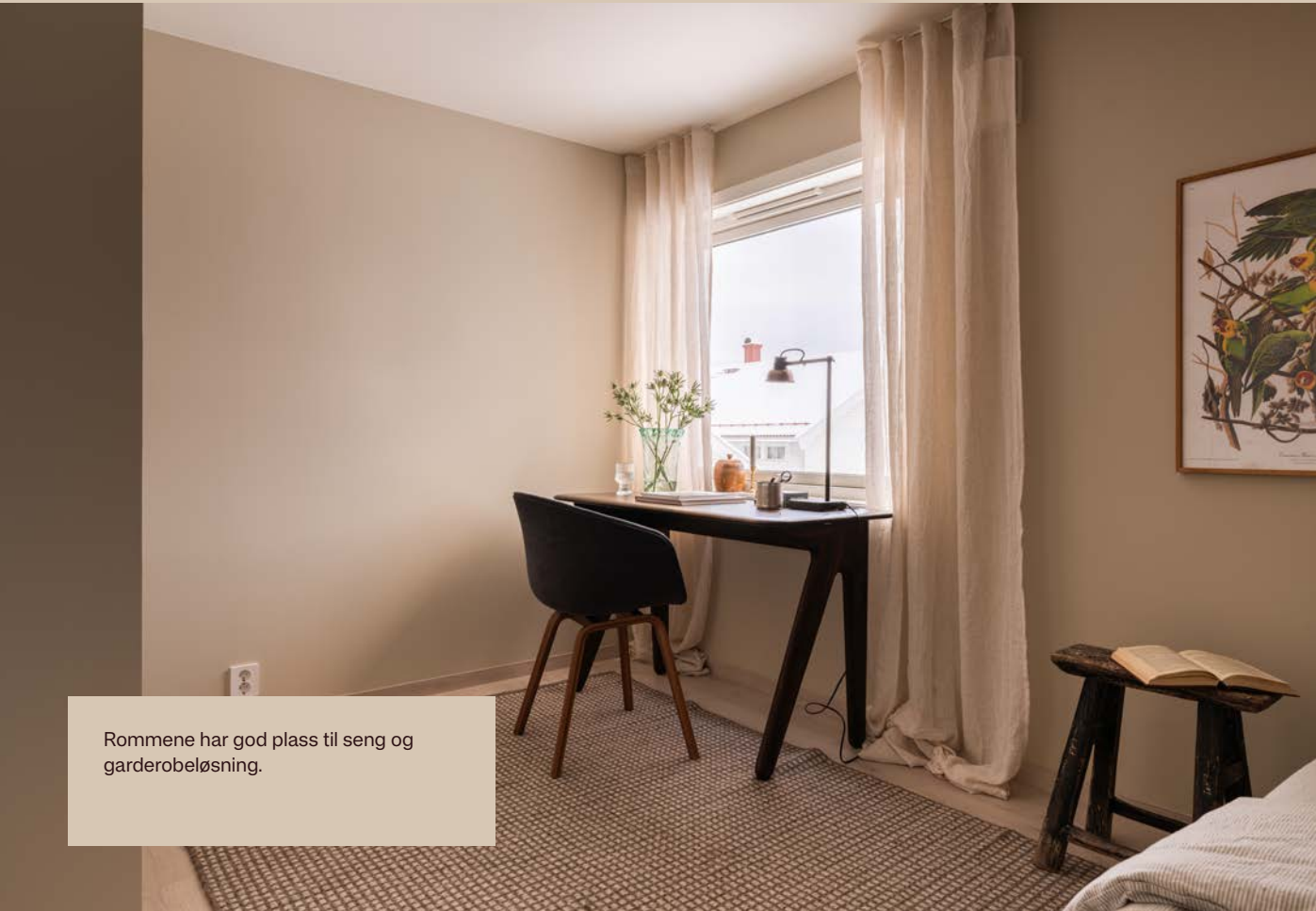
Det ble montert ny loftsluke til kryploftet i 2025.



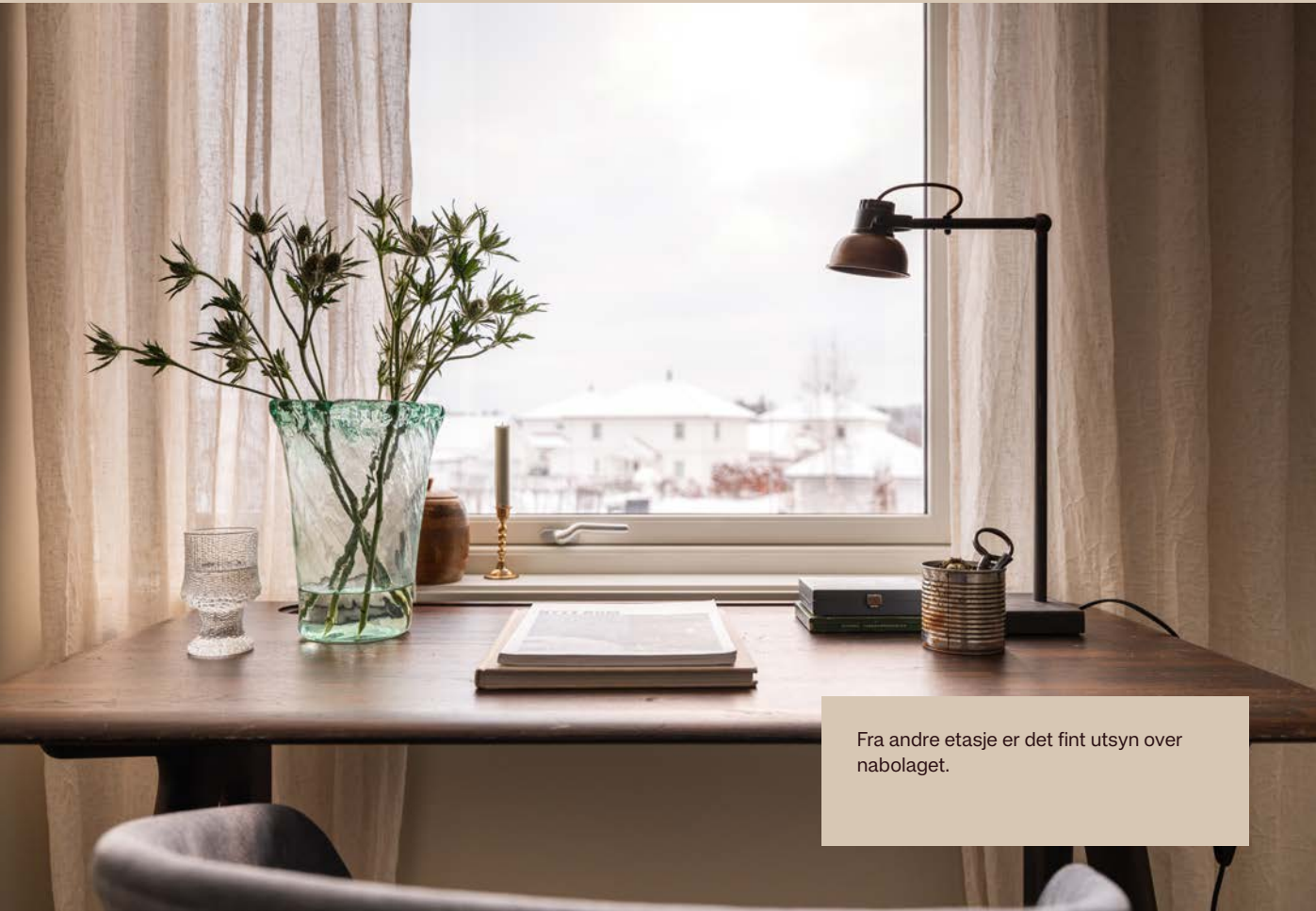
Lyse, gode rom hvor det er lett å skape eget særpreg.



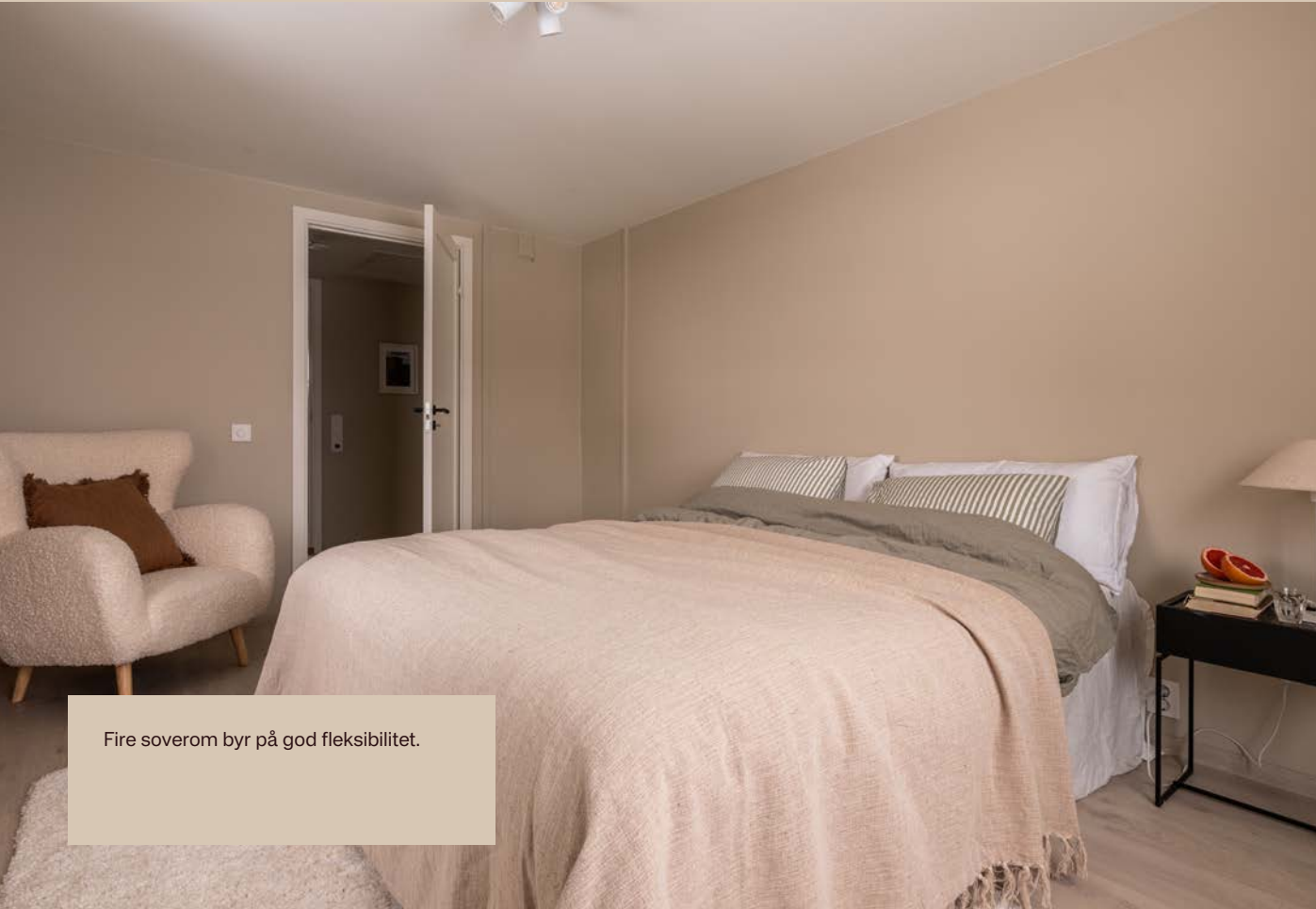
Rommene har god plass til seng og garderobeløsning.



Rommene har god plass til seng og garderobeløsning.



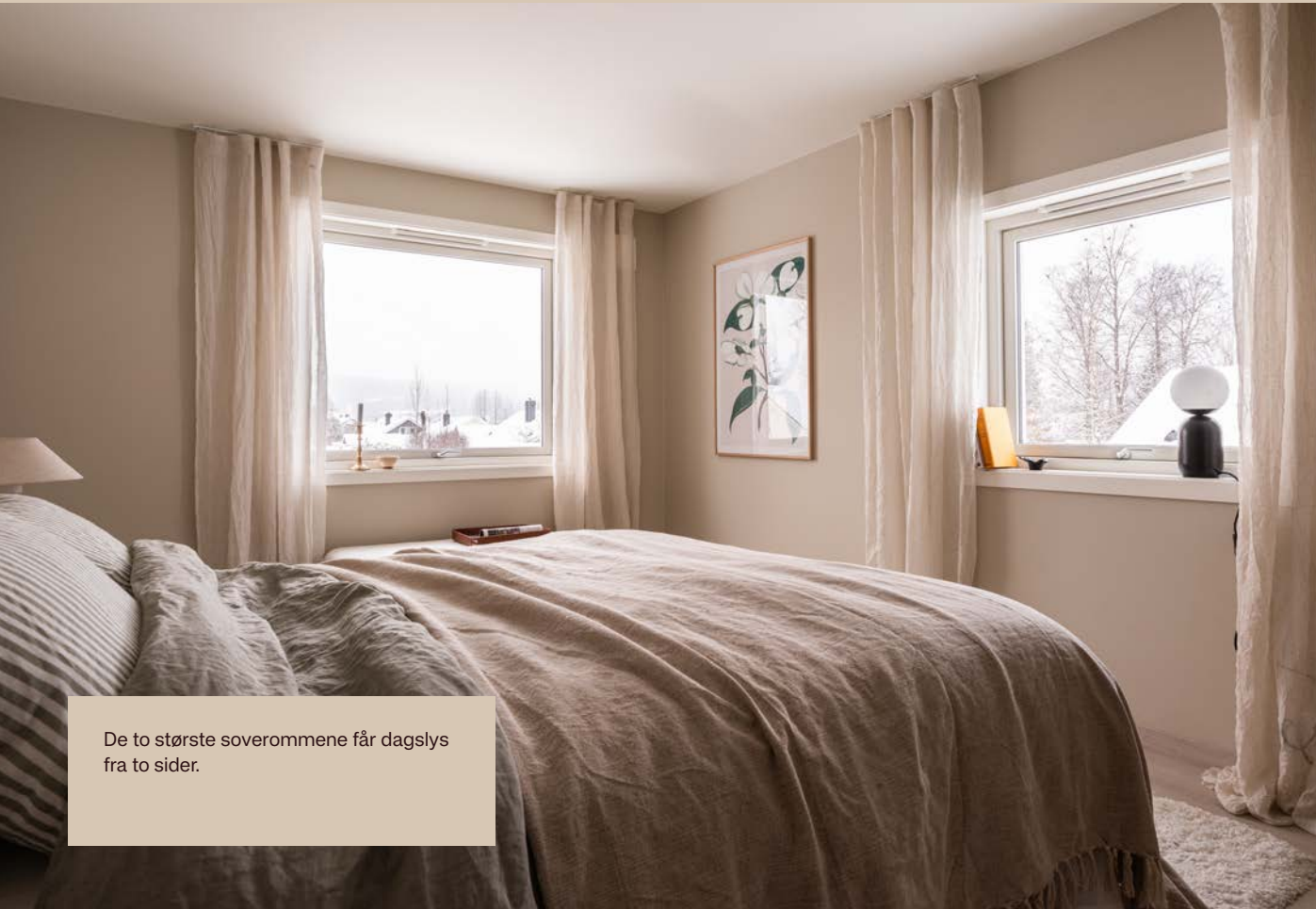
Fra andre etasje er det fint utsyn over nabolaget.



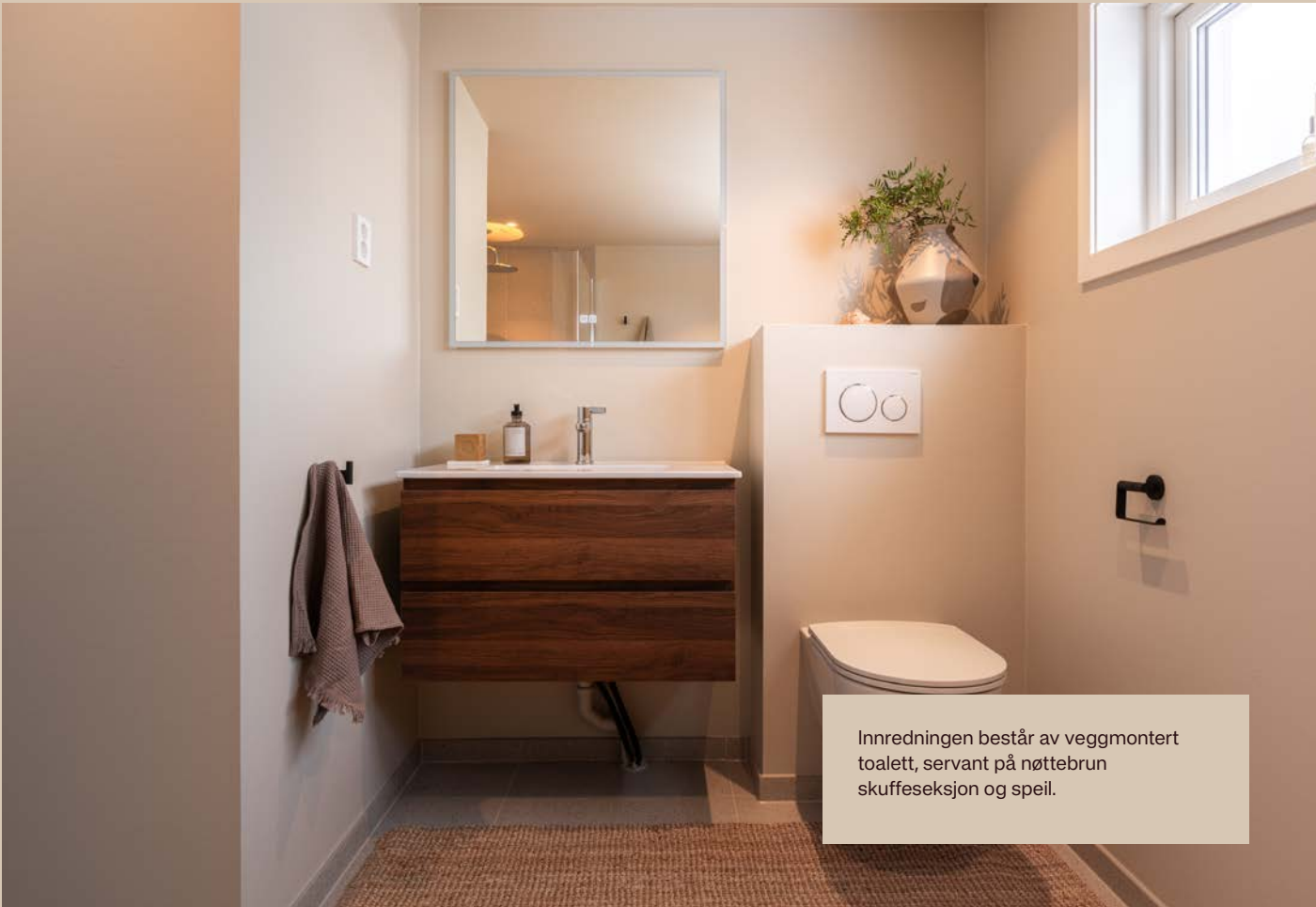
Fire soverom byr på god fleksibilitet.



Badet ble utvidet og renoverert av fagfolk i 2025.



De to største soverommene får dagslys fra to sider.



Innredningen består av veggmontert toalett, servant på nøttebrun skuffeseksjon og speil.



Badet er utført med storformatfliser på gulvet, gulvvarme, downlights og høysittende vindusrekke.



Dusjhjørnet er helfliset med regnfallsdusj, hånddusj og innfellbare glassdører.

Kjeller-etasje



Boligen har en kjeller på ca. 59 kvm og takhøyde på ca. 1,7 meter.



Kjelleren fikk ny varmepumpe i 2025 og nye klaffventiler for bedre ventilasjon.



Uteområdet



Arealet i kjeller er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde, men benyttes som bod og lagringsareal.



Boligen har sydøstvendt balkong og terrasse, samt hage med plen.



Fra stuen er det utgang til en lun, sydvendt terrasse på ca. 24 kvm, en hyggelig forlengelse i sommerhalvåret.



Eiendommen har to garasjer, elbillader og parkeringsmulighet i gårdsplassen.



Terrassen er overflatebehandlet og fremstår som en skjermet oase om sommeren.



Eiendommen ligger i et veletablert og barnevennlig boligområde på Maura.

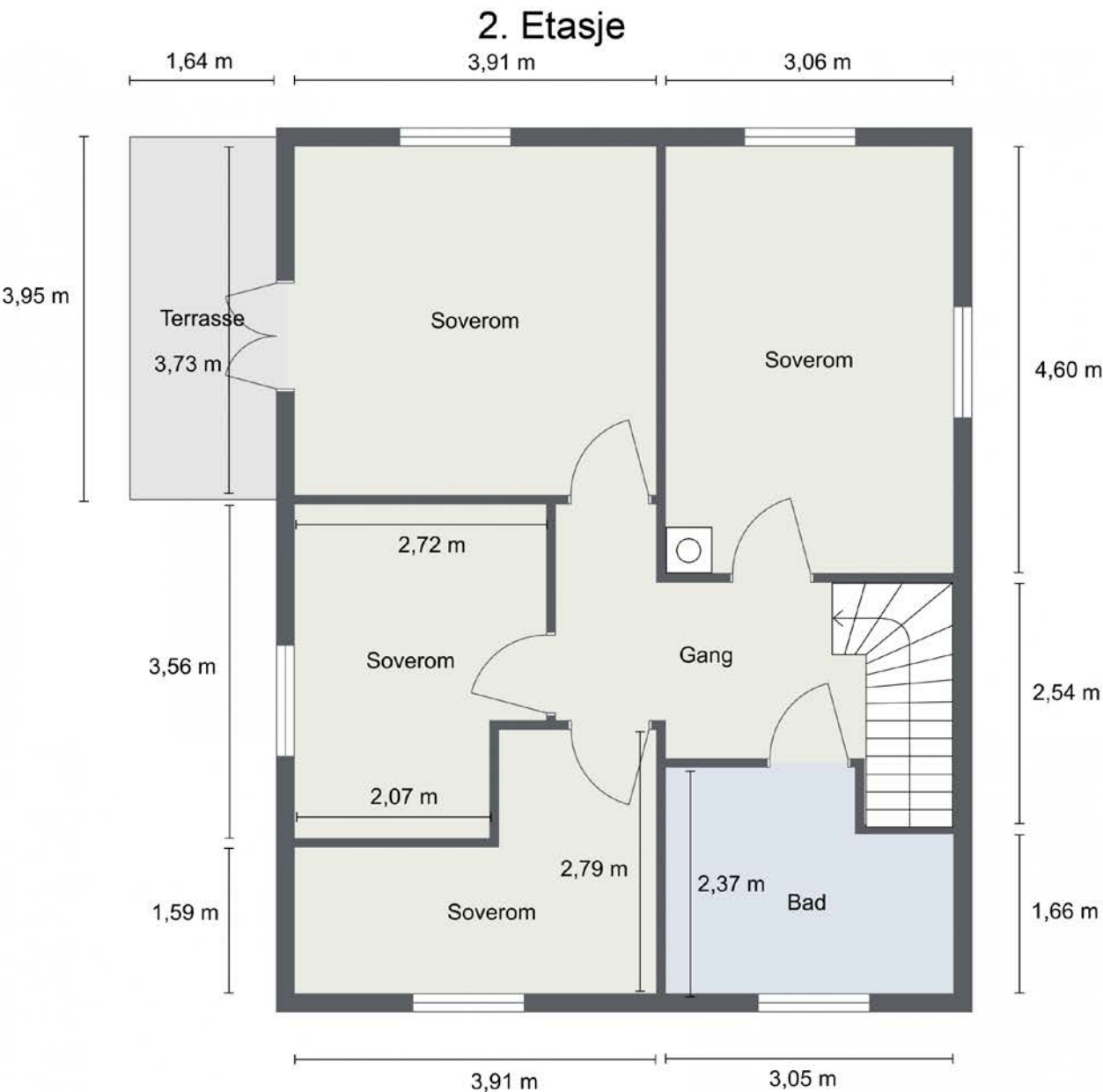


Nærområdet omkranses av flotte turområder og ligger kun 10 min kjøring fra OSL.

Plantegning



Gamle Dalsveg 16B

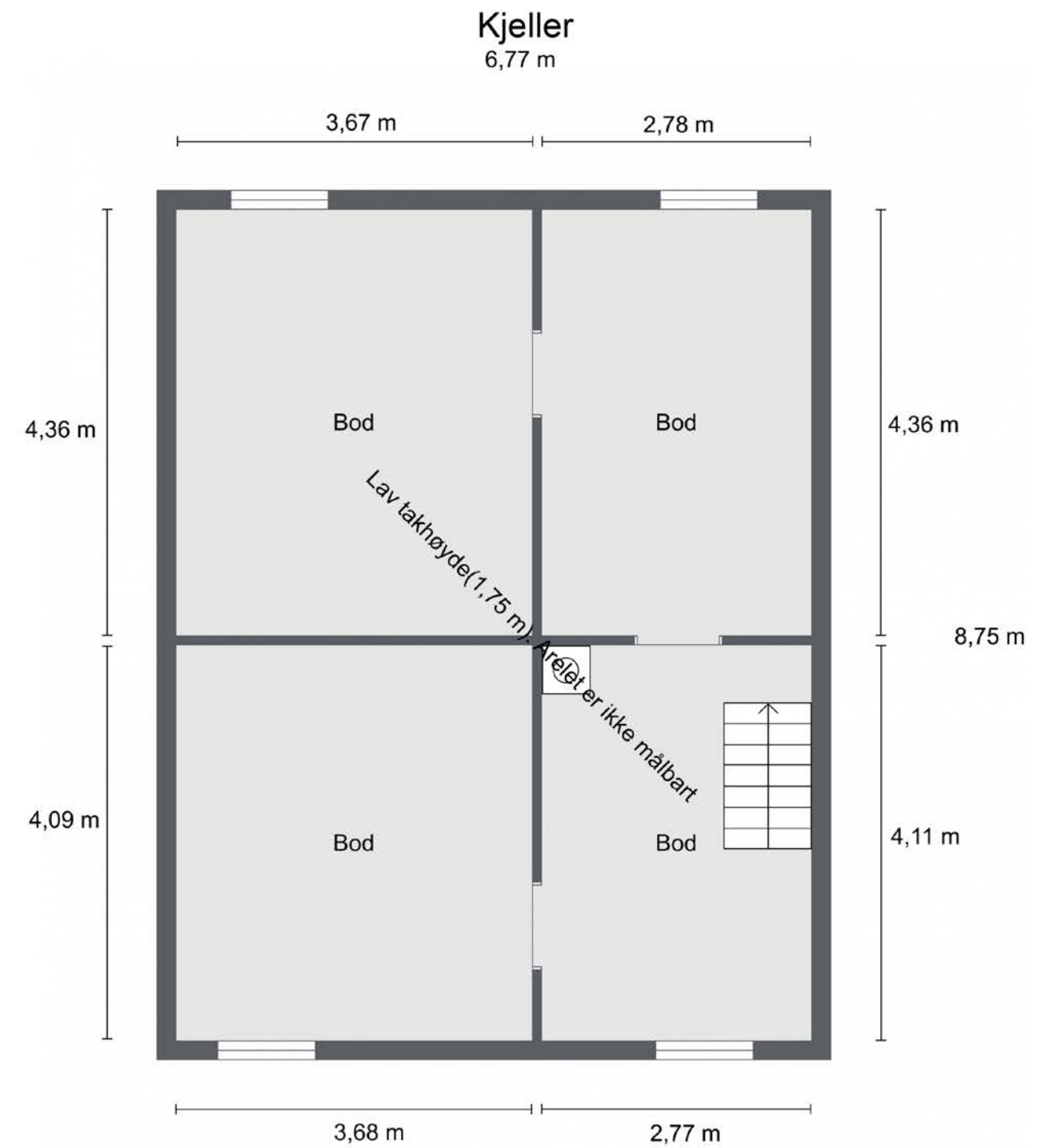


Gamle Dalsveg 16B



Plantegningen er ikke målbar, avvik kan forekomme.

Gamle Dalsveg 16B



Plantegningen er ikke målbar, avvik kan forekomme.

GAMLE DALSVEG 16 B

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 6 700 000

Omkostninger

6 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

18 900 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

167 500 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

168 590 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

187 490 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

6 868 590 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

6 887 490 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris inkludert

omkostninger

Kr 6 887 490

Eiendomsskatt

Det er per i dag ikke eiendomsskatt på boliger i

Nannestad kommune.

Kommunale avgifter

Kr 6 899 (2025)

Informasjon: Prognose for 2025:

Avløp fastgebyr: 2.554 kr

Avløpsgebyr à konto: 1.098 kr

Vann fastgebyr: 1.748 kr

Vanngebyr à konto: 454 kr

Vannmålerleie: 455 kr

Feiegebyr per pipeløp: 393 kr

Tilsynsgebyr per pipeløp: 195 kr

Sum kommunale gebyrer per år: 6.899 kr

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 937 500 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 3 750 000 (2024)

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et sentralt og utpreget barnevennlig

boligområde på Maura i Nannestad kommune.

Fra eiendommen er det gangavstand til flere barnehager,

dagligvare, flere butikker og det du trenger av daglige

servicetilbud. Nærmeste barnehage ligger kun 180 meter

fra eneboligen og er regnet som en av kommunens

beste.

Eneboligen har en eksepsjonelt sentral plassering rundt

10 min kjøring fra Oslo lufthavn, Gardermoen. Dette er

med på å gjøre området ekstra attraktivt for pendlere. I

tillegg er det kun 20 min til Jessheim med Jessheim

storsenter, kino, kulturhus, badeland og alle bymessige

fasiliteter. Ellers er det ca. 6 min kjøring til Nannestad

sentrum, 12 min til Råholt og kun 40 min til Oslo sentrum.

Området har også trygge gang- og sykkelveier.

Barneskolen ligger like ved Nordåsen skistadion og flotte

lysløyper innover i marka. På Maura ligger også

Nannestad skisenter, Åslia, med familievennlige bakker,

samt snowboard- og skiskole. Bjerke IL er det lokale

idrettslaget som satser stort innen skisport og fotball.

Maura ligger ellers tett på Romeriksåsene som byr på en rekke fine tur- og rekreasjonsområder i skog og mark, populært for helårsaktiviteter for store og små. I tillegg finnes det flere badeplasser i Hurdalssjøen, samt ved Gåfossen i Steinelva. Hurdalssjøen kan sommerstid også by på et yrende båtliv og gode fiskemuligheter.

Offentlig kommunikasjon

Eiendommen har god tilgang til kollektivtransport med kort gangavstand til bussholdeplass langs Gamle Dalsveg. Nærmeste bussholdeplass ligger cirka 300 meter fra eneboligen. Bussforbindelsene gir enkel adkomst til Maura sentrum, Nannestad, Råholt og Jessheim, med videre overgang til tog. Fra Råholt og Jessheim stasjoner går det både lokal- og regiontog med hyppige avganger mot Oslo, Gardermoen og Eidsvoll. I tillegg gir nærhet til E6 gode kjøreforbindelser for bilpendling. Samlet sett gir dette fleksible og forutsigbare pendlermuligheter både med kollektivtransport og bil.

Barnehage/Skole

Eiendommen ligger i et veletablert skolekretsområde med korte og oversiktlige avstander til både barnehager og skole. Maura barneskole og Maura ungdomsskole ligger i nærområdet og har enkel adkomst til fots eller med sykkel, noe som gir en forutsigbar og praktisk hverdag for familier med barn i ulike aldersgrupper. I tillegg finnes det flere barnehager i området, både kommunale og private, med beliggenhet i kort avstand fra boligen. Nærmiljøet har også lekeplasser, idrettsanlegg og organiserte fritidstilbud, som samlet gir gode rammer for et trygt og aktivt oppvekstmiljø.

Mauratunet barnehage ligger kun 180 meter fra eneboligen og er regnet som en av kommunens beste. Det er også skolebussordning til Nannestad skole med holdeplass ca. 180 meter fra eiendommen. Avstander: Mauratunet barnehage: ca. 180 meter

Maura barneskole: ca. 700 meter
Maura ungdomsskole: ca. 750 meter

Parkering

Eiendommen har parkering i to garasjer i tillegg til romslig gårdsplass med plass til flere biler.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 640.8 m²

Tomten er i flat og lettstelt, med opparbeidede utearealer som gir gode bruks- og oppholdsmuligheter. Eiendommen har adkomst via privat stikkvei og har egen gårdsplass med god plass til parkering. Uteområdene er delvis oppgradert, med terrasse på bakkeplan og balkong i andre etasje, som gir fine soner for både sol og uteopphold. Det er også etablert levegg mot naboeiendom som skjermer uteplassen og bidrar til en mer privat atmosfære.

Tomten til "Gamle Dalsveg 16A" e fradelt, og det må påregnes fremtidig utbygging på denne. Tomten er per i dag til salgs. Interessenter kan få kontaktinformasjon for videre dialog knyttet til kjøp av tomten.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Enebolig

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for garasje, datert 18.12.1995.

Boligen er omfattende oppgradert innvendig i 2025. I andre etasje er planløsningen endret fra tidligere løsning med to soverom, bad, vaskerom, gang og loftstue til dagens løsning med fire soverom, bad og gang. Endringene gjelder innvendige lettvegger innenfor samme boenhet.

I forbindelse med ombyggingen i andre etasje opplyser eier at én bærende vegg er flyttet for å tilpasse ny rominndeling. Lastene er overført til en sentral bærevegg og videreført ned i bygget. Takstolen er forsterket, og lastene er fordelt over et større område i henhold til Trehusboka. Arbeidet er utført av en fagperson med byggfaglig kompetanse. Tiltaket er ikke omsøkt eller meldt til kommunen, og eiendommen selges slik den fremstår med hensyn til dette. Kjøper overtar ansvar for eventuell videre oppfølging overfor kommunen dersom det skulle oppstå behov for fremtidig dokumentasjon. Konstruksjonen er i dag innkledd bak gips og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Endringer i bærende konstruksjoner er søknadspliktige. Endringer av innvendige, ikke bærende vegger er normalt ikke søknadspliktige.

Det foreligger godkjente tegninger for tilbygg fra 1994. For den opprinnelige boligen finnes det ikke godkjente tegninger i kommunens arkiver. Dagens planløsning avviker derfor fra tilgjengelig dokumentasjon både i første og andre etasje. Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i tilstandsrapport og selgers egenerklæring for nærmere

informasjon om utførte arbeider og bygningsmessige forhold.

Innhold

Første etasje

Entré, gang, toalettrom, kjøkken og stue. Boligen har tilknytning til garasjeareal som inngår i eksternt bruksareal.

Andre etasje

Gang, bad og fire soverom.

I tillegg har boligen kjeller på ca. 59 kvm. Arealet er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde, men benyttes som bod og lagringsareal. Eiendommen har totalt to garasjer, én sammenbygget garasje og én frittstående garasje.

Areal

BRA - i: 143 m²

BRA - e: 40 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 183 m²

TBA: 30 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 78 m² : Entré, gang, toalettrom, kjøkken og stue.

BRA-e: 40 m² : Garasje 1 og 2.

2. etasje BRA-i: 65 m² : Gang, bad og 4 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje: 24 m²

2. etasje: 6 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger. De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Ikke målbare arealer

Boligen har en kjeller på ca. 59 kvm. Arealet er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde, men benyttes som bod og lagringsareal.

Standard

Boligen fra 1946 ble gjennomgående påkostet og modernisert i 2025. Dette inkluderer også ny ytterdør med kodelås, noe barnefamilier vil sette stor pris på. Entréen gir et godt førsteinntrykk med flislagt gulv, gulvvarme og god plass til garderobeløsning.

Fra entréen er det adkomst til en romslig gang med varmekofie i gulvet, én-stavs laminatgulv fra Pergo og ny trapp opp til andre etasje. Vegg- og takflater er helsparklet og slette, himlingen er listefri og fargevalget er gjennomført i lyse, delikate beigetoner, noe som går igjen i hele boligen og skaper et stilrent uttrykk.

I tilknytning til gangen i 1. etasje ble det i 2025 etablert et smart gjestetoalett med overflater og innredning fra 2025. Her er det flislagt gulv med gulvvarme, membran,

veggmontert toalett, speil og pen servantinnredning med rillefront.

Gangen leder videre inn til både kjøkken og stue. Stuen er gjennomgående med gode vindusflater i tre himmelretninger, samt utgang til en lun, overbygd terrasse på ca. 24 kvm med god plass til utemøbler. Terrassen er nylig overflatebehandlet og leder ut til hagen med plen og beplantning.

Stuen lar seg enkelt møblere med både spisestue og tv-lounge i hver sin sone. Mellom sonene er det plassert en ny peisovn fra Aduro med glass på tre sider og stort flammebilde. Den lune stuen har videre varmekofie i gulvet, samt en varmepumpe som også gir kjøling om sommeren.

Kjøkkenet ligger tilknyttet stuen, men i eget rom med godt dagslys fra et stort vindu og fin plass til et frokostbord. IKEA-innredningen fra 2025 er holdt i et stilrent design med slette fronter, takhøye skap og samme beigetone som veggflatene. Innredningen er plassert langs én vegg og byr på god arbeidsflyt, samt rikelig med oppbevaringsplass i skap og skuffer.

Innredningen er utstyrt med integrert stekeovn, oppvaskmaskin, kjølfrys, bred koketopp og ventilator. Videre er det benkeplate i grå laminat med underlimt vaskekum og matchende backsplash. Komfyrvakt og automatisk vannstopper er montert i henhold til gjeldende regler.

I andre etasje er det etablert hele fire soverom, samt et familievennlig bad. Badet ble utvidet og renoveret i 2025 av fagfolk, med et utsøkt resultat. Her ble det benyttet beige storformatfliser på gulv med varmekabler, kombinert med slette veggflater og listefri himling. Dusjhjørnet er helfliset med storformatfliser på veggene, matchende mosaikk på gulvet, regnfallsdusj fra Tapwell og innfellbare glassdører.

Den øvrige innredningen består av en heldekkende

servant på nøttebrun skuffeseksjon, speil og et veggmontert toalett. En høytsittende vindusrekke gir friskt dagslys og i himlingen er det montert downlights. I hjørnet av rommet er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

De fire soverommene har alle en fin størrelse med plass til seng og garderobeløsning. I forbindelse med oppussingen ble gulvet avrettet, alle vegger revet, etterisolert og bygget opp med gips på vegger og i tak. Alle rommene oppe har adkomst via massive innerdører med trendy, sorte vridere.

To av rommene er ekstra romslige og fra hovedsoverommet er det utgang til en balkong. Uteplassen er overbygd og er oppgradert med nye kompositt heller.

Boligen har også ny takluke til kryploft, samt rehabilitert trapp ned til en kjeller med takhøyde på ca. 1,7 meter og romslig gulvareal på ca. 59 kvm, noe som gir godt med lagringsplass og rom for hobbysysler. Det er etablert varmepumpe og nye klaffventiler for bedre ventilasjon i kjelleren.

I forbindelse med oppussingen ble det montert helt nytt elanlegg, inkludert nytt hovedinntak, sikringsskap, utvendig elskap, innvendig anlegg og belysning. Elbillader av typen Zaptec Go er etablert på egen kurs.

Deler av kledningen er skiftet, ytterveggene malt og ny levegg etablert. Pipen ble rehabilitert utvendig og kontrollert innvendig. Alle vinduer, balkongdører og ytterdør er skiftet i 2025.

Det er videre to garasjer, én sammenbygget garasje og én frittstående garasje. I sammenbygd garasje ble det skiftet vinduer, mens den frittstående garasjen er rettet opp og egner seg best til lagring. I tillegg er det parkering på egen gårdsplass med plass til flere biler. Det er tinglyst veirett over naboeiendom 16A, med delt vedlikeholdsansvar.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger, herunder stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl og fryseskap samt koketopp med skapmontert ventilator.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Wp Takst og Eiendom AS

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger kjøpte boligen i 2024 og har eid eiendommen i 1 år og 3 måneder. Selger har ikke bodd i boligen. Boligen er forsikret hos IF med polisenummer 5966947. Selger har tegnet boligselgerforsikring.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad eller våtrom

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bad i 2. etasje er totalrenoveret i 2025. Badet er utvidet og har fått ny membran, nye fliser på gulv og vegger, ny innredning, nedsenket dusjsone med innfellbare dører, vegghengt toalett, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Ny lufting til avløp over

tak er etablert fra badet. Separat WC er etablert i 1. etasje i 2025. Det er lagt membran på gulv, og alle overflater er pusset opp. Det er montert ny innredning med servant og vegghengt toalett. Alle arbeider på bad/våtrom er utført av fagfolk.

Arbeid utført av: Extemplo Entreprenør AS, DaSilva Bad og Flis, Bad og Snekker AS og One Build AS.

2.1 Ble tettesjikt, membran eller sluk oppgradert eller fornyet
Svar: Ja
Beskrivelse: Ja. I bad i 2. etasje er ny membran lagt på gulv og vegger i dusjsone. Fliser er lagt over membran på gulv samt i dusjsonen, mens Jotun Våtromssystem er benyttet på malte vegger utenfor dusjsonen. Nytt sluk av plast med vannlås er montert, og membranen er synlig under klemring på sluk. I WC i 1. etasje er ny membran lagt på gulv med fliser over. Alle membraner er lagt av fagfolk.

4. Kjenner du til feil eller om det har vært utført arbeid eller kontroll på vann og avløp
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Alle innvendige rør fra hovedinntaket er byttet.
Arbeid utført av: Eka Rør AS

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Svar: Ja
Beskrivelse: Det er eldre drenering med redusert kapasitet. Ved kraftig og vedvarende nedbør eller snøsmelting har det flere ganger kommet vann inn gjennom kjellergulvet. Vannmengden har variert fra mindre dammer til opptil ca. 5 cm vann på gulvet. Vannet svabres manuelt mot sluk, og kjelleren tørker opp igjen etter kort tid. Kjelleren har forhøyede fuktverdier som er vanlige for en bolig fra 1946 uten kapillærbrytende sjikt. Utskifting av drenering anbefales på sikt for en permanent løsning, men anses ikke som akutt nødvendig.

6. Kjenner du til om det er eller har vært utettheter i terrasse, garasje, tak eller fasade
Svar: Ja
Beskrivelse: Det er synlige merker på kryploft etter gamle fuktskader. Takstmann målte ingen fukt nå.

8. Kjenner du til om det er eller har vært sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende
Svar: Ja
Beskrivelse: Boligen er fra 1946 og har typiske aldersrelaterte forhold. Gulvene er forsøkt avrettet i forbindelse med rehabiliteringen i 2025, men som i de fleste boliger fra denne perioden er gulvene ikke perfekt plane. Det oppleves noe knirk og vibrasjoner, noe som er normalt i eldre trebygninger. Det ble oppdaget en sprekke i grunnmuren under kjøkkenvinduet ved forrige eierskifte. Denne er nå overmalt og ikke visuelt synlig. Den er typisk for en bolig fra 1946 og indikerer normal aldring av betongkonstruksjonen.

9. Kjenner du til om det er eller har vært sopp, råteskader, insekter eller skadedyr
Svar: Ja
Beskrivelse: Ved overtakelse i 2024 var kjelleren uten ventilasjon da vinduene var gjenmurt, og det ga synlig mugg og sopp på vegger som følge av fukt og manglende luftsirkulasjon. I forbindelse med rehabiliteringen i 2025 er omfattende tiltak utført: Alle gjenmurte vinduer er erstattet med klaffventiler for å sikre god ventilasjon, varmepumpe er installert i kjelleren for å holde rommet tørt, og vegger er skrapet for mugg og sopp og malt med ny maling. Det er i dag ingen synlige tegn til mugg eller sopp i kjelleren. Det er observert små mengder muselort på kryploft, noe som er vanlig i eldre hus. Det er aldri hørt eller sett mus inne i boligen, og musefeller plassert på loftet har ikke gitt resultat. Det er ikke observert gnagskader på isolasjon, kabler eller treverk. Under rivningsarbeidene ble det oppdaget en gammel råteskade i yttervegg under balkongen i 2. etasje. Alt råteskadet trevirke ble skiftet i forbindelse med rehabiliteringen i 2025.

11. Kjenner du til om det er utført arbeid på el anlegget eller andre installasjoner
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Elektrisk anlegg: Hele det innvendige elektriske anlegget er totalrenovert i 2025. Nytt hovedinntak er etablert, nytt sikringsskap er montert i entre, og nytt utvendig el-skap er etablert på utsiden av boligen. Alle innvendige ledninger, stikkontakter, lampepunkter og brytere i boligen er nye. Ladepunkt for elbil med egen kurs er etablert. Eksisterende elektrisk anlegg i garasjene og til utelys er beholdt og ikke oppgradert. Det foreligger samsvarserklæring fra autorisert elektroinstallatør for alt elektrisk arbeid utført i 2025. Oppvarming: Ny vedovn er montert i stuen i 2025. Popen er malt utvendig og kontrollert innvendig av feiervesenet. Nye varmepumper er installert i stue og kjeller i 2025, hvor utedelen til stuen er fra 2018 mens resten er helt nytt. Varmekabler er lagt på bad, WC og i gang, og varmemefolie er lagt under laminat i hele første etasje. Ventilasjon: Nye friskluftsventiler er montert i yttervegg i alle soverom samt i stue og gang. Mekaniske avtrekksvifter er installert på bad og WC. Klaffventiler er montert i kjeller for å erstatte gjenmurte vinduer. Boligen har naturlig ventilasjon via spalter i vinduene kombinert med mekanisk avtrekk fra våtrom. Det er ikke oljetank eller sentralfyr på eiendommen.
Arbeid utført av: Dal Elektriske AS og Extemplo Entreprenør AS.

13. Har du ladeanlegg eller ladeboks for elbil
Svar: Ja
Beskrivelse: Zaptec Go montert av Dal Elektriske AS i desember 2025.
Arbeid utført av: Dal Elektriske AS.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse, garasje, tak eller fasade
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Fasade: Deler av den utvendige kledningen er skiftet ut lokalt der det var elde og slitasje. Det ble da avdekket at den synlige panelen er montert direkte på

eksisterende eldre panel. Den underliggende panelen ble kontrollert ved utskifting, og det ble ikke funnet skader. Hele fasaden er malt i 2025. Det er etablert vegger og tak på utedelene til varmepumpene. Terrasser: Terrassen i første etasje er overflatebehandlet i 2025. Terrassen i andre etasje har fått nye kompositt heller som ligger løst på eksisterende stålplatetekking. Inngangspartiet er overflatebehandlet. Ny levegg mot naboeiendom er etablert. Tak: Pipehatt er malt. Luftehatt er montert på tak i 2025 i forbindelse med nytt avløp fra bad. Det er ikke utført arbeid på taktekking eller undertak. Garasjer: Nye vinduer er montert i den sammenbygde garasjen i 2025. Garasjeport, portåpner og ytterdør til denne garasjen er fra 1994, fungerer fint, men må påregnes å byttes etter hvert. Tak på frittstående garasje er malt. Den frittstående garasjen er rettet opp utvendig, men er fortsatt i gammel stand med skjev konstruksjon og port som ikke lukker tilfredsstillende. Denne garasjen er primært egnet som lagringsplass eller vedbod.
Arbeid utført av: Extemplo Entreprenør AS.

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper
Svar: Ja
Beskrivelse: Tinglyste forhold: Det er tinglyst veirett fra hovedvei over eiendommen 16 A til eiendommen 16 B. Vedlikeholdsutgifter for veien deles mellom eiendommene 16 A og 16 B. Kjeller og lagring: Eiendommen har kjeller på cirka 59 kvadratmeter som fungerer som bodlagring. Selv om takhøyden er lav og trappen er smal, gir kjelleren betydelig lagringsplass. Ved smart oppbevaring med minimum 15 cm avstand fra gulv og vegger maksimeres lagringskapasiteten og sikres god luftsirkulasjon.

For ytterligere informasjon, se selgers egenerklæring.

Moderniseringer og påkostninger: Oppgraderinger og arbeider utført på eiendommen
Soverom og oppholdsrom
- To nye soverom etablert - totalt fire soverom, hvorav to svært romslige.

- Alle innvendige vegger revet, etterisolert og bygget opp med gips på vegger og tak.
- Alle overflater helsparklet og malt.
- Nye massive innerdører med sorte metallvridere.
- Pergo-laminat i alle oppholdsrom i 1. og 2. etasje, fliser i gang, bad og WC.
- Alle gulv i begge etasjer avrettet.
- Vindfang og gang slått sammen til ett rom.
- Ny trapp mellom 1. og 2. etasje, samt ny takluke til kryploft.

Bad og WC

- Badet er totalrenovert og utvidet.
- Stor dusjsone på 1×1 meter med kvalitetsløsninger fra Svedbergs og Tapwell.
- Mosaikkfliser i dusjfelt og 60×60 fliser ellers.
- Jotuns våtromssystem på øvrige flater.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
- Ny separat WC etablert i 1. etasje.
- Soil-lufting over tak er etablert, inkludert ny takhatt.

Kjøkken

- Nytt kjøkken fra IKEA med underlimt vask og bred koketopp.
- Alle hvitevarer nye og ubrukte, unntatt det integrerte kombiskapet.

Tekniske installasjoner og elektrisk anlegg

- Alt rørarbeid er nytt fra hovedinntaket.
- Hovedinntaket for strøm er flyttet og oppgradert, med nytt utvendig sikringsskap.
- Hele det elektriske anlegget i huset er nytt (garasje og utelys har eksisterende føringsveier).
- Nye innfelte kontakter og brytere med smal profil.
- Elbillader Zaptec Go installert på egen kurs.
- Ny belysning i hele huset og garasje, med dimmere på de fleste punkter.
- Yale Doorman på både ytterdør og garasjedør.
- Stikkledninger er spylt.

Oppvarming og ventilasjon

- Ny Aduro peisovn er installert, og fire gamle ildsteder

fjernet.

- Piben er rehabilitert utvendig og kontrollert innvendig.
- Varmekabler på bad, WC og i gang.
- Varmefolie under laminat i hele 1. etasje.
- Ny varmepumpe i stue og kjeller (utestyr til stue fra 2018).
- Nye Flexit Aero 125 friskluftsventiler i soverom, stue og gang.
- Flexit Pro 7 baderomsvifte på bad og tilsvarende løsning på WC.

Vinduer, dører og fasade

- Alle vinduer og balkongdører er skiftet (Uldal, 2-lags glass med utvendig alu-kledning).
- Ny ytterdør av typen Dooria Solid.
- Nye innerdører med sorte vridere.
- Råteskadet kledning er skiftet, og hele huset er malt utvendig.
- Varmepumpenes utedel har fått beskyttende tak og sidevegger.

Uteområder og terrasse

- Terrasse og inngangsparti er overflatebehandlet.
- Balkongen i 2. etasje har fått nye kompositheller.
- Nytt hvitt gjerde satt opp mot nabo for bedre skjerming.

Kjeller (bonusareal)

- Kjeller har takhøyde 1,70 m og er ikke måleverdig, men fungerer godt til lagring.
- Tidligere fuktproblemer grunnet manglende ventilasjon
- nye klaffventiler er montert i kjeller.
- Kan forekomme vannopptrekk ved vårløsning og kraftig nedbør (inntil ca. 5 cm). Vann svabres enkelt til sluk.
- Ny varmepumpe installert.
- Rehabilitertrapp mellom kjeller og 1. etasje, samt ny innbygging av trappeløsningen.

Diverse

- Store mengder stubbloftsleire er fjernet fra etasjeskillere.
- Betongsøyle under frittstående garasje hevet etter setning; garasjen anbefales brukt til lagring, ikke bil.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i området består i hovedsak av eneboliger, rekkehus og småhusbebyggelse.

Byggemåte

Kort oppsummering av tilstandsrapport

Eiendommen er en enebolig fra 1946 som har

gjennomgått en svært omfattende og gjennomgående

oppgradering i 2025. Boligen fremstår i hovedsak som

modernisert innvendig, med nytt kjøkken, nytt bad og

separat WC, nytt elektrisk anlegg med

samsvarserklæring, nye rør og oppgradert oppvarming.

Det er etablert fire soverom og planløsningen er vesentlig

forbedret, noe som gir boligen et moderne og funksjonelt

preg.

Vinduer og balkongdører er i hovedsak nye fra 2024 og

2025, og det er installert varmepumper, varmekabler og

ny vedovn. Innvendige overflater holder gjennomgående

god standard, og boligen fremstår lite brukt etter

oppussingen.

Tilstandsrapporten peker samtidig på enkelte forhold

som er typiske for boliger av denne alderen. Dette gjelder

særlig tak, drenering og kjellerforhold, samt enkelte

utvendige konstruksjoner. Det er ikke avdekket forhold

med tilstandsgrad 3. Samlet sett fremstår boligen som

teknisk godt oppgradert innvendig, men med behov for å

påregne fremtidig vedlikehold og enkelte tiltak knyttet til

byggets alder og utvendige forhold.

Følgende har fått tilstandsgrad 2:

- Taktekking

Taktekking og undertak har passert mer enn halvparten

av forventet levetid. Selv om det ikke er registrert

lekkasjer på befaringsdagen, øker risikoen for slitasje og

fremtidige lekkasjer. Utskifting må påregnes på sikt.

- Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag er av eldre dato og har passert

halvparten av forventet brukstid. Det er ikke påvist akutte

skader, men utskifting må forventes over tid.

- Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er mangelfull eller ingen lufting bak kledning, særlig i

nedre del mot grunnmur. Dette gir økt risiko for fukt og

råteskader over tid, selv om det ikke er avdekket

konkrete skader nå.

- Takkonstruksjon og loft

Det er begrenset ventilasjon på loft og registrert eldre

fuktmerker i undertak. Det er ikke målt forhøyede

fuktverdier på befaringsdagen, men forholdet bør følges

opp og ventilasjonen forbedres.

- Dører

Garasjeport og dør til garasje av ukjent alder. Eier

opplyser om at port og dør er fra 1994. Dørene er

funksjonstestet og fungerer som de skal. dørene er i god

stand i forhold til alder, men har passert forventet tid for

utskifting. forventet levetid på dører av treverk er 30 år.

- Balkonger og terrasser

Rekkverkshøyder er lavere enn dagens krav, og tettesjikt

på balkong i andre etasje har passert halve forventede

levetid. Det er ikke krav om umiddelbar utbedring, men

vedlikehold og utskifting må påregnes på sikt.

- Rom under terreng

Det er påvist forhøyede fuktverdier i kjeller, og eier

opplyser om tidligere vanninntrengning ved kraftig

nedbør. Dette indikerer redusert funksjon på drenering

og gir grunnlag for videre oppfølging.

- Fuksikring og drenering

Dreneringen er av ukjent alder og vurderes å ha passert

mer enn halvparten av forventet levetid. Forhøyede

fuktverdier i kjeller understøtter behov for utskifting eller

tiltak i et normalperspektiv.

- Grunnmur

Det er registrert løs puss og noe avskalling på grunnmur i kjeller. Forholdet vurderes ikke som alvorlig og krever normalt kun lokal utbedring.

- Terrengforhold

Terrenget har delvis fall mot grunnmur og garasje, noe som kan føre til økt fuktbelastning. Justering av terreng anbefales for å redusere risiko for vannansamling.

Ingen deler av boligen har fått tilstandsgrad 3.

Se tilstandsrapporten vedlagt for ytterligere informasjon.

Øvrig informasjon

Adresse

Gamle Dalsveg 16 B, 2032 MAURA

Gnr. 148, bnr. 23
i Nannestad kommune.

Selger

Cato Olsen

Energimerke

Energikarakter: G
Energifarge: Gul

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har en kombinert og oppgradert oppvarmingsløsning. Det er installert varmepumper i både stue og kjeller. Utedelen til varmepumpen i stue er fra 2018, mens øvrige komponenter og varmepumpen i kjeller er av nyere dato. Videre er det etablert varmekabler på bad, WC og i gang, samt varmemefolie under laminatgulv i hele første etasje.

I tillegg er det montert ny vedovn i 2025. Pipen er kontrollert innvendig av feiervesenet. Boligen er utstyrt med friskluftsventiler i alle soverom, stue og gang, samt mekanisk avtrekk på bad og WC, noe som bidrar til et balansert inneklima og god varmefordeling.

Nåværende eier har tegnet avtale om Norgespris på strøm, og avtalen har bindingstid til 31.12.2026. Avtalen følger boligen, og må derfor overtas av kjøper.

Norgespris er en ny, statlig ordning, som gir en forutsigbar og fast strømpris på 50 øre per kWh med mva (40 øre uten mva)gjennom året. Norgespris har et forbrukstak på 5 000 kWh per måned for husholdninger og 1 000 kWh for hytter. Når det er tegnet avtale om Norgespris bortfaller eventuell strømstøtte.

Som boligeier må du fortsatt ha en strømvtale med en strømleverandør.

Du kan lese mer om Norgespris blant annet her: <https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris>

Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til boligformål.

Tomten til Gamle Dalsveg 16A er fradelt, og det må

påregnes fremtidig utbygging på denne. Tomten er per i dag til salgs. Interessenter kan få kontaktinformasjon for videre dialog knyttet til kjøp av tomten. Tomten ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til boligformål.

Tinglyste heftelser

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

Heftelser i eiendommen:
Ingen heftelser i eiendommen.

Eiendommens rettigheter:

3238/148/23:
29.06.1982 - Dokumentnr: 4888 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:148 Bnr:6
Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:148 Bnr:162
Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:148 Bnr:163
Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:148 Bnr:164
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven
Gjelder denne registerenheten med flere
Kort fortalt: I 1982 ble det tinglyst en erklæring som gir en naboeiendom tillatelse til å bygge nærmere felles nabogrense enn normalt tillatt etter datidens bygningslov. Eier av den aktuelle eiendommen ga samtykke til dette, under forutsetning av at den nødvendige avstanden mellom bygningene samlet sett skulle opprettholdes.

Erklæringen ligger som en heftelse på eiendommen, men innebærer ingen løpende plikter for ny eier – den dokumenterer kun at nabo i sin tid fikk bygge nærmere grensen enn vanlig.

14.10.1982 - Dokumentnr: 7956 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:148 Bnr:3

Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven
Kort fortalt: I 1982 ga eier av naboeiendommen tillatelse til at denne eiendommen kunne bygge et tilbygg – bestående av garasje, bod og vindfang – nærmere nabogrensen enn fire meter. Erklæringen ble tinglyst som en formell godkjenning av dette avstandsunntaket. Dokumentet innebærer ingen plikter for ny eier i dag, og det gjelder kun som historisk samtykke til oppført bygg.

30.07.2025 - Dokumentnr: 876432 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:148 Bnr:166
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Nannestad Kommune
Org.nr: 964 950 202
Bestemmelse om vedlikehold
Kort fortalt: I 2025 ble det tinglyst en veirett som gir eiendommen rett til å bruke del av naboens tomt som adkomstvei frem til kommunal vei. Dette er en formell og varig rettighet som følger eiendommen.
Den som bruker veien skal dekke sin forholdsmessige del av drift og vedlikehold. Tinglysningen kan ikke oppheves uten samtykke fra Nannestad kommune.

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er et pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran for eksempel tinglyste banklån på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei samt offentlig vann og avløp, med adkomst via private stikkvei.

I 2025 ble det tinglyst en veirett som gir eiendommen rett til å bruke del av naboens tomt som adkomstvei frem til kommunal vei. Dette er en formell og varig rettighet som følger eiendommen.
Den som bruker veien skal dekke sin forholdsmessige del av drift og vedlikehold. Tinglysningen kan ikke oppheves

uten samtykke fra Nannestad kommune.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Boligen vil ikke bli vasket ytterligere enn den fremstår på visning.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere standard kjøpekontrakt utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom det er spørsmål. Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger ikke er målbare. Avvik og feil kan forekomme.»

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring

som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen

nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk
Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal brukslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig
Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelår for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering
På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:
Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper

eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:
Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av

budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte

skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt

sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglere vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: 67.000 kr

Tilrettelegging: 10.000 kr

Visninger/overtagelser: 3.000 kr per stk.

Markedspakke: 19.950 kr

Oppgjørshonorar inkl. factoring: 9.900 kr

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. 5.571 kr, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: 115.421 kr. Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er 3.500 kr.

Oppdragsansvarlig

Per Erik Haugen

Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner

Per@emera.no

Tlf: 464 22 141

Ansvarlig megler

Per Erik Haugen

Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner

Per@emera.no

Tlf: 464 22 141

Meglerforetaket

Meglerhuset Romerike AS

Organisasjonsnummer 936357660

Trondheimsvegen - Kløfta 59 , 2040 KLØFTA

Tlf: 638 40 001

Salgsoppgavedato

10.01.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

GAMLE DALSVEG 16 B

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
04250012	
Selger 1 navn	
Cato Olsen	
Gateadresse	
Gamle Dalsveg 16B	
Poststed	Postnr
MAURA	2032
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF
Polise/avtalenr.	5966947

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: CO

Document reference: 04250012

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bad i 2. etasje er totalrenovert i 2025. Badet er utvidet og har fått ny membran, nye fliser på gulv og vegger, ny innredning, nedsenket dusjsone med innfellbare dører, vegghengt toalett, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Ny lufting til avløp over tak er etablert fra badet. Separat WC er etablert i 1. etasje i 2025. Det er lagt membran på gulv, og alle overflater er pusset opp. Det er montert ny innredning med servant og vegghengt toalett. Alle arbeider på bad/våtrom er utført av fagfolk.

Arbeid utført av

Extemplo Entreprenør AS, DaSilva Bad og Flis, Bad og Snekker AS og One Build AS

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ja. I bad i 2. etasje er ny membran lagt på gulv og vegger i dusjsone. Fliser er lagt over membran på gulv samt i dusjsonen, mens Jotun Våtromssystem er benyttet på malte vegger utenfor dusjsonen. Nytt sluk av plast med vannlås er montert, og membranen er synlig under klemring på sluk. I WC i 1. etasje er ny membran lagt på gulv med fliser over. Alle membraner er lagt av fagfolk.

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Alle innvendige rør fra hovedinntaket er byttet.

Arbeid utført av

Eka Rør AS

5

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det er eldre drenering med redusert kapasitet. Ved kraftig og vedvarende nedbør eller snøsmelting har det flere ganger kommet vann inn gjennom kjellergulvet. Vannmengden har variert fra mindre dammer til opptil ca. 5 cm vann på gulvet. Vannet svabres manuelt mot sluk, og kjelleren tørker opp igjen etter kort tid. Kjelleren har forhøyede fuktverdier som er vanlige for en bolig fra 1946 uten kapillærbrytende sjikt. Utskifting av drenering anbefales på sikt for en permanent løsning, men anses ikke som akutt nødvendig.

6

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det er synlige merker på kryploft etter gamle fuktskader. Taksmann målte ingen fukt nå.

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Boligen er fra 1946 og har typiske aldersrelaterte forhold. Gulvene er forsøkt avrettet i forbindelse med rehabiliteringen i 2025, men som i de fleste boliger fra denne perioden er gulvene ikke perfekt plane. Det oppleves noe knirk og vibrasjoner, noe som er normalt i eldre trebygninger. Det ble oppdaget en sprekke i grunnmuren under kjøkkenvinduet ved forrige eierskifte. Denne er nå overmalt og ikke visuelt synlig. Den er typisk for en bolig fra 1946 og indikerer normal aldring av betongkonstruksjonen.

9

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ved overtakelse i 2024 var kjelleren uten ventilasjon da vinduene var gjenmurt, og det ga synlig mugg og sopp på vegger som følge av fukt og manglende luftsirkulasjon. I forbindelse med rehabiliteringen i 2025 er omfattende tiltak utført: Alle gjenmurte vinduer er erstattet med klaffventiler for å sikre god ventilasjon, varmepumpe er installert i kjelleren for å holde rommet tørt, og vegger er skrapet for mugg og sopp og malt med ny maling. Det er i dag ingen synlige tegn til mugg eller sopp i kjelleren. Det er observert små mengder muselort på kryploft, noe som er vanlig i eldre hus. Det er aldri hørt eller sett mus inne i boligen, og musefeller plassert på loftet har ikke gitt resultat. Det er ikke observert gnagskader på isolasjon, kabler eller treverk. Under rivningsarbeidene ble det oppdaget en gammel råteskade i yttervegg under balkongen i 2. etasje. Alt råteskadet trevirke ble skiftet i forbindelse med rehabiliteringen i 2025.

Document reference: 04250012

Initialer selger: CO

2

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Elektrisk anlegg: Hele det innvendige elektriske anlegget er totalrenovert i 2025. Nytt hovedinntak er etablert, nytt sikringsskap er montert i entre, og nytt utvendig el-skap er etablert på utsiden av boligen. Alle innvendige ledninger, stikkontakter, lampepunkter og brytere i boligen er nye. Ladepunkt for elbil med egen kurs er etablert. Eksisterende elektrisk anlegg i garasjene og til utelys er beholdt og ikke oppgradert. Det foreligger samsvarserklæring fra autorisert elektroinstallatør for alt elektrisk arbeid utført i 2025. Oppvarming: Ny vedovn er montert i stuen i 2025. Pipen er malt utvendig og kontrollert innvendig av feiervesenet. Nye varmepumper er installert i stue og kjeller i 2025, hvor utedelen til stuen er fra 2018 mens resten er helt nytt. Varmekabler er lagt på bad, WC og i gang, og varmefolie er lagt under laminat i hele første etasje. Ventilasjon: Nye friskluftsventiler er montert i yttervegg i alle soverom samt i stue og gang. Mekaniske avtrekksvifter er installert på bad og WC. Klaffventiler er montert i kjeller for å erstatte gjenmurte vinduer. Boligen har naturlig ventilasjon via spalter i vinduene kombinert med mekanisk avtrekk fra våtrom. Det er ikke oljetank eller sentralfyr på eiendommen.

Arbeid utført av

Dal Elektriske AS og Extemplo Entreprenør AS

11.1

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

☐ Nei

☒ Ja

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Zaptec Go montert av Dal Elektriske AS i desember 2025.

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Fasade: Deler av den utvendige kledningen er skiftet ut lokalt der det var elde og slitasje. Det ble da avdekket at den synlige panelen er montert direkte på eksisterende eldre panel. Den underliggende panelen ble kontrollert ved utskifting, og det ble ikke funnet skader. Hele fasaden er malt i 2025. Det er etablert vegger og tak på utedelene til varmepumpene. Terrasser: Terrassen i første etasje er overflatebehandlet i 2025. Terrassen i andre etasje har fått nye kompositheller som ligger løst på eksisterende stålplatetekking. Inngangspartiet er overflatebehandlet. Ny levegg mot naboeiendom er etablert. Tak: Pipehatt er malt. Luftehatt er montert på tak i 2025 i forbindelse med nytt avløp fra bad. Det er ikke utført arbeid på taktekking eller undertak. Garasjer: Nye vinduer er montert i den sammenbygde garasjen i 2025. Garasjeport, portåpner og ytterdør til denne garasjen er fra 1994, fungerer fint, men må påregnes å byttes etter hvert. Tak på frittstående garasje er malt. Den frittstående garasjen er rettet opp utvendig, men er fortsatt i gammel stand med skjev konstruksjon og port som ikke lukker tilfredsstillende. Denne garasjen er primært egnet som lagringsplass eller vedbod.

Arbeid utført av

Extemplo Entreprenør AS

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 04250012

Initialer selger: CO

3

- 21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja
- 22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja
- 23

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

☒ Nei☐ Ja
- 24

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Tinglyste forhold: Det er tinglyst veirett fra hovedvei over eiendommen 16 A til eiendommen 16 B. Vedlikeholdsutgifter for veien deles mellom eiendommene 16 A og 16 B. Kjeller og lagring: Eiendommen har kjeller på cirka 59 kvadratmeter som fungerer som bodlagring. Selv om takhøyden er lav og trappen er smal, gir kjelleren betydelig lagringsplass. Ved smart oppbevaring med minimum 15 cm avstand fra gulv og vegger maksimeres lagringskapasiteten og sikres god luftsirkulasjon.

Tilleggskommentar

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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cato Olsen	cb8dabdcba97b8aed9a2 fdb2202f087b2b7977b0	10.01.2026 12:51:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 04250012

- 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>

Enebolig
Gamle Dalsveg 16 B, 2032 MAURA
NANNESTAD kommune
gnr. 148, bnr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 183 m² BRA-i: 143 m²



Befaringsdato: 18.12.2025 Rapportdato: 05.01.2026 Oppdragsnr.: 22632-1004 Referansenummer: EJ6458

Autorisert foretak: WP TAKST OG EIENDOM AS



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

Rapportansvarlig

Bror W. Werenskiöld

Bror Werner Werenskiöld
Uavhengig Takstingeniør
bror@lltakst.no
988 14 264

Gamle Dalsveg 16 B, 2032 MAURA
Gnr 148 - Bnr 23
3238 NANNESTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er en enebolig fra 1946 som har gjennomgått en svært omfattende totaloppussing i 2025. Boligen fremstår i hovedsak som modernisert innvendig, med nye overflater, kjøkken, bad, tekniske installasjoner (VVS og elektro), vinduer, dører, oppvarming og ventilasjon. Det er etablert fire soverom, nytt bad og separat WC, nytt kjøkken og nytt elektrisk anlegg med dokumentasjon.

Arealer:

Enebolig BRA: ca. 183 m²

Kjeller på ca. 59 m² regnes som ikke målbart areal pga. lav takhøyde, brukes som bod/lagring.

Positive hovedpunkter:

Nytt bad, WC og kjøkken (2025)

Nye rør og nytt elektrisk anlegg med samsvarserklæring

Nye vinduer og dører (2024–2025)

Oppgradert oppvarming (varmepumper, varmekabler, peis)

Innvendig oppusset til moderne standard

Vesentlige forhold og avvik (TG2):

Taktekking og takkonstruksjon: Eldre, passert over halvparten av forventet levetid. Begrenset ventilasjon og spor av eldre fukt på loft. Bør følges opp.

Drenering og fukt i kjeller: Forhøyede fuktverdier og historikk med vanninntrengning ved kraftig nedbør. Utskifting av drenering må påregnes (anslått kr 100 000–200 000).

Yttervegger: Mangelfull lufting bak kledning gir økt risiko for fuktskader.

Terrengforhold: Delvis fall mot grunnmur/garasje – bør justeres. Balkonger/terrasser: Rekkverk lavere enn dagens krav (ikke pålagt utbedring), samt aldrende tettesjikt på balkong i 2. etasje.

Lovlighet:

Det finnes godkjente tegninger for tilbygg, men dagens planløsning avviker fra godkjente tegninger. Endringene gjelder både bærende og ikke-bærende vegger og er delvis søknadspliktige. Det anbefales å melde inn ny planløsning til kommunen.

Helhetsvurdering:

Boligen fremstår som teknisk godt oppgradert innvendig, men med klassiske risikoforhold knyttet til alder, særlig tak, drenering og kjeller. Fremtidige kostnader må påregnes, spesielt for drenering og tak på sikt.

Arealer

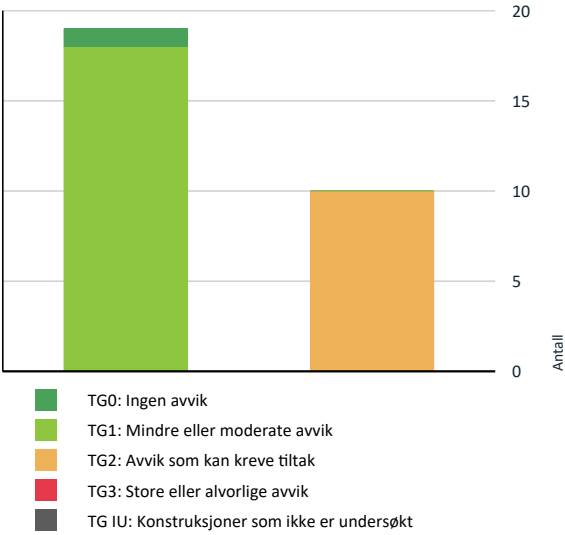
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

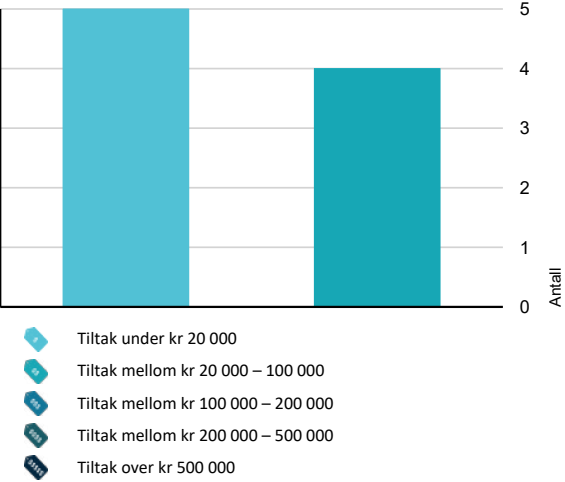
Sammendrag av boligens tilstand

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

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller

ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Oppgitte utbedringskostnader er kun estimater og avvik kan oppstå. Priser på håndverkere og materialer varierer kraftig og estimatene er begrenset til kun utbedring av de enkelte punkter. Tilleggskostnader og avvik fra estimatene kan forekomme Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Møbler og inventar ble ikke flyttet på.

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	Utvendig > Taktekking	Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Dører - 2	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Tilbygg / modernisering		
2025	Oppussing	Soverom og oppholdsrom Det er endret planløsning på boligen. Etablert 2 nye soverom. Slått sammen vindfang og gang. Etablert nytt WC i 1.Etg. Alle innvendige vegger er revet og ført opp på nytt. Yttervegger er etterisolert og innvendige overflater er pusset opp. Gulver er avrettet, og det er lagt fliser i Entré, og laminat på øvrige oppholdsrom. Det er montert nye innerdører i hele boligen. Ny trapp mellom 1. og 2. etasje. Ny takluke til kryploft.
2025	Oppussing	Bad og WC Badet er utvidet og totalrenovert. Det er lagt ny membran og alle overflater er pusset opp. Badet har fått ny innredning, nedsenket dusjsone med innfellbare dører, vegghengt WC, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Ny lufting til avløp over tak er etablert. Separat WC er etablert i 1. etasje. Det er lagt membran på gulv, og alle overflater er pusset opp. Det er montert ny innredning med servant og vegghengt toalett.
2025	Oppussing	Kjøkken Det er montert nytt kjøkken med integrerte hvitevarer.
2025	Oppussing	Tekniske installasjoner og infrastruktur Alt av rør er nytt fra hovedinntaket. Det er etablert nytt fordelerskap med lekkasjesikring. Stikkledning er spylt. Det er etablert nytt sikringsskap i Entré og nytt EL-skap er etablert på utsiden av boligen. Det er nytt elektrisk anlegg, men garasjene og utelys har beholdt eksisterende ledningsstruktur. Ladepunkt for elbil med egen kurs er etablert.

2025	Oppussing	Oppvarming og ventilasjon Det er montert ny vedovn. Pipen er malt utvendig og kontrollert innvendig av feiervesenet. Varmekabler på bad, WC og i gang. Varmefolie under laminat i hele 1. etasje. Ny varmepumpe i stuen og kjeller. Utedelen til stuen er fra 2018, mens resten er helt nytt. Alle soverom, samt stue og gang har fått nye friskluftsventiler. Bad og WC har fått installert nye mekaniske avtrekksvifter.
2025	Oppussing	Vinduer, dører og fasade Nye vinduer og balkongdører i hele huset og garasjen. Det er montert vinduer med 2 lags isoleringsglass. Ny ytterdør. Det er lokalt skiftet ut utvendig kledning med elde og slitasje, og det er etablert vegger og tak på utedelene til varmepumper. Utvendig fasade er malt.
2025	Oppussing	Uteområder og terrasse Terrassen og inngangspartiet er overflatebehandlet. Nye kompositt heller på balkongen i 2. etasje. Ny levegg mot naboeiendom.
2025	Oppussing	Kjeller Alle vinduer er erstattet med enkle klaffeventiler. Ny varmepumpe er etablert. Rehabilitertrapp mellom kjeller og 1. etasje. Ny vegg til innbygging av trapp. Overflater er malt.
2025	Oppussing	Diverse Det er fjernet stubbeloftsleiere fra etasjeskiller, som er erstattet med isolasjon. Frittliggende garasje er rettet opp.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Type tekking: Takplater.
Alder: Ukjent
Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå. Inspeksjon fra bakkenivå gir begrenset mulighet for å vurdere detaljer på taket. 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. Takplater er ikke flyttet eller demontert for å inspisere undertaket eller konstruksjons oppbygningen fra utsiden, da en slik undersøkelse ikke ble vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig ved befarings tidspunktet. Vurderingen er basert på alder og enkle, synlige observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av drone, stige eller andre hjelpemidler. Det er ikke registrert lekkasjer i tekkingen og takkonstruksjonen fremstår stabil på befarings dagen. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak.
Eier opplyser at ved montering av luftehatt observerte utførende blikkenslager at undertaket kun består av gammelt tretak med over- og underligger, uten moderne diffusjonsåpent undertak. Dette var helt vanlig før. Undertaket så tørt og fint ut ved inspeksjon. Blikkenslager anbefalte vurdering av utskifting av platetaket og nytt, diffusjonsåpent undertak på sikt.

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

Taktekkingen har passert halvparten av forventet brukstid. Når materialer eldes, øker risikoen for svekket funksjon, eksempelvis i form av slitasje, lekkasjer eller redusert tetthet. Selv om det ikke er registrert konkrete skader ved befaring, må videre aldring og gradvis svekkelse påregnes.

- Konsekvens/tiltak**
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
 - 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.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Nedløp og beslag

Renner og nedløpsrør i stål utførelse. Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Alder: Ifølge eier av ukjent alder.
Bortledning av vann:
Nedløp har utkast på tomten.
Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.
Elementer er visuelt undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer på flere områder. Det er ikke gjort funksjonstester.

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Forventet brukstid for nedløp og takrenner i stål er ca 30 år. For beslag er forventet brukstid ca 20 år.

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.

En utskifting må beregnes i tiden som kommer.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Veggkonstruksjon

Hovedkonstruksjon: Yttervegger av tre.
Fasade/kledning: Yttervegger er kledd utvendig med panel.
Eier har utskiftet deler av kledningen, og kledningen fremstår i bra stand. Eier opplyser også om at det ble avdekket at den synlige panelen er montert direkte på eksisterende panel. Den underliggende panelen er kontrollert der kledningen er skiftet ut, og det ble ikke avdekket skader i den underliggende kledningen.

Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på tilgjengelige flater.
Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone, inngrep eller demontering. Det er utført stikkprøvekontroll med et skarpt redskap på enkelte utvalgte steder for å undersøke etter skader, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme. Veggkonstruksjonens fulle oppbygging kan ikke vurderes visuelt, da den er skjult bak fasaden. Full vurdering av hele konstruksjonen, inkludert skjulte forhold, krever destruktive undersøkelser, som ikke inngår i denne kontrollen.
Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

- Vurdering av avvik:**
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er ikke registrert tilfredsstillende lufting av veggkonstruksjonen. Etter dagens byggeskikk anses lufting som viktig for å sikre uttørring og redusere risikoen for fukskader, kondensering og muggvekst. Bygget er oppført i en tid hvor krav til lufting ofte var mindre strenge enn i dag. Manglende lufting gir økt risiko for skader over tid.

- Konsekvens/tiltak**
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bilde av luftespalte bak kledning

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Taktype: Saltak, i trekonstruksjon.

Loft: Kryploft med adkomst via loftsluke.

Gangbart gulv på deler av loftet.

Alder: Loftskonstruksjonen er i følge eier fra byggeåret.

Lufting: Om konstruksjonen har tilstrekkelig lufting, kan ikke påvises uten å demontere tekking, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Det er ikke registrert lufterventiler i gavelvegger. Det var noen tegn til fuktmerker på treverk, men det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen. Merkene kommer fra en gammel lekkasje som er utbedret.

Undersøkt fra:

Loft og utvendig bakkenivå.

Inspeksjonen fra bakkenivået gir begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer på taket.

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone eller inngrep. Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige deler fra nevnte områder.

Merk at mindre lokale skader og tegn på skadedyr kan være vanskelige eller umulige å oppdage ved slik inspeksjon. Tegn på fukt kan variere med klima og vil ikke nødvendigvis være synlig på et tilfeldig befaringstidspunkt.

Konstruksjonens bæreevne (dimensjonering) er ikke vurdert.

Takkonstruksjonen bør følges opp med jevnlig tilsyn for å fange opp endringer og eventuelle symptomer på skade over tid.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Ved inspeksjon av kaldt loft ble det observert fuktskjolder i undertaket. Takkonstruksjonen ble undersøkt med fuktindikator, uten å påvise unormale fuktverdier. Fuktmerker i undertaket kan være relatert til manglende tetthet i diffusjonssperren mellom bolig og loft, hvor varm inneluft trenger gjennom åpninger og kondenserer mot den kalde overflaten i undertaket. Dette er en vanlig observasjon i eldre bygninger. Det er verdt å merke seg at fuktskjoldene også kan stamme fra tidspunktet taket ble konstruert, og at det kan ha

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør etableres lufterventiler i gavelvegger på loft.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bilde av fuktmerker på pipe



Bilde av fuktmerker på loft

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 2024.

Vinduene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Vinduene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende

lukkemekanismer ved de kontrollerte vinduene, ikke avdekket punkterte vindusglass eller øvrige svekkelser under befaringen. Viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Balkongdører i tre med 2 lags glass, fra 2024.

Døren ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av døren.

Det er ikke avdekket punkterte vindusglass eller andre avvik med dørene.

Inngangsdør av treverk av ukjent alder.

Døren ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av døren. Døren fungerer som den skal.

TG 2 Dører - 2

Garasjeport og dør til garasje av ukjent alder.

Eier opplyser om at port og dør er fra 1994. Dørene er funksjonstestet og fungerer som de skal. Dørene er i god stand i forhold til alder, men har passert forventet tid for utskifting. forventet levetid på dører av treverk er 30 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Alderen på porten og døren har passert den forventede levetiden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Porten og døren fungerer som de skal, men på grunn av alderen må det regnes med en utskifting i tiden som kommer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Utgang fra stue i første etasje til terrasse vendt mot sydvest.

Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av av tre.

Terrassen fremstår i normal stand i forhold til alder. Det registreres en rekkverkshøyde på 90 cm, noe som ikke er tilfredsstillende ihht dagens krav. Terrassen ligger direkte mot boligens kledning, noe som på sikt kan føre til fuktskader. Terrassen er overbygget, så det er begrenset fuktbelastning mot kledningen. Avrenning og sikring mot vann er vurdert som tilfredsstillende.

Utgang fra soverom i andre etasje til terrasse vendt mot sydvest.

Underlag tekket med stålplater med heller av kompositt montert på tekking og rekkverk av av tre.

Terrassen fremstår i normal stand i forhold til alder. Det registreres en rekkverkshøyde på 80 cm, noe som ikke er tilfredsstillende ihht dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrasse i førsteetasje er festet direkte mot kledning uten noen form for beslag.

Tekking på terrasse i andre etasje har passert halvparten av forventet levetid.

Rekkverkshøyde er ikke ihht til dagen krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.



Bilde av terrasse 2. Etg



Bilde av beslag på dør og terrasse mot kledning



Bilde av terrasse mot kledning



Oversiktsbilde av terrasser

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat og flis.

Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke

inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Overflatene har bruksslitasje, som innebærer bruksmerker, noe som påregnes generelt i brukte boliger. Vurderingen av overflater er stort sett subjektiv og interessenter oppfordres derfor til å gjøre egne vurderinger.

Det kan være forhold som ikke er nevnt i rapporten som likevell kan kreve utbedring etter egen vurdering.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Boligen har gulv mot grunn i kjeller i betong og etasjeskille i treverk. Det ble ikke foretatt en kontroll av høydefoskjeller på dekker, da dette ikke er et krav i forskrift til avhendingslova.

Eier av boligen informerer om at gulvene i oppholdsrom i hele boligen er forsøkt/delvis avrettet, men det gjøres oppmerksom på at dette er en gammel bolig som ikke er oppført etter dagens krav. Det oppleves noe knirk og vibrasjoner i gulvet. Dette er normalt i eldre boliger og må forventes. Utbedring av etasjeskiller er ikke lønnsomt som et enkelte stående tiltak. Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og selv vurdere om utbedring er nødvendig.

! TG 1 Pipe og ildsted

Pipe av mur.
Ildsted: Peisovn
Pipeløp og ildsted er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.
Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert.



Bilde viser vedovn montert i 2025

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det ble kun foretatt fuksøk på tilgjengelige overflater i rom under terreng. Det ble avdekket forhøyede fuktverdier ved fuksøk på befaringsdagen. Dette tyder på at drenering har redusert kapasitet på grunn av alder. Det var ingen synlige tegn til avlassing av maling eller svertesopp.

Eier opplyser om at det ved mye nedbør har kommet vann inn i kjeller. Eier har utført følgende tiltak for å begrense fuktproblematikken i kjelleren.

- Montert lufterventiler i vegger.
- Montert varmpumpe.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det ble avdekket forhøyede fuktverdier ved fuksøk på befaringsdagen. Årsaken kan være redusert kapasitet på drenering og/eller oppsug fra grunnen. I eldre bygg ble det ikke benyttet kapilærbrytende sjikt mot grunnen, så dette er vanlig i eldre bygg.

Konsekvens/tiltak

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

En utskifting av drenering må påregnes i tiden som kommer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bilde fra fuksøk i kjeller

VÅTROM

ANDRE ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med membran fra 2025.
Innredning med slette fronter og heldekkende servant. Servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Speil over servant.
- Dusjhjørne.
- Veggmontert toalett.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Sluk av plast

Årstall: 2025 Kilde: Eier



Bilde av bad



Bilde av bad

ANDRE ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger i dusjsone, tapetserte og malte overflater på resten av badet, og slett malt himling.
Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom under fliser. Ellers ble det ikke registrert riss eller sprekker av betydning. Fliser og fug har en forventet levetid, og det må påregnes regelmessig vedlikehold for å opprettholde overflatens kvalitet.
Overflatene kontrolleres visuelt og det utføres en enkel "banketest" på flisene for å kontrollere bom/hulrom bak fliser.
Kunden er ansvarlig for å sikre tilgang til tekniske installasjoner som er skjult bak faste installasjoner og/eller tyngre møbler. Dersom kunden ikke har tilrettelagt for tilstrekkelig tilgang, vil disse områdene ikke bli kontrollert.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

ANDRE ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv.
Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det ble registrert tilfredstillende fall på 10 mm over 50 cm mot sluk i nedsenket dusjsone.
Tilfredsstillende fall på resten av gulvet. Det registreres 56 mm høydeforskjell fra sluk til terskel.
Viktig å merke seg at det er definerte fall forhold fra da badet ble oppført som ligger til grunn.
Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkelt funksjonstest av flisene. Overflatene fremstår i god stand i forhold til alder, og det ble ikke avdekket hulrom under fliser. Det ble ikke registrert riss eller sprekker med behov for tiltak.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

ANDRE ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Membran fra 2025.
Sluk av plast med tilhørende vannlås og synlig membran under klemring. Membranen kan ikke inspiseres uten å gjøre destruktive inngrep, som å fjerne fliser. Det er viktig å merke seg at membran er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og en begrenset forventet levetid.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



Bilde av sluk

ANDRE ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med slette fronter og heldekkende servant. Servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Speil over servant.
- Dusjhjørne.
- Veggmontert toalett.
- Opplegg for vaskemaskin.
Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

ANDRE ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Mekanisk.
Tilluft: Via spalte under dørbildet og i vindu.
Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

ANDRE ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende vegg for våtsone, da boligen har blitt oppusset og ikke har vært i bruk etter oppussingen.
Under befaringen ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i disse områdene. Det ble ikke avdekket synlige tegn til fuktskader.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

KJØKKEN

FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Innredning med glatte fronter og laminert benkeplate.
Enkel oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, koketopp og skapmontert ventilator med direkte avkast.
Kjøkkenet fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket synlige tegn til skader eller slitasje av betydning.
Det registreres komfyrvakt over kokeplate, elektronisk waterstopp funksjon under benk og normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Bilde av kjøkken

FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Skapmontert ventilator med direkte avkast.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

SPESIALROM

FØRSTE ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv og slette, malte overflater. Innredning med profilerte fronter og nedfelt servant Sanitær: Vegghengt toalett.

Ventilasjon:
Avtrekk: Mekanisk
Tilluft: Luftespalte under dør.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



Bilde av WC

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i plast, med fordelerskap på WC. Stoppekraner er plassert i kjeller, og er funksjonstestet og fungerer etter hensikten. Det er flere stoppekraner, men det er bare en som er funksjonstestet. Lekkasjevann fra fordelerskap synliggjøres via siklemikk ved siden av toalett. Det er også installert fuktsensor i fordelerskap. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykktestet. Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt av betydning fra vann og avløpsrør, men en bør være oppmerksom på at vann og avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet levetid. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg inne i på badet og kjøkkenet som er kontrollert.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



Bilde av stoppekran



Bilde av fordelerskap



Bilde av siklemikk

TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Avløpsrør av plast, fra 2025. Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt av betydning fra vann og avløpsrør, men en bør være oppmerksom på at vann og avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet levetid. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg inne i på badet og kjøkkenet som er kontrollert.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via spalter i vinduene og friskluftsventiler i yttervegg. Mekanisk avtrekk fra bad og WC. Tilluft til bad og WC via spalte under dørblad. Det er avvik på ventilasjon ihht dagens krav, men det er oppføringstidspunktet som ligger til grunn for vurderingen.

TG 1 Varmtvannstank

Høyax, titanium standard 200, i rustfritt stål.



Bilde av bereder

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 forenklede 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.

Sikringsskap med automatsikringer fra 2025. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse. Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2025 Eier opplyser om at anlegget ble skiftet ut i 2025.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er fremlagt samsvarserklæring på følgende arbeider: Elektroarbeider Rehabilitering av enebolig etter tilbud 632. Eksisterende opplegg i garasje er gjenbrukt.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, 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?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Tilstandsrapport

Generell kommentar

DLE anbefaler alle å ha utvidet el-kontroll hvert 5 år og på bakgrunn av at anlegget nylig er skiftet ut, vil det ikke være nødvendig med en kontroll i nærmeste fremtid.



Bilde av kursfortenelse



Bilde av sikringskap

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler. Røykvarslere er nylig montert og er ikke funksjonstestet.

1.

Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2.

Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3.

Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4.

Er det skader på røykvarslere?
Nei



Bilde av røykvarsler



Bilde av brannslukker

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng ‘Rom under terreng’

Dagens drenering er av ukjent alder. Det ble foretatt fuktsøk innvendig i kjeller. Det ble registrert forhøyede verdier på dekker og vegger. Eier opplyser om at det ved mye nedbør har kommet vann inn i kjeller. Eier har utført følgende tiltak for å begrense fuktproblematikken i kjelleren.
- Montert lufteventiler i vegg.
- Montert varmepumpe.
Punktet må sees i sammenheng ‘Rom under terreng’

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsrapport

Dreneringen har passert halvparten av forventet brukstid, og utskifting eller tiltak bør derfor påregnes i et normalperspektiv. Det registreres forhøyede fuktverdier ved fuktsøk innvendig i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

En utskifting av dreneringen må beregnes i tiden som kommer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Det er registrert avskalling av puss ved vindu i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

En lokal utbedring vil være ny puss og maling lokalt på skadestedet. Om skaden utvikler seg over tid, vil det være nødvendig med en ny vurdering.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Terrengforhold

Flat tomt

Vurdering av avvik:

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

Det registreres terrengfall mot garasje som henger sammen med boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

En justering av terrenget vil være nødvendig for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

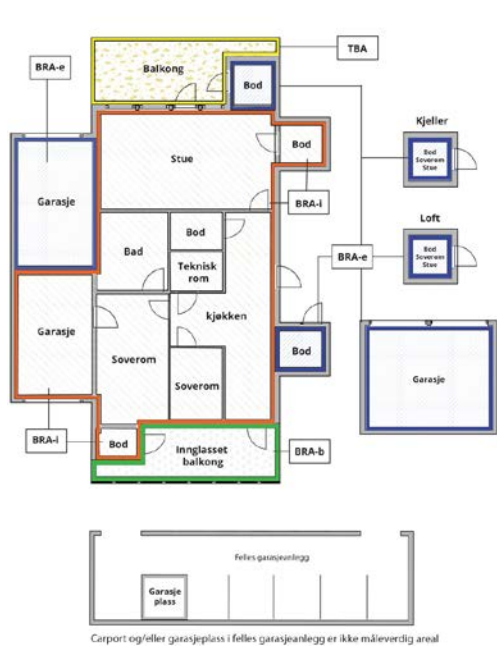
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Første etasje	78	40		118	24
Andre etasje	65			65	6
SUM	143	40			30
SUM BRA	183				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Første etasje	Entré, gang, toalettrom, kjøkken, stue	Garasje, garasje 2	
Andre etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		

Kommentar

Boligen disponerer en kjeller på 59 Kvm. Dette arealet er ikke målbart grunnet lav takhøyde, men arealet kan benyttes til lagring/bod.

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt tegninger på tilbygg fra 1994, men det er ikke fremlagt tegninger på den opprinnelige boligen. Det er følgende avvik fra plantegninger ved forrige salg av boligen:
Endring av planløsning i første etasje og endring av planløsning i andre etasje.
Eier opplyser at i forbindelse med ombygging av planløsningen i andre etasje er én lastbærende vegg flyttet for å endre romdeling. Grunnet konstruksjonens utførelse kunne all last flyttes til sentral bærevegg og videreføres ned i bygget. For sikkerhetsskyld er takstolen forsterket og laster fordelt over et større område. Lastfordelingen er utført i henhold til Trehusboka. Arbeidet er utført av fagperson med byggfaglig kompetanse uten vederlag. Tiltaket er ikke omsøkt til kommunen. Konstruksjonen er nå innkledd bak gips og kan ikke inspiseres visuelt. Endring av bærende konstruksjoner er søknadspliktig. Endring av innervegger er ikke søknadspliktig, men det anbefales generelt at ny planløsning meldes inn til kommunen.

Takstingeniørens vurdering bygger på visuell befaring og sammenstilling av tilgjengelig dokumentasjon.

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

Kommentar: Se tilbygg/modernisering

Krav for rom til varig opphold

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Enebolig	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	143	40

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.12.2025	Bror Werner Werenskiold	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3238 NANNESTAD	148	23		0	640.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Gamle Dalsveg 16 B							
Hjemmelshaver Olsen Cato							

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
Tilknytning vann Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.12.2025	
2	05.01.2026	
3	06.01.2026	
4	06.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

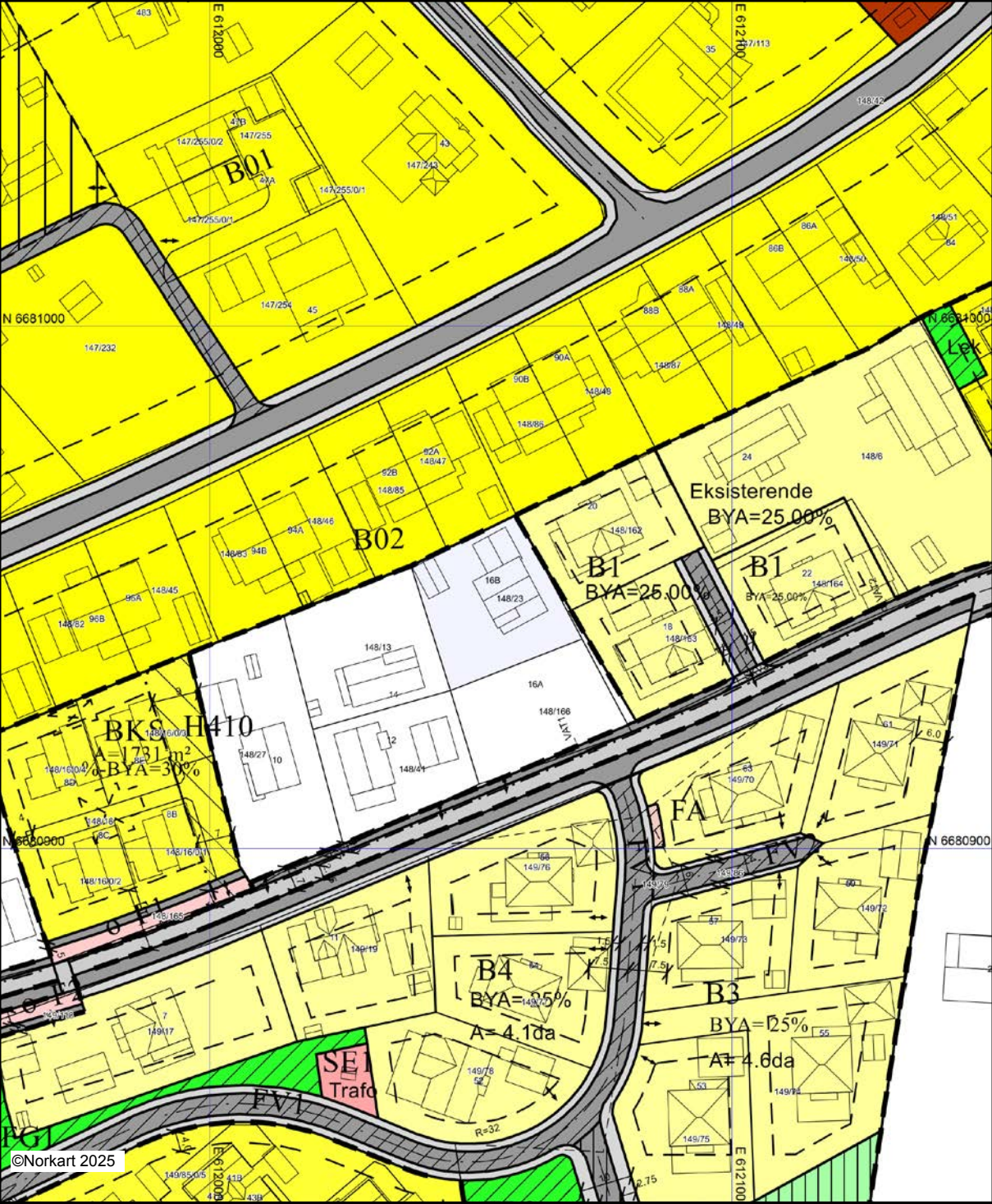
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester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

Reguleringsplankart

Eiendom: 148/23
Adresse: Gamle Dalsveg 16B
Dato: 01.12.2025
Målestokk: 1:1000

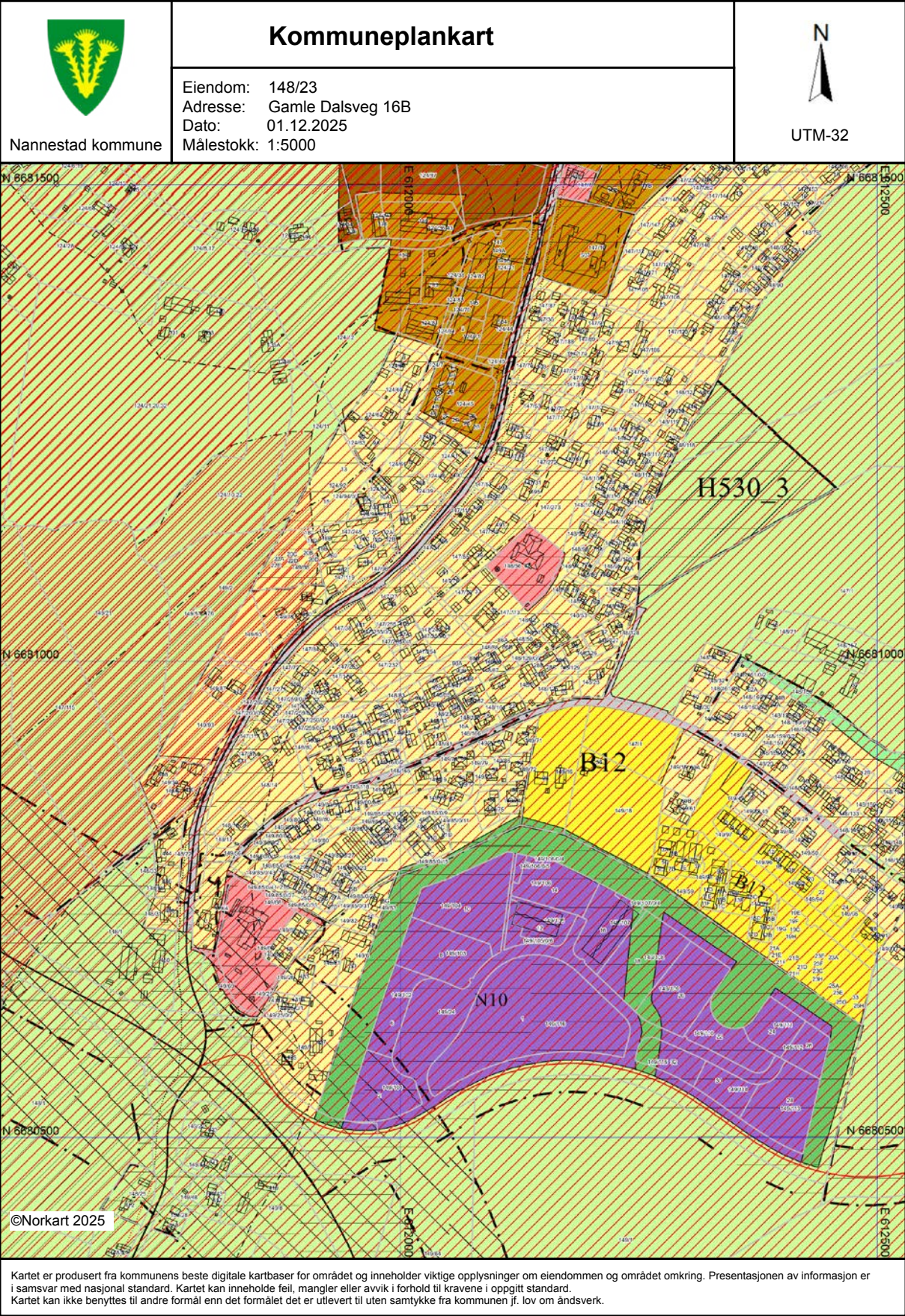


UTM-32



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

Tegnforklaring	
<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Almennyttig barnehage
	Offentlige trafikkområder
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Frionråder
	Privat veg
	Parkbelte i industristøk
	Anlegg for telekommunikasjon
	Felles avkjørsel
	Felles lekeareal for barn
	Felles grøntanlegg
	Annet fellesareal for flere eiendommer
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>	
	Sikringsonegrense
	Infrastrukturgrense
	Angitthensyngrense
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
	Renovasjonsanlegg
	Lekeplass
	Kjøreveg
	Fortau
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Vegetasjonsskjerm
	Sikringsone - Frisikt
	Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
	Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kantkjørebane
	Målelinje/Avstandslinje
	Stenging av avkjørsel
	Avkjørsel
	Påskrift feltnavn
	Påskrift areal
	Påskrift utnyttning
	Påskrift bredde
	Påskrift radius
	Påskrift plantilbehør
	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



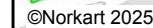
Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- | | |
|-----|--------------------------------|
| Abc | Påskrift områdenavn |
| Abc | Påskrift områdenavn |
| Abc | Påskrift arealformål/arealbruk |

Eiendom: 148/23
Adresse: Gamle Dalsveg 16B
Dato: 01.12.2025
Målestokk: 1:1000



	Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm		Eiendomsgr. mindre nøyaktig >20<=500 cm		Eiendomsgr. omtvistet		Hjelpelinje vannkant
	Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm		Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm		Hjelpelinje veikant		Hjelpelinje fiktiv
	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm		Eiendomsgr. uvisst nøyaktighet		Hjelpelinje punktbeste		



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

Nabolagsprofil

Gamle Dalsveg 16B - Nabolaget Solheimsfeltet/Åmål - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Åmål	4 min	🚶
Linje 413, 420, 446	0.3 km	
Nannestad sykehjem/vgs.	7 min	🚶
Linje 410, 420, 446	3.8 km	
Dal stasjon	11 min	🚶
Linje R13	10.7 km	
Oslo Lufthavn stasjon	16 min	🚶
Buss, flytog, tog	12.9 km	
Oslo Gardermoen	16 min	🚶

Skoler

Maura skole (1-7 kl.)	19 min	🚶
490 elever, 26 klasser	1.7 km	
Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min	🚶
587 elever, 23 klasser	4.6 km	
Nannestad videregående skole	7 min	🚶
950 elever	3.8 km	
Jessheim videregående skole	20 min	🚶
1150 elever, 63 klasser	16 km	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

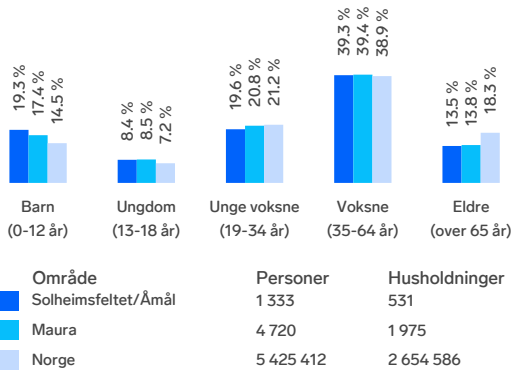
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Barnehager

Breenenga Fus barnehage (1-5 år)	4 min	🚶
85 barn	0.4 km	
Solheim barnehage AI (1-5 år)	6 min	🚶
66 barn	0.6 km	
Maura barnehage (1-5 år)	4 min	🚶
76 barn	2.1 km	

Dagligvare

Coop Extra Bjerke	11 min	🚶
PostNord	1 km	
Kiwi Maura	11 min	🚶

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Gateparkering

Lett 91/100



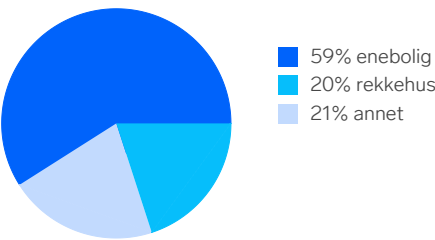
Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

Maura skole	21 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	1.8 km	
Åslia skisenter	4 min	🚶
EVO Nannestad	7 min	🚶
Nannestad Trim & Helse	7 min	🚶

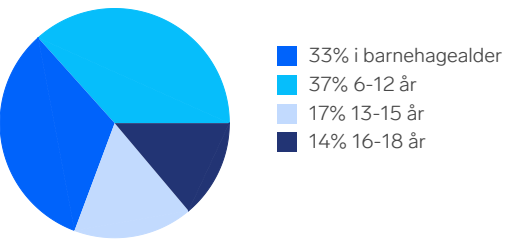
Boligmasse



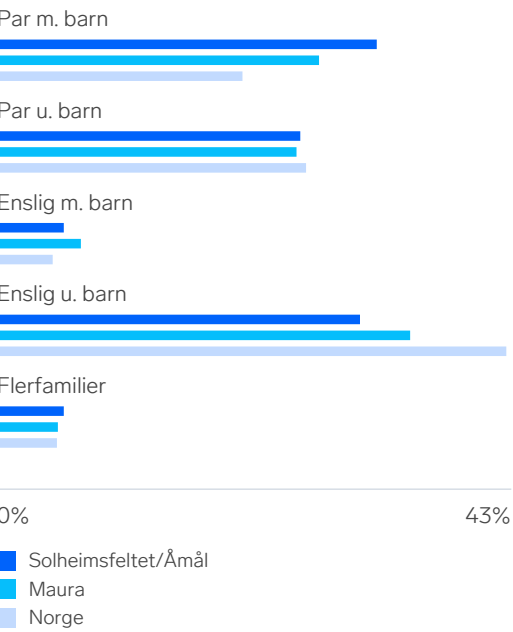
Varer/Tjenester

Nannestad Torg	6 min	🚶
Maura Apotek	11 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

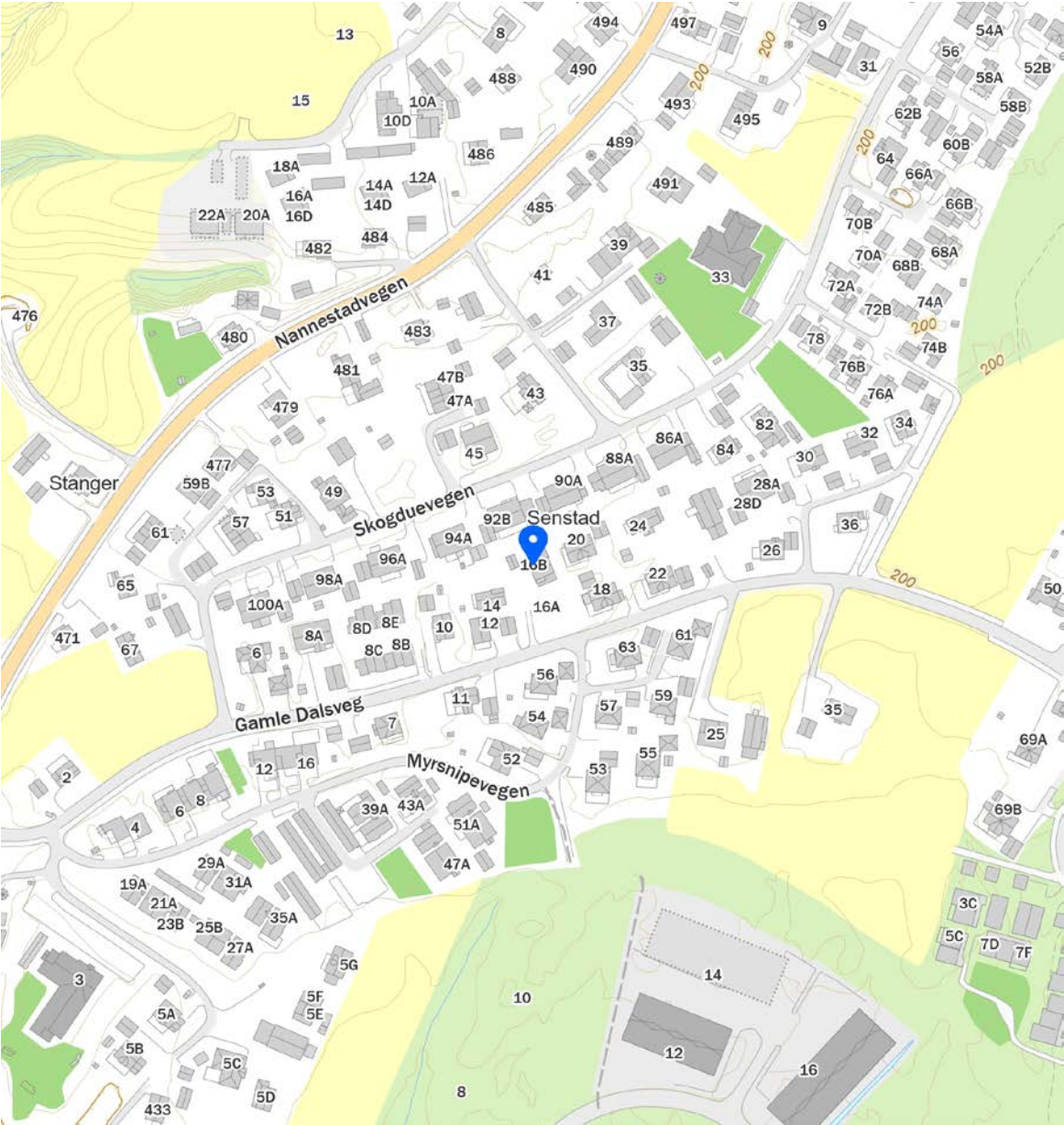
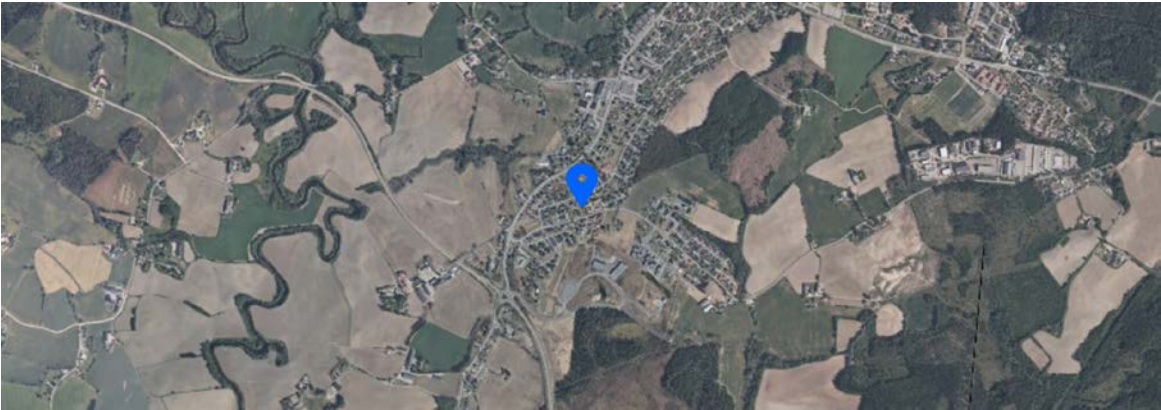


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

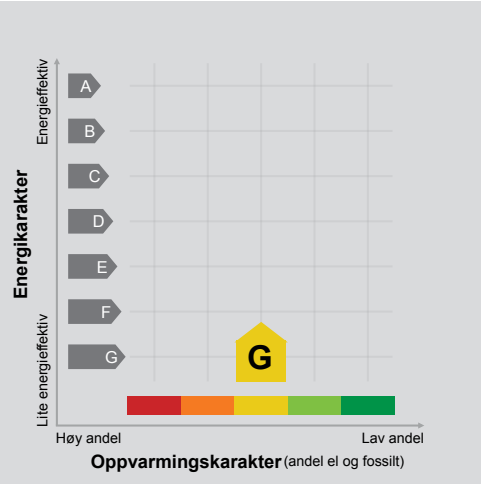


FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

ENERGIATTEST



Adresse	Gamle Dalsveg 16B
Postnummer	2032
Sted	MAURA
Kommunenavn	Nannestad
Gårdsnummer	148
Bruksnummer	23
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	151847420
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energialtest-2025-194365
Dato	01.12.2025



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.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke. Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innnetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

- Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)
- Etterisolering av kjellervegg
 - Randsoneisolering av etasjeskillere

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
 - Termografering og tetthetsprøving

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1946
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	146
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. **24 24 08 95** eller svarer@enova.no.

På www.enova.no/energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisolerers fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 4: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisolerers. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 8: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 9: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Brukertiltak

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 17: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 18: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 20: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

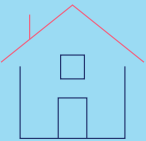
- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Per Erik Haugen
Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner

Per@emera.no
+47 464 22 141

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

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 budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema



Per Erik Haugen
Per@emera.no
464 22 141

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Lillestrøm
638 40 001

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON	IDENTIFIKASJON	
Legg ID her	Legg ID her	

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619



Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING