



Velkommen til

Mårvegen 18,
2030 Nannestad

Velkommen til

**Mårvegen 18,
2030 Nannestad**

Familievennlig enebolig med 3 sov og innredet loftstue i et rolig område | Kjøkken fra 2021 | Stor terrasse & garasje

Velkommen til Mårvegen 18! En sjarmerende enebolig i et veletablert og familievennlig område.

Her bor du i rolige omgivelser med nærhet til skog og mark, samt gangavstand til Nannestad sentrum med skoler og butikker. Boligen har en praktisk planløsning med et stilrent kjøkken, flere ildsteder og utgang til en stor terrasse. Dette er en perfekt familiebolig med kort vei til hverdagens gjøremål og bussholdeplass like ved.

- Stilrent kjøkken fra 2021 med integrerte hvitevarer
- Stor terrasse på 62 m² ut fra stuen
- Både peis og vedovn, samt ny varmepumpe fra 2024
- Garasje og praktisk kjølerom
- Bad oppgradert med microsement og gulvvarme samt rørarbeider
- Tre soverom, ett innredet soverom og innredet loftstue gir en fleksibel planløsning
- Barnevennlig og rolig med svært lite trafikk



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Marius Alstedt
eiendomsmegler
Tlf: 995 48 437
E-post: marius.alstedt@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	4 490 000
<u>Omkostninger</u>	kr	113 340
<u>Total pris inkl. omkostninger</u>	kr	4 603 340

<u>BRA Total/BRA-i</u>	225/196 m ²
<u>BTA</u>	212 m ²
<u>Antall soverom</u>	3
<u>Eiendomstype</u>	Enebolig
<u>Eierform</u>	Eiet
<u>Tomtetype</u>	Festet
<u>Byggeår</u>	1980
<u>Energimerking</u>	Bokstav: F, farge: Gul



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse

Mårvegen 18, 2030 NANNESTAD

Registerbetegnelse

Gnr. 27, bnr. 607, ideell andel 1/1
i Nannestad kommune.

Adkomst

Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet

Velkommen til Mårvegen 18, en adresse i hjertet av det etablerte og familievennlige boligfeltet Preståsen. Her bor du i rolige omgivelser, preget av lite trafikk og et godt naboskap. Nabolaget består hovedsakelig av eneboliger og har en umiddelbar nærhet til skog og mark, som gir rikelig med muligheter for tur og rekreasjon rett utenfor døren.

Hverdagslogistikken for en familie er enkel og effektiv. Preståsen skole for 1. til 10. trinn ligger bare åtte minutters gange unna, noe som gir en trygg skolevei for barna. Det er også flere barnehager i nærområdet, som Prestmosen Fus og Engelsrud, begge innen en kort kjøretur. For eldre barn er Nannestad ungdomsskole og videregående skole lett tilgjengelig. Nærmeste bussholdeplass er kun tre minutter unna til fots, med forbindelser som gjør det enkelt å komme seg rundt i kommunen.

Fritiden byr på et variert utvalg av aktiviteter. I tillegg til turstiene i marka, finnes det ballbinge og idrettsanlegg ved Preståsen skole. BUA Nannestad tilbyr gratis utlån av sportsutstyr, som gjør det lett å delta i aktiviteter året rundt. For kulturelt påfyll ligger Nannestad sentrum en kort kjøretur unna, med Nannestad Torg, butikker som Rema 1000 og Kiwi, samt Nannestad Kulturarena med bibliotek, kino og arrangementer.

Området har også en strategisk plassering for pendlere. Med bil tar det omtrent 13 minutter til Oslo Lufthavn Gardermoen, og det er gode bussforbindelser til knutepunkter for videre reise. Preståsen kombinerer dermed freden fra et tilbaketrukket boligområde med enkel tilgang til både lokale servicetilbud og resten av verden.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bebyggelsen

Eiendomstype

Enebolig

Areal

BRA - i: 196 m²

BRA - e: 29 m²

BRA totalt: 225 m²

TBA: 65 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 155 m² Gang, bad, vaskerom, kjøkken, stue, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3, kjølerom

BRA-e: 4 25 m² Utebod Garasje

2. etasje

BRA-i: 41 m² Innredet loftstue, innredet soverom, innredet bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

65 m² Terrasse og balkong

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

3

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjenning, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad

1

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 24.02.2026.

Bygning:

Frittstående enebolig oppført i 1980 med tidstypiske byggemetoder. Yttervegger er oppført som bindingsverk/treverk med utvendig malt stående trepanel. Etasjeskillet er i trebjelkelag. Grunnmur/ringmur er i murkonstruksjon av lettklinkerblokker. Dreneringen er fra byggeår. Byggegrunnen er antatt fundamentert til fast grunn, uten geotekniske undersøkelser. Boligen har en krypkjeller med adkomst via dør i grunnmuren, med delvis lav høyde i innerste del.

Tak:

Yttertaket er tekket med betongtakstein fra byggeår, med vindskeer og gesimser av malt tre. Konstruksjonen er et mønet skråtak i tre med taktro av bord/treverk. Hovedbygget har en lukket konstruksjon med limtre i mønet, mens utbygget har et kaldt loft med takstoler og adkomst via luke i knevegg. Nedløp og renner er av stål fra byggeår.

Pipe/Ildsted:

Det er etablert åpen peis i stuen og vedovn i stuen/spisestuen.

Vinduer:

Vinduer med 2- og 3-lags isolerglass, med ramme og karmen i tre fra 1980 og 2020. Lister/gerikter rundt vinduene er i trehvitt glatt utførelse.

Dører:

Ytterdør med sidefelt og kodelås er fra byggeår. Det er en skyvedørsfelt/terrassedør med 3-lags isolerglass fra byggeår og en terrassedør/skyvedørsfelt med 2-lags isolerglass fra 2020. Balkong/terrassedør er med 3-lags isolerglass fra byggeår. Alle utvendige dører har karm og ramme i tre. Innvendige dører er malte og lakkerte furudører i profilert utførelse, en fyllingsdør og en hvit dør med freste spor.

Trapper/adkomst:

Det er en tretrapp mellom etasjene med åpne opptrinn.

Balkong/terrasse:

Det er en terrasse på ca. 62 m² med adkomst fra stuen, belagt med impregnerte terrassebord. Det er også en balkong på ca. 3 m² med adkomst fra et soverom, belagt med impregnerte terrassebord og liggende rekkverk.

VVS-installasjoner:

Vannledningene er et rør-i-rør system med vannfordelerstammer plassert på vegg i vaskerommet. Stoppekran og vannmåler er plassert i vaskerommet. Synlige avløpsrør inne i boligen er av plast. Varmtvannstanken er en OSO på 198L fra 2004, plassert i vaskerommet. Det er plastsluk i gulv på bad og vaskerom.

Ventilasjon:

Det er mekanisk avtrekk fra bad, kjøkken og toalettrom. Kjøkkenet har ventilator integrert i koketopp. Ellers er det ingen ventilering.

Tekniske detaljer:

Oppvarming er elektrisk med panelovner, gulvvarme i bad, og to varmepumper av type luft-til-luft. Varmepumpen i stuen er fra 2024, mens den i gangen er av eldre dato. Det er også vedfyring. Boligen har et kjølerom med kjøleaggregat fra Norcool As.

Garasje:

Enkel garasje med jordgulf, yttervegger i trekonstruksjon med stående kledning, og saltak i trekonstruksjon tekket med takstein. Garasjen har en malt vippeport.

Elektrisk anlegg: Sikringskapet ble skiftet i 2024 og er plassert på vegg i gangen, skapet er utstyrt med automatsikringer. Det er kursfortegnelse i skapet og det foreligger div. samsvarserklæringer fra 2024. Det ble utført elkontroll av Elvia med avsluttet sak, datert 20.02.25 og det har blitt utført el-kontroll av Nordengen der eier opplyser at avvikene er utbedret foruten om stikk til bereder. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Det er boligeiers ansvar å sørge for at det foretas nødvendig ettersyn og vedlikehold av det elektriske anlegget slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i forskriftene. Herunder da også at det foretas regelmessig ettersyn av anlegget, for eksempel minimum hvert 5 år ifølge NEK 405-2.

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)?

- Ja

Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

- Ja Eksisterer det samsvarserklæring? Nei

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Bad | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Vaskerom | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Takteking | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert. Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Nedløp og beslag | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/ beslag. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Veggkonstruksjon | Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Kledningen fremstår med noe vedlikeholdsetterslep og med tørkesprekker. Overflatebehandling har stedvis redusert effekt og gir økt risiko for fuktopptak og forkortet levetid. Det registreres stedvis liten til ingen luftespalte bak kledningen, spesielt i nedre del mot grunnmur. Dette er et avvik fra anbefalte byggdetaljer, hvor luftespalte er viktig for drenering og ventilasjon bak kledningen. Det er ikke registrert synlige fukt- eller råteskader ved visuell kontroll, men redusert uttørkingsevne kan på sikt medføre skadeutvikling. Sprekker i treverket kan med tiden gi økt fuktbelastning som kan føre til skade, og det er derfor viktig å følge med på tilstanden. På sikt må det påregnes vedlikehold eller utskiftning av deler av kledningen for å opprettholde god beskyttelse mot vær og fukt. Manglende lufting kan føre til oppfuktning av bakenforliggende konstruksjoner, redusert levetid på kledningen, og økt risiko for sopp- og råteutvikling, særlig i nedbørrike eller fuktutsatte områder. Det anbefales å overvåke kledningen jevnlig for tegn til fukt eller råte.

- Takkonstruksjon/Loft | Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Avstandsplatene på en side av loftet er presset opp av isolasjonen og har dermed mistet sin tiltenkte funksjon. Avstandsplater skal normalt sikre fri lufting fra raft og opp gjennom takkonstruksjonen, men dagens utførelse hindrer korrekt luftstrøm. Undertak er av trevirke/panel. Ved befaring ble det registrert synlige fuktskjolder på undertaket, noe som indikerer at konstruksjonen har vært utsatt for fuktbelastning. Fuktskjolder kan være et resultat av tidligere lekkasjer, kondensproblematikk eller utilstrekkelig lufting. Selv om det ikke nødvendigvis foreligger aktiv lekkasje på befaringsstidspunktet, representerer dette en økt risiko for følgeskader. Redusert eller manglende lufting i takkonstruksjonen kan føre til opphopning av fukt, kondensdannelse og økt risiko for mugg, råte og skader på undertak og bærende konstruksjoner. Over tid kan dette redusere levetiden på taket og medføre kostbare utbedringer. Luftingen må etableres i tråd med gjeldende byggdetaljer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Eksisterende fuktskjolder bør kontrolleres.

- Vinduer | Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Vinduer fra byggeår har nådd en alder der det kan forventes slitasje på isolerglass, tetningslister og treverk. Enkelte utskiftede vinduer har bedre standard og levetid. Vinduer må justeres. Overflatebehandle karmen og rammer der det er nødvendig, samt utføre eventuelle nødvendige vedlikeholdsarbeider for å forlenge levetiden.

- Dører | Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. Et skyvedørsfelt og balkongen fremstår med utvendig vedlikeholdsetterslep. Overflaten viser slitasje og værpåvirkning som kan redusere levetiden dersom vedlikehold ikke utføres. Det er påvist behov for vedlikehold for å forhindre ytterligere forringelse. Funksjonen er ikke vesentlig svekket, men tiltak bør utføres innen rimelig tid.

- Overflater | Overflater har en del slitasjegrader utover det en kan forvente. Det er registrert slitasje på gulvoverflatene som overstiger det som anses som normalt ut fra alder og forventet bruk. Slitasjen anses å være kosmetiske forhold som ikke påvirker funksjonen vesentlig, men som kan redusere det visuelle helhetsinntrykket og gi økt risiko for fuktopptak ved rengjøring. Forholdene kan også indikere svinn- eller bevegelsesskader i materialene over tid. Skader/slitasje har lav konsekvensgrad og nødvendigheten av utbedringer vurderes av ny eier. Generelt er innvendige overflater og innredninger forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

- Etasjeskille/gulv mot grunn | Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må

høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Pipe og ildsted | Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

- Kryp kjeller | I kryp kjelleren ble det registrert stedvis manglende fuktsperre på grunnen. Enkelte plater og isolasjon har falt ned fra konstruksjonen. Undertaket fremstår stedvis misfarget, noe som kan indikere tidligere eller pågående fuktbelastning. Manglende fuktsperre kan føre til økt fukttransport fra grunnen og bidra til et fuktig miljø i kryp kjelleren. Nedfalt isolasjon reduserer varmeisolasjonen og kan påvirke inneklime og energibruk. Misfarging på undertaket kan være tegn på fuktpåvirkning, som over tid kan gi risiko for muggvekst, materialnedbrytning og skader på trekonstruksjoner. Det anbefales å etablere kontinuerlig fuktsperre på grunnen, montere isolasjon og plater på nytt, samt undersøke årsaken til misfargingen. Videre bør det vurderes tiltak for bedre ventilasjon og fuktkontroll i kryp kjelleren.

- Innvendige dører | Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det er registrert skjevhet i dør og/eller karm. Dette medfører en synlig glippe mellom dørblad og karm når døren er lukket. Døren har redusert tetthet og fremstår ikke som korrekt justert. Justering av hengsler og karm anbefales for å oppnå korrekt lukking og tetthet. Dersom dørbladet er permanent vridd, bør dørbladet skiftes.

- Vannledninger | Rør-i-rør systemet har vannfordelerstammer plassert åpent på vegg i vaskerommet. Rørstammene er ikke montert i et sprutsikkert, fordelerskap med etablert drenering/avrenning fra bunnkar til rom med sluk, slik preaksepterte løsninger anbefaler. Manglende avrenning innebærer at eventuelle lekkasjer ikke vil ledes kontrollert bort. Manglende fordelerskap med drenering innebærer at eventuelle lekkasjer fra rør-i-rør-systemet ikke vil ledes kontrollert til sluk. Dette kan føre til skjult vannlekkasje og fuktskader i konstruksjoner før lekkasjen oppdages. Selv om rommet har sluk, gir åpen plassering uten skap redusert lekkasjesikkerhet. Det anbefales å etablere et sprutsikkert fordelerskap med bunnkar og drenering til sluk.

- Avløpsrør | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Lufting av avløp er avsluttet på loft med en Durgo ventil eller tilsvarende. Durgo ventil kan ikke benyttes alene uten annen lufting som går over tak. Ventilen kan kun benyttes i tillegg til. Durgo lufteventiler for avløp er beregnet som en sekundær lufting på avløpssystemet. Det er usikkert om boligen har lufing over tak. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det anbefales å avklare om boligen har fungerende lufting over tak. Dersom slik lufting ikke finnes, bør det etableres primær lufting i henhold til gjeldende krav. Durgo-ventilen bør kun benyttes som supplement, og ikke som eneste lufting.

- Ventilasjon | Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Ventilasjonsløsningen må utbedres. Vaskerommet må ventileres.

- Varmtvannstank | Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det ble registrert lekkasje/drypp fra sikkerhetsventilen på varmtvannsberederen på befaringdagen. Sikkerhetsventilen skal normalt kun slippe ut mindre mengder vann ved oppvarming, men kontinuerlig lekkasje kan

indikere feil på ventil eller for høyt trykk i anlegget. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Risiko for økt vannforbruk og fuktskader dersom lekkasjen vedvarer. Kan være tegn på for høyt trykk i vanninstallasjonen eller manglende trykkreduksjon. Vedvarende lekkasje kan føre til korrosjon på bereder eller omkringliggende installasjoner. Sikkerhetsventilen bør kontrolleres og eventuelt skiftes av rørlegger. Det anbefales å kontrollere trykket på vanninntaket og funksjon på eventuell trykkreduksjonsventil. Jevnlig testing av sikkerhetsventilen i henhold til leverandørens anbefalinger bør gjennomføres. Ved mistanke om underliggende feil bør hele berederen vurderes nærmere.

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

- Grunnmur og fundamenter | Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er påvist stedvise sprekkdannelser i grunnmuren. På lengre sikt vil avviket kunne gi økt risiko for frostspreng. Lokal utbedring må utføres. Riss/sprekker i grunnmuren kan over tid gi økt risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner dersom de utvikler seg eller blir stående uten vedlikehold. Dette kan på sikt føre til nedbrytning av puss/mur og eventuelle fuktrelaterede skader. Det anbefales å følge med på utviklingen av rissene/sprekke og utbedre skader ved behov for å opprettholde god beskyttelse mot fukt.

- Kjøkken, avtrekk | Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/ mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

- Toalettrom, overflater og konstruksjon | Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ ventil ved dør. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

- Kjølerom, teknisk anlegg | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat. Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

- Andre installasjoner | Bygningsdelen er ikke nærmere vurdert.

- Terrengforhold | Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

- Bad, tiliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke foretatt siden våtrommet må pusses opp i sin helhet.

- Vaskerom, tiliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke foretatt siden våtrommet må pusses opp i sin helhet.

Helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Manglende radonmåling innebærer usikkerhet knyttet til radonnivåene i boligen, noe som kan ha betydning for inn klima og helse. Avvik i rekkverk på trapper, hems og balkong gir redusert sikkerhet ved bruk og avviker fra dagens krav til personsikkerhet.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Parkering

Eiendommen har parkering i egen frittstående garasje på 25 m² samt på asfaltert gårds plass på egen eiendom.

Standard

Denne eneboligen fra 1980 kombinerer en familievennlig planløsning med flere oppgraderinger. Boligen er fordelt over to plan og har en arealeffektiv rominndeling med hovedsakelig soverom og sosiale soner i første etasje. Kjøkkenet ble modernisert i 2021, og det ble installert ny varmpumpe og nytt sikringsskap i 2024. Stuen er et romslig samlingspunkt med to ildsteder og utgang til en stor terrasse. Boligens våtrom er fra byggeår, men er oppgradert med microsement og gulvvarme.

Entré og gang:

Fra en asfaltert gårds plass kommer du inn i en entré som leder videre inn i en romslig gang. Her er det god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. I gangen er det nye sikringsskapet fra 2024 plassert. Fra gangen er det tilgang til boligens øvrige rom i etasjen.

Kjøkken:

Kjøkkenet fra 2021 har en moderne innredning med slette, sorte fronter og en slitesterk laminatbenkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr, oppvaskmaskin og en koketopp med integrert ventilator. Den planlimte kummen med ett-greps blandebatteri understreker det stilrene uttrykket. Fra kjøkkenet er det direkte adkomst til et praktisk kjølerom med aggregat fra Norcool.

Stue og spisestue:

Stuen er boligens naturlige samlingspunkt, med god plass til både sofagruppe og spisebord. Rommet har to ildsteder – en åpen peis og en vedovn – som gir varme og en hyggelig atmosfære. I tillegg er det installert en ny luft-til-luft varmpumpe i 2024. Fra stuen er det utgang til en stor terrasse på 62 m².

Soverom i 1. etasje:

Første etasje har tre soverom av god størrelse. Ett av soverommene har utgang til en egen balkong på 3 m².

Toalettrom:

I første etasje er det et separat toalettrom utstyrt med gulvstående toalett og servant med ett-greps blandebatteri.

Innredet loftstue:

I andre etasje finner du en romslig innredet loftstue. Dette er et fleksibelt rom som kan benyttes som en ekstra stue, kontor eller lekeareal, alt etter behov. Rommet varmes opp av panelovner.

Innredet soverom i 2. etasje:

I andre etasje ligger boligens fjerde soverom. Plasseringen gir rommet en privat og tilbaketrukket atmosfære.

Overflater:

Gulvoverflater: Parkett og laminat.

Vegger: Panel og smart panel.

Himling: Panel og takesplater.

Oppbevaring:

Boligen har gode lagringsmuligheter med en innvendig bod i andre etasje og en ekstern utebod i første etasje. I tillegg medfølger en frittstående garasje på 25 m².

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Innhold

Enebolig over to plan som består av følgende rom:

1. etasje: Bad, vaskerom, kjøkken, stue, toalettrom, tre soverom og kjølerom.
2. etasje: Innredet loftstue, innredet soverom og innredet bod.

Terrasse på 62 m² med utgang fra stue og balkong på 3 m² med utgang fra soverom.

Eiendommen har en utebod på 4 m² og en frittstående garasje på 25 m².

Byggeår

1980

Moderniseringer og påkostninger

Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2024:

- Installert ny luft-til-luft varmepumpe i stuen, utført av Nordengen AS.
- Skiftet sikringsskap og utstyrt med automatsikringer. Samsvarserklæring foreligger.

2021:

- Oppgradert bad med microsement på vegger i dusjsonen og på gulv, inkludert rørarbeider, utført av TR Oslo bygg og JSG Rør.
- Ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer og ventilator.

2020:

- Utskifting av noen vinduer med 2- og 3-lags isolerglass.
- Utskifting av en terrassedør/skyvedørsfelt med 2-lags isolerglass.

2004:

- Installert varmtvannstank (OSO 198L).

Tomteforhold

Tomtetype

Festet

Tomteareal

Tomtestørrelse 1179,9 m²

Beskrivelse av tomten

Festet tomt på 1179,9 m². Grunneier er Nannestad kommune. Tomten består av både flatt og skrånende terreng med asfaltert gårdsplass. Hagen er delvis opparbeidet med plen og beplantning, mens øvrige deler fremstår som naturtomt.

Årlig festeavgift

Kr 14 716

Regulering av festeavgift

Regulering av festeavgift: Viser til pkt. 1 i festekontrakten:

Når 25-50 og 75 år er gått, kan det offentlige innen 2 år, hvis forholdet ikke ordnes ved overenskomst, kreve holdt skjønn til bestemmelse om, og i tilfelle, til hvilket beløp den årlige festeavgift bør forhøyes eller nedsettes under hensyn til rentenivået og til endringer i parsellens verdi som ikke skyldes festerens egne foranstaltninger.

Festekontrakt datert

26.01.1979.

Festetid

Overdragelse av festeretten forutsetter at samtykke fra grunneier foreligger før overtakelse og tinglysing av skjøte.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Når festetiden er ute, forlenges festeavtalen automatisk slik at festet løper inntil det blir sagt opp av fester eller fester krever tomten innløst. Når festet av hvilken som helst grunn opphører, påhviler det ikke det offentlige noen innløsningsplikt.

For nærmere omtale av vilkårene for innløsning vises til tomtefestelovens kapittel 6

Økonomi

Pris

Prisantydning Kr 4 490 000,-

Omkostninger Kr 113 340,-

Totalpris inkl. omk. Kr 4 603 340,-

Kjøpsomkostninger

Kr. 4 490 000 Prisantydning

Omkostninger:

Kr. 112 250 Dokumentavgift til staten, 2,5%

Kr. 545 Tinglysing av skjøte

Kr. 545 Tinglysing av pantedokument (per stk.)

Kr. 113 340 Sum omkostninger

Kr. 17 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)

Kr. 131 240 Sum omkostninger inkl. boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning.
Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: Kr 14 417 pr 2025

De kommunale avgiftene inkluderer renovasjon, feiing, vann- og avløpsavgifter. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk. Dersom det er installert vannmåler, så vil estimert forbruk variere fra kommune til kommune, i gjennomsnitt ca. 50m³ pr. person i vannforbruk. Avgiften er en kombinasjon av forskuddsbetaling for tjenester, abonnement og enkeltgebyrer som faktureres etter levert tjeneste. Først når året er omme vil kommunen ha informasjon om samlet gebyr for denne eiendommen.

Eiendomsskatt

Kommunen har ikke innført kommunal eiendomsskatt.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 176 982 for år 2024

Formuesverdi sekundær: Kr 4 707 927 for år 2024

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Eiendommen

Eierform

Eiet

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 01.07.1981, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Loftet er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjenning er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggarbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko. Arealet på loftet er målbart selv om de ikke er godkjent til varig opphold.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.07.1981.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen.

Reguleringsplan

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig.

Reguleringsplan: Preståsen

Gjeldende kommunedelplan: KP 2023-2040

Området der eiendommen ligger, er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette, for mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no. Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret for eventuelle utbedringstiltak som senere må igangsettes og betales.

Heftelser

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

04.02.1943 - Dokumentnr: 201 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:43

Overført fra: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

18.07.1955 - Dokumentnr: 990240 - Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.1970 - Dokumentnr: 1698 - Bestemmelse om kloakkledn
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.1979 - Dokumentnr: 7370 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:607 F

27.08.1979 - Dokumentnr: 7370 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 99 år
FRAMFESTEKONTRAKT
ÅRLIG AVGIFT NOK 226
KONTRAKTEN KAN IKKE SIES OPP SÅ LENGE DEN ER PANTSATT
TIL RETTIGHETSHAVER: LANDBRUKSBANKEN
FESTEAVGIFTEN HAR PRIORITET ETTER
LÅN TIL LANDBRUKSB/HUSB ELLER LÅNEINST MV
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
MED FLERE BESTEMMELSER
Overført fra: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:607 F

27.05.1987 - Dokumentnr: 4712 - Elektriske kraftlinjer
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

28.07.2000 - Dokumentnr: 8193 - Jordskifte
SAK NR.27/1996 GRENSEANG ETTER FRADELING
Overført fra: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.2009 - Dokumentnr: 668611 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Statens Vegvesen Lillehammer Kontorsted
Org.nr: 974 725 460
Skogrydding - frisksone
Kan bare slettes av Statens vegvesen
Overført fra: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.2019 - Dokumentnr: 1335610 - Erklæring/avtale
Bestemmelse vedrørende opparbeiding av veger/gater, anlegg av vann- og kloakkledninger og kraft- og telefonledninger m.v. pkt 10 i opprinnelig tinglyst festekontrakt 05.02.1973 i dok.nr. 908
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2017 - Dokumentnr: 1346866 - Festenummer gitt bruksnummer
Utgått festenr:
Knr:0238 Gnr:27 Bnr:1 Fnr:174

01.01.2020 - Dokumentnr: 1526812 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0238 Gnr:27 Bnr:607

01.01.2024 - Dokumentnr: 241302 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3036 Gnr:27 Bnr:607

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner, gulvvarme på bad, to luft-til-luft varmpumper (én fra 2024 i stuen og én eldre i gangen), åpen peis i stuen og vedovn i stuen/spisestuen.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Energimerking

Energifarge Gul og bokstav F.

Energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd F (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig

Kjell-Arne Hagen
hagen@retttakst.no
913 75 920

Type takst

Tilstandsrapport. Befaringsdato 18.02.2026

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: TR Oslo bygg, JSG Rør

Beskrivelse av arbeidet: Førrige eier oppga: Mikrosegment og rørarbeider på bada

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har skiftet vinduer og veranddør, og installert ny kjøkkeninnredning

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

Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Reparasjon av garasjedør og noe innvendig vedlikehold

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

Ja.

Det har vært et par tilfeller av mus i kaldloftet som er tatt i felle.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: TR-bygg Oslo, JSG Rør

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyser om at det er gjort noe rørleggerarbeid.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Nordengen AS

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av ny varmepumpe

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Nordengen AS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet innmat i sikringskap. Skiftet sikringselementer til jordfeilautomater.

Ny overbelastningsvern og overspenningsvern. Ny kurs til varmepumpe. Ny kurs komfyr/stekeovn.

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

Ja.

Tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen i 2023. Rapport fra El-kontroll utført av Nordengen AS 2024

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

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

Ja.

Garasje er i dårlig stand.

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

Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Noen løpende utbedringer.

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja.

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

Eier

Eier

Bård Busterud

Vilkår og bestemmelser

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter.

Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendoms megler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon

Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn- og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven

Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysning vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Energiattest
Midl. brukstillatelse
Byggetegninger
Festekontrakt

Diverse

Diverse

Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av megler.
Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 17 900.

Forsikringen er meklet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: <https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/>

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på <https://eiendom.soderbergpartners.no/>

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 7 709 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for enebolig/fritid/tomt. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen.

Ved kjøp av kombinasjonseiendom dekker forsikringsselskapet bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Overtakelse

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Meglere vederlag og utlegg

Meglere vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:

Provisjon kr 40 000 i fastpris
Tilstandsrapport fra kr 18 500
Innhenting kommunale opplysninger fra kr 4 750
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1 950
Tilretteleggingsgebyr kr 15 900
Markedspakke kr 20 500
Honorar for visning/overtakelse kr 2 990
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545 og tinglysing
Hjemmelsklæring - Statens Kartverk kr 545

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale kr 20 000 i tillegg til utlegg og faste vederlag.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtagelsesprotokoll og tilbyr partene flyttetjenester, internett og TV, brann- og innbruddsalarm og strømabonnement
- Fotograf Thor Øyvind Borgersen, Flytende film AS
- Fremtind Forsikring AS, som tilbyr forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med ny bolig

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig

Marius Alstedt

eiendomsmegler

marius.alstedt@em1ostlandet.no

Tlf: 995 48 437

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdager eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.



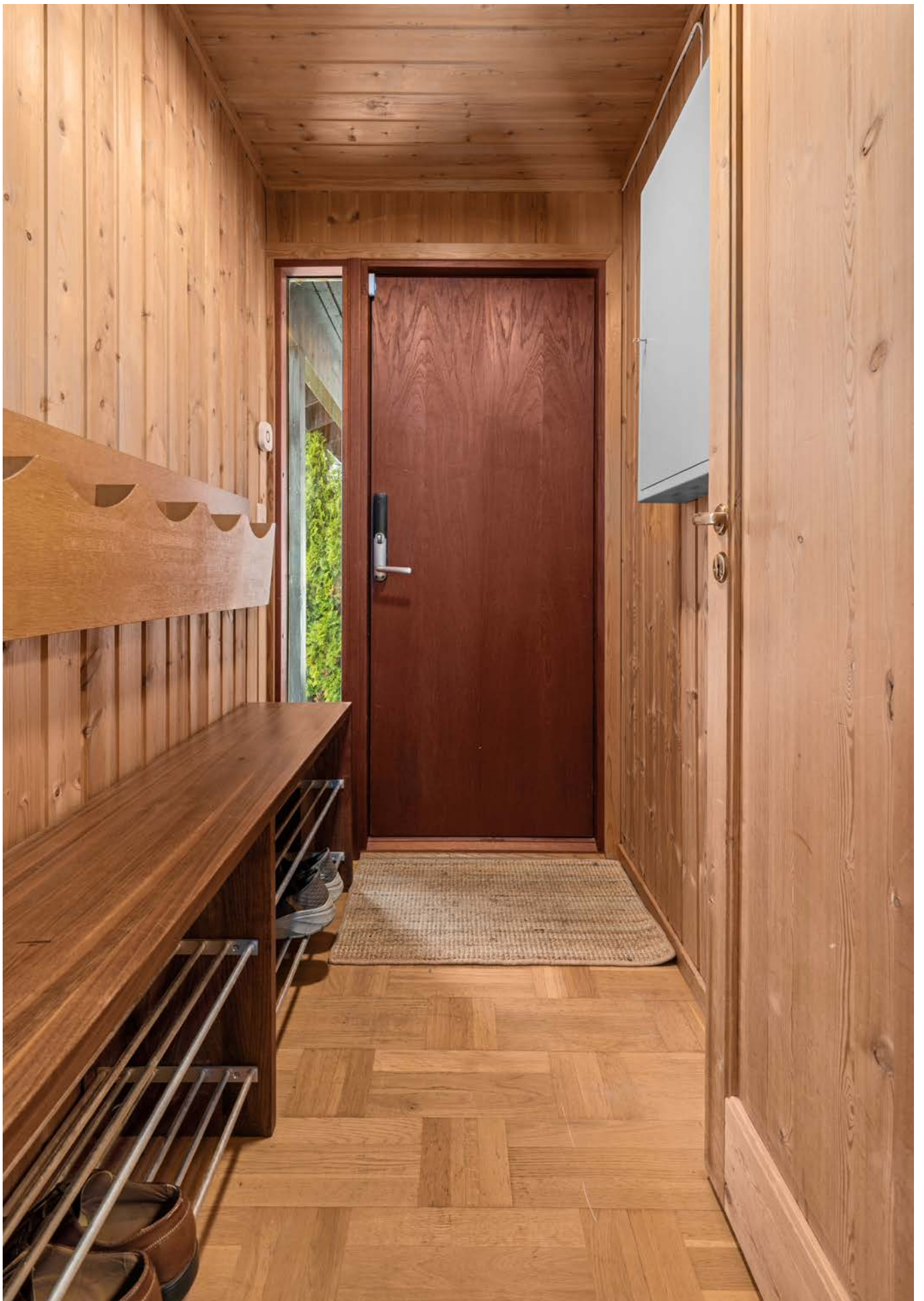
Mårvegen 18, 2030 Nannestad

1. Etasje



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.













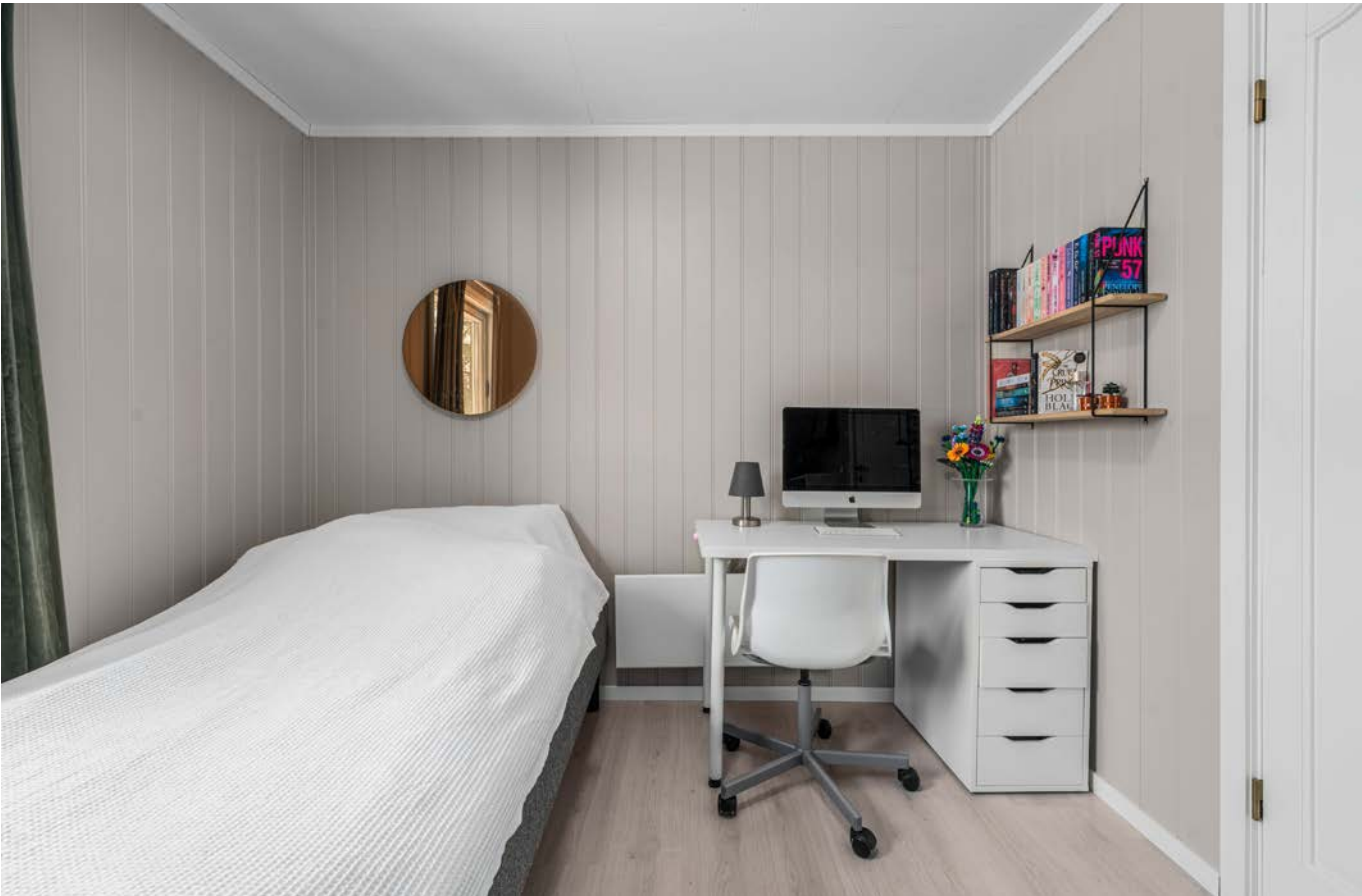
















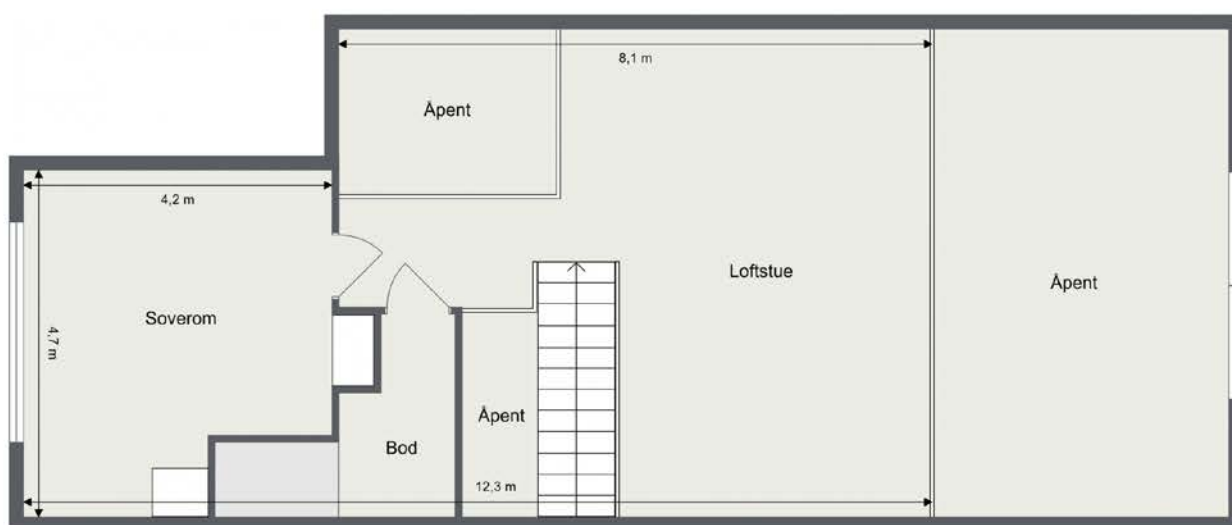




ANDRE ETASJE

Mårvegen 18, 2030 Nannestad

2. Etasje



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

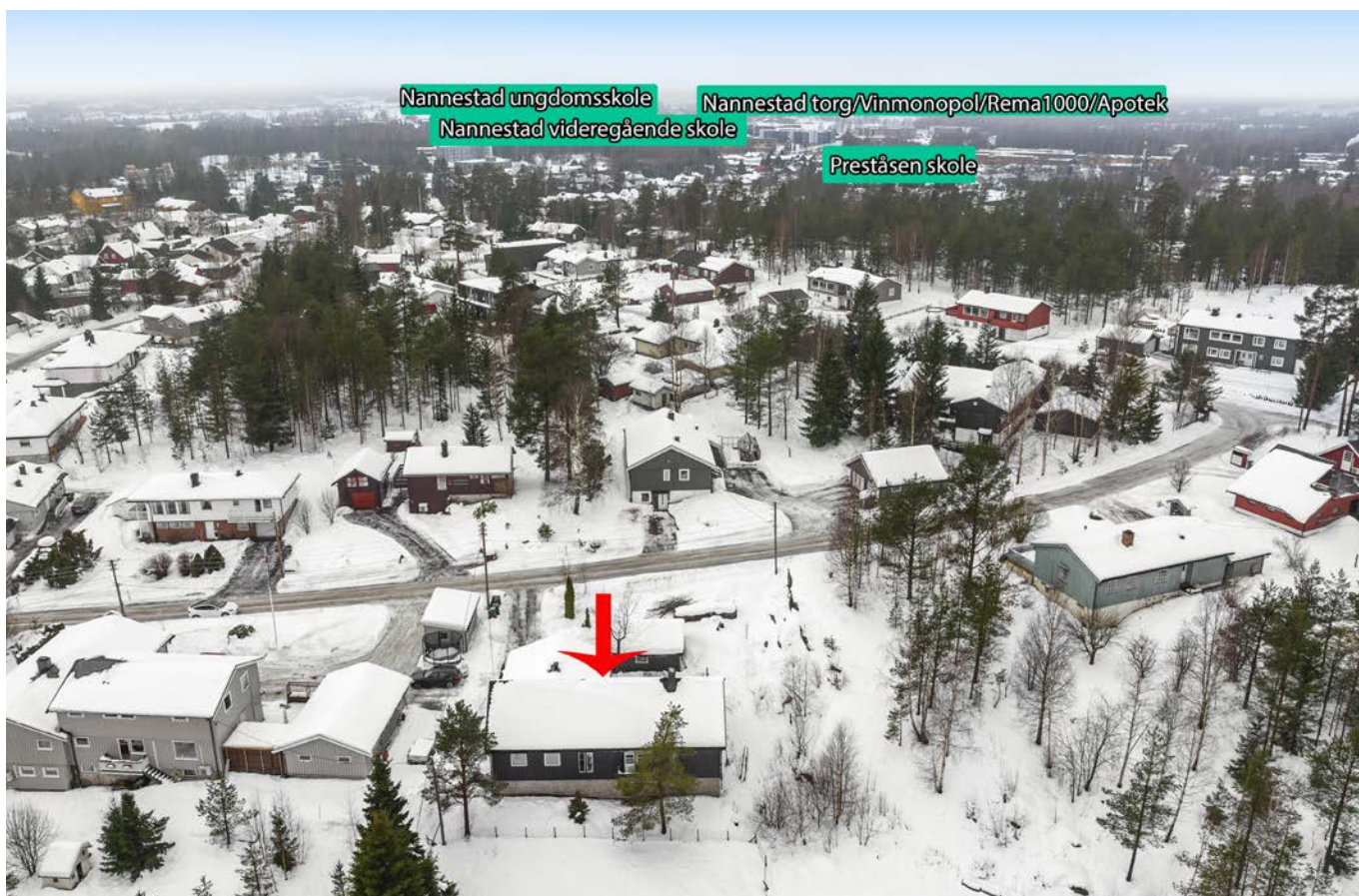
















Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

- HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 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.
- KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- AVTREKKSIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 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.
- UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- POSTKASSE** medfølger.
- UTENDØRSINNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badebænk, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYK-VARSLER** 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.
- SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 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.

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

Oppdatert 10.12.19

MÅRVEGEN 18

Nabolaget Preståsen - vurdert av 47 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyriereiere



OFFENTLIG TRANSPORT

Bevervegen Linje 420, 446	3 min 0.2 km
Oslo Gardermoen	13 min
Oslo lufthavn stasjon Linje F6, RE10, RE11, RX11, R12, R60	13 min 10.2 km

SKOLER

Preståsen skole (1-10 kl.) 355 elever, 17 klasser	8 min 0.7 km
Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.) 595 elever, 24 klasser	21 min 1.9 km
Nannestad videregående skole 950 elever	17 min 1.5 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	18 min 13.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Nannestad VGS - Akershus fylkesko...	16 min
---	---------------



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 85/100



KVALITET PÅ SKOLENE

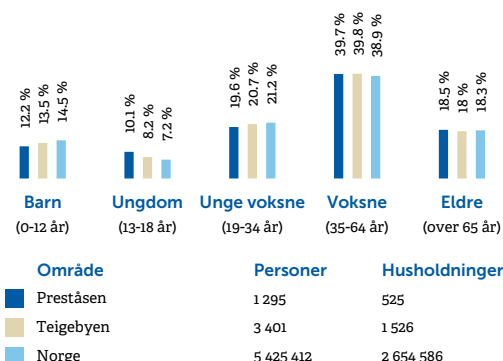
Veldig bra 76/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Prestmosen Fus barnehage (1-5 år) 86 barn	12 min 1.1 km
Engelsrud barnehage (1-5 år) 143 barn	16 min 1.4 km
Breenenga Fus barnehage (0-5 år) 85 barn	6 min 3.9 km



DAGLIGVARE

Rema 1000 Nannestad Post i butikk	18 min 1.6 km
Kiwi Nannestad PostNord	18 min 1.6 km



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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 95/100

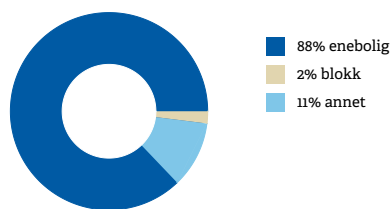
 **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 94/100

 **TRAFIKK**
Lite trafikk 92/100

SPORT

-  **Preståsen skole** **8 min** 
Aktivitetshall, ballspill, friidrett 0.7 km
-  **Prestmosen Nord - ballbinge** **13 min** 
Ballspill 1.2 km
-  **EVO Nannestad** **17 min** 
-  **Nannestad Trim & Helse** **18 min** 

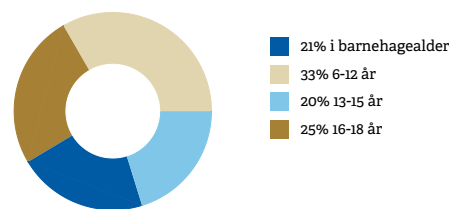
BOLIGMASSE



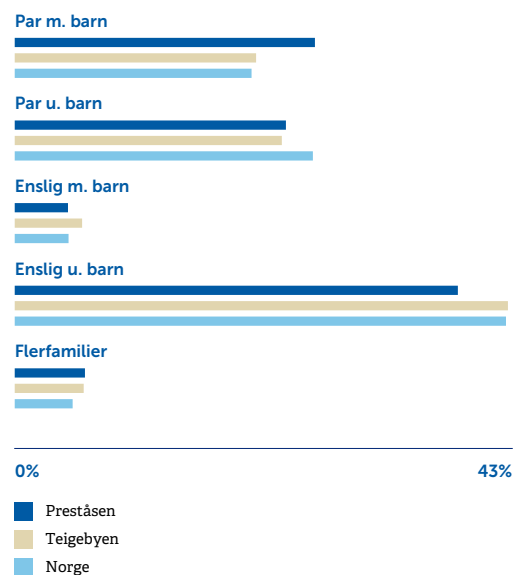
VARER/TJENESTER

-  **Nannestad Torg** **17 min** 
-  **Apotek 1 Nannestad** **17 min** 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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

Tilstandsrapport

📍 Mårvegen 18 , 2030 NANNESTAD

📖 NANNESTAD kommune

gnr. 27, bnr. 607

Sum areal alle bygg: BRA: 225 m² BRA-i: 196 m²



Befaringsdato: 18.02.2026

Rapportdato: 24.02.2026

Oppdragsnr.: 13416-2136

Referansenummer: GZ2058

Autorisert foretak: Rett-Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kjell-Arne Hagen

Vår ref: Takstingeniør Kjell-Arne Hagen



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.

Rett-Takst As

Rett-Takst As er et sertifisert og uavhengig takstforetak som tilbyr profesjonelle takst- og konsulenttenester innen bolig, næring og skade. Vi innehar omfattende kompetanse og internasjonale godkjenninger som sikrer høy faglig kvalitet og etterlevelse av gjeldende standarder.

Vi er sertifisert innen:

- Verditaksering av bolig

- Tilstandsanalyse av boligeiendom (NS 3600) også Fremtind-rapport

- Skadetaksering av byggverk

- Taksering av næringseiendom

Vår takstingeniør er godkjent som:

Recognised European Valuer (REV) – en europeisk sertifisering gjennom TEGoVA som sikrer internasjonalt anerkjent kvalitet i verddivurderinger

Rapportansvarlig



Kjell-Arne Hagen

hagen@retttakst.no

913 75 920



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den 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
- løpere 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 straktiltak 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

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsøk, stikktagninger, opplysninger fra rekvisitt og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:

Frittstående enebolig oppført i 1980, bygget er med det ca. 46 år gammelt og har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Boligen er oppført med tidstypiske byggemetoder for byggeåret, merk at dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon m.m. er strengere enn da dette ble bygget. Bygningens alder tilsier at det ved oppussing og eventuell ombygging vil kunne avdekkes forhold som ikke var mulig å oppdage ved visuell kontroll eller ved kontroll med enkle målinger. Boligen holder hovedsakelig en normalt god standard med tanke på byggeår med enkelte oppgraderinger utført i senere tid. Innvendig fremstår boligen som noe utidsmessig og med behov for flere oppgraderinger. Vaskerom og baderommet er av eldre årgang og det bør påregnes oppgradering til dagens krav mht. tetthet og membraner. Boligen har en del eldre vinduer med dårlig isoleringsevne. Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. De ulike bygningsdeler er systematisk undersøkt, og det henvises til detaljert beskrivelse av de ulike bygningsdeler i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

YTERTAK:

Betongtakstein fra byggeår.

VINDSKIER:

Malt tre.

GESIMSER:

Malt tre.

BEGRENSNINGER:

Det var snødekte forhold på befaringdagen.

Generelt:

Eventuell mose og lignende bør fjernes for å forlenge levetiden. Det anbefales takkontroll årlig etter snøsmelt for å avdekke, og skifte eventuelle sprukne takstein. Vindskier og isbor bør beises/males for å forlenge levetiden. Isbor kan kles med beslag for å minimere vedlikehold.

Nedløp og beslag:

Nedløp og renner av materialtype stål fra byggeår. Det var oppholdsvær på befaringdagen slik at renner og nedløps funksjon er vanskelig å stadfeste. Det gjøres oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc. Påregnelig med stedlige kommende utskiftninger/vedlikehold med tanke på alder.

Vedlikehold:

Det anbefales å rense takrenner vår og høst for å sikre god avrenning fra takrenner, og for å forhindre foretting i nedløpsrør.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger oppført som bindingsverk/treverk. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke

inspisert da det er en lukket konstruksjon. Utvendige flater av malt stående trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og stedvis med tørkeprekker. Det registreres ikke luftespalte i underkant av kledningen, ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for andre tiltak enn utvendig overflatebehandling.

Overmaling/beising bør normalt påregnes ca. hvert 5-10 år avhengig av type maling. Det kan være behov for enkelte mindre utskiftninger av panel over tid, grunnet alder.

Takkonstruksjon:

Mønet skråtak i trekonstruksjoner med taktro i bord/treverk. Hovedbygget har en lukket konstruksjon, med limtre i mønet. Over utbygg er kaldt loft med takstoler. Adkomst til kaldtloft via luke i knevegg hele loftet er ikke besiktiget, loftet er kun visuelt undersøkt fra loftsluken med de begrensninger dette medfører. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales. Det bemerkes at rør/ventilasjon gjennomføringer over tak og rundt piper er ett svaketspunkt i forhold til fukt problematikk og det bør holdes under observasjon.

Vinduer:

Vinduer med 2- og 3- lags isolerglass, ramme og karm i tre fra 1980 og 2020.

Trehvite lister/gerikter rundt vinduene i glatt utførelse.

Vedlikehold:

Vinduene ble visuelt undersøkt og fremstår i normalt god stand med tanke på alder. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak. Det bemerkes 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.

Dører:

Ytterdør med sidefelt og kodelås. Døren er fra byggeår og er malt på utvendig side.

Skyvedørsfelt/terrassedør med 3- lags isolerglass, karm og ramme i tre fra byggeår og en terrassedør/skyvedørsfelt med 2- lags isolerglass fra 2020.

Balkong/terrassedør med 3- lags isolerglass, karm og ramme i tre fra byggeår.

Trehvite lister/gerikter rundt ytterdørene i glatt utførelse.

Vedlikehold:

Det er foretatt en enkel funksjonstest av dørene og ingen avvik ut over normal aldringsslitasje ble registrert.

Dørene vurderes å være i bruksmessig stand på befaringdagen. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

Balkonger og terrasser:

Terrasse med adkomst fra stuen på ca. 62 m².

Terrassen er belagt med impregnerte terrassebord.

Balkong med adkomst fra et soverom på ca. 3m².

Balkongen er belagt med impregnerte terrassebord og liggende rekkverk.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Overflater:

- Innvendige gulvflater er belagt med henholdsvis:

Parkett gulv og laminat gulv.

Beskrivelse av eiendommen

- Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Panel og smart panel.

- Innvendige takflater er belagt med henholdsvis:
Panel og takessplaer

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskille i trebjelkelag.
Målt høydeforskjell på ca. 20mm gjennom hele rommet i kjøkkenet/spisestuen og ca. 19mm innenfor 2 meter. Høydeforskjell på ca. 18mm i loftstuen.

Pipe og ildsted:
Det er etablert åpen peis i stuen og vedovn i stuen/spisestuen. Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til. Ytterligere vurderinger er ikke gjort. Skal pipe og ildsteders tilstand og utbedringsbehov avklares må det rekvireres tilsynsrapport fra feievesenet. Ildsted og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.
For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen.

Krypkjeller:
Adkomst til krypkjeller via dør i grunnmuren.
Det presiseres at blindkjeller/krypkjeller er en type konstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens. Delvis lav høyde mellom grunnen og bjelkelag i innerste del, dette er forhold som kan gi økt risiko for skader. Krypkjellere/rom er å regne som en risikokonstruksjon, i forbindelse med fuktproblematikk.

Innvendige trapper:
Tretrapp mellom etasjene med åpne opptrinn.

Vedlikehold.
Trappen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje med tanke på alder.

Innvendige dører:
Malte og lakkerte furudører i profilert utførelse med lister/gerikter i glatt utførelse. En fyllingsdør og en hvit dør med freste spor.

Vedlikehold:
Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og de fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:
Baderommet er hovedsakelig fra byggeår, men det er senere utført oppgraderinger med microsement på vegger i dusjonen og på gulv. Det er ikke etablert oppkant av microsement opp på vegg ved gulvflaten. Løsningen avviker fra anbefalte utførelser for våtrom, hvor det normalt kreves dokumentert vanntett overgang mellom gulv og vegg. Det foreligger ikke dokumentasjon på at microsementen utgjør et godkjent eller fullverdig tettesjikt. Rommet oppfyller ikke dagens krav til funksjonalitet, komfort og fuktsikkerhet. Normal forventet levetid er passert. I påvente på

oppussing/rehabilitering er tett dusjkabinett og åpent avløp er en forutsetning for våtrommets sikkerhet, da fritt vann på gulv/vegg må unngås. Bruk av dusjkabinett hindrer i stor grad direkte vannsprut på veggene/gulv. Ved bruk av dusjkabinett er veggene/gulv bak dusjkabinettet allikevel definert som våtsone, blant annet på grunn av rengjøring.

Baderommet er utstyrt med :
Microsement på gulv, microsement på vegger i dusjen ellers er det malt panel.
Servantinnredning med laminat benkeplate, ovenpå liggende servant med ett- greps blandebatteri, speil og speil lys.
Dusjnisje med sprutvegg av glass.
Plastsluk i gulv.

Vaskerom:
Vaskerommet oppfyller ikke dagens krav til funksjonalitet, komfort og fuktsikkerhet. Normal forventet levetid er passert.
Oppussing/rehabilitering som følge av alder, slitasje og utidsmessighet bør påregnes.

Vaskerommet er utstyrt med:
Belegg på gulv og malt strie på vegger.
Utslagsvask med ett- greps bladbatterier.
Opplegg for vaskemaskin.
Plastsluk i gulv

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2021 med sorte fronter i glatt utførelse, laminat benkeplate, ett- greps blandebatteri og planlimt kum. Integriert koketopp, komfyr og oppvaskmaskin. Kitchenboard plater eller tilsvarende på vegg over benkeplaten. Ventilator integrert i koketopp.

Innredningen vurderes til å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal brukslitasje. Det ble søkt etter fukt med en fuktindikator (Protimeter), ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Tiltak/konsekvens.
Ingen strakstiltak nødvendig, men i rom med vanninstallasjoner (oppvaskmaskin) uten sluk eller annet overløp skal det etter nye forskrifter være waterguard eller lignende som enten stenger vannet eller varsler om lekkasje i kontakt med vann/fukt. Ved lekkasje fra installasjoner vil vann renne og skade tilstøtende bygningsdeler til vannet stoppes manuelt. Kjøkkenet har ingen slik installasjon og det anbefales montert selv om det ikke var et krav på oppføringstidspunkt. Det samme gjelder komfyrvakt.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:
Servant med ett- greps blandebatteri og gulvstående toalett.

Kjølerom:
Kjølerom med adkomst fra kjøkkenet med kjøleaggregat fra Norcool As.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger:

Beskrivelse av eiendommen

Rør i rør system med vannfordelerstammer plassert på vegg i vaskerommet. Stoppekran og vannmåler plassert i vaskerommet.

Avløpsrør:

Synlige avløpsrør inne i boligen av plast.

Ventilasjon:

Mekanisk avtrekk fra bad, kjøkken og toalettrommet. Ellers er det ingen ventilering.

Varmtvannstank:

OSO varmtvannstank på 198L fra 2004, plassert i vaskerommet.

Varme:

Elektrisk oppvarming av boligen med panelovner. Gulvvarme i bad. 2 stk. varmpumper type luft til luft plassert på vegg i stuen og på vegg i gang. Varmepumpen i stuen er fra 2024 og varmpumpen i gangen er av eldre dato. Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Elektrisk anlegg:

Sikringskapet ble skiftet i 2024 og er plassert på vegg i gangen, skapet er utstyrt med automatsikringer. Det er kursfortegnelse i skapet og det foreligger div. samsvarserklæringer fra 2024. Det ble utført elk kontroll av Elvia med avsluttet sak, datert 20.02.25 og det har blitt utført el- kontroll av Nordengen der eier opplyser at avvikene er utbedret foruten om stikk til bereder.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn:

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser, og er dermed kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan innhentes. Antatt fundamentert til fast grunn.

Drenering:

Drenering rundt en bygning skal lede bort vann fra grunnen og grunnmuren for å beskytte konstruksjoner mot fukt. Hvordan dreneringen er utført varierer med bygningens alder og konstruksjon. Dreningssystemer ligger normalt skjult under bakken, og det er derfor ikke mulig å se hva som finnes, eller vurdere fullstendig tilstand og funksjon uten å gjøre inngrep, som graving. Slike undersøkelser inngår ikke i denne typen vurdering. Vurderingen er basert på synlige forhold ved befaringen og det som er opplyst om alder. Tegn på fukt eller andre avvik kan variere med årstid, vær og klima, og vil ikke nødvendigvis være synlige på befaringstidspunktet. Punktet må sees i sammenheng med krypkjeller, terrengforhold og bortledning av takvann.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur/ringmur i murkonstruksjon, lettklinkerblokker som Leca eller tilsvarende. Ut fra visuell observasjon synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon.

Terrengforhold:

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Anbefalt fall

på terreng er 1:50, 3 meter fra grunnmur.

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

[Gå til side](#)

Det er registrert flere forhold som berører helse, miljø og sikkerhet i boligen. Disse gjelder både radonforhold og mangler ved rekkverk og sikkerhet i trapper og rekkverk både innvendig og utvendig. Forholdene avviker fra dagens krav og anbefalinger og innebærer økt risiko for personskaade og usikkerhet knyttet til inneklime. Avvikene er nærmere beskrevet under detaljpostene.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

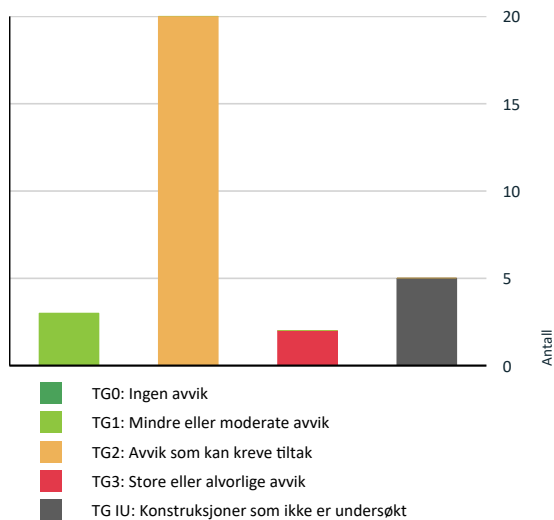
[Gå til side](#)

Enebolig

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

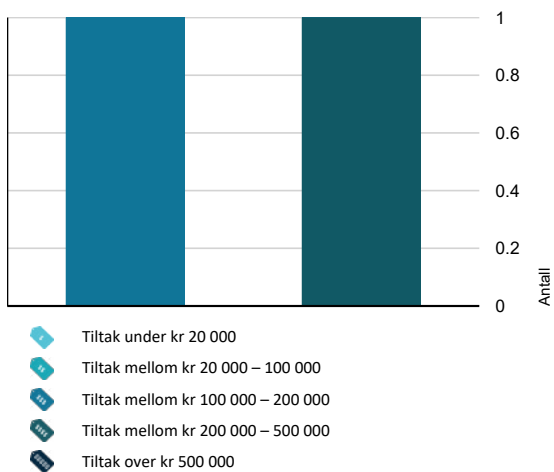
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det var snødekte forhold på befaringsdagen med de begrensninger dette medfører.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Spesialrom > 1. Etasje > Kjølerom > Teknisk anlegg	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1980

Kommentar

Anvendelse

Standard

Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeåret med enkelte oppgraderinger utført underveis. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Vedlikehold

Nedløp og renner av materialtype stål fra byggeår. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløps funksjon er vanskelig å stadfeste. Det gjøres oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc. Påregnelig med stedlige kommende utskiftninger/vedlikehold med tanke på alder.

Vedlikehold:

Det anbefales å rense takrenner vår og høst for å sikre god avrenning fra takrenner, og for å forhindre foretting i nedløpsrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

YTTERTAK:

Betongtakstein fra byggeår.

VINDSKIER:

Malt tre.

GESIMSER:

Malt tre.

BEGRENSNINGER:

Det var snødekte forhold på befaringsdagen.

Generelt:

Eventuell mose og lignende bør fjernes for å forlenge levetiden. Det anbefales takkontroll årlig etter snøsmelt for å avdekke, og skifte eventuelle sprukne takstein. Vindskier og isbør bør beises/males for å forlenge levetiden. Isbord kan kles med beslag for å minimere vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp og beslag

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført som bindingsverk/treverk. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. Utvendige flater av malt stående trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og stedvis med tørkeprekker. Det registreres ikke luftespalte i underkant av kledningen, ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for andre tiltak enn utvendig overflatebehandling.

Overmaling/beising bør normalt påregnes ca. hvert 5-10 år avhengig av type maling. Det kan være behov for enkelte mindre utskiftninger av panel over tid, grunnet alder.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Kledningen fremstår med noe vedlikeholdsetterslep og med tørkesprekker. Overflatebehandling har stedvis redusert effekt og gir økt risiko for fuktopptak og forkortet levetid. Det registreres stedvis liten til ingen luftespalte bak kledningen, spesielt i nedre del mot grunnmur. Dette er et avvik fra anbefalte byggdetaljer, hvor luftespalte er viktig for drenering og ventilasjon bak kledningen. Det er ikke registrert synlige fukt- eller råteskader ved visuell kontroll, men redusert uttørkingsevne kan på sikt medføre skadeutvikling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker i treverket kan med tiden gi økt fuktbelastning som kan føre til skade, og det er derfor viktig å følge med på tilstanden. På sikt må det påregnes vedlikehold eller utskiftning av deler av kledningen for å opprettholde god beskyttelse mot vær og fukt. Manglende lufting kan føre til oppfukning av bakenforliggende konstruksjoner, redusert levetid på kledningen, og økt risiko for sopp- og råteutvikling, særlig i nedbørrike eller fuktutsatte områder. Det anbefales å overvåke kledningen jevnlig for tegn til fukt eller råte.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tilstandsrapport

Mønet skråtak i trekonstruksjoner med taktro i bord/treverk. Hovedbygget har en lukket kosnruksjon, med limtre i mønet. Over utbygg er kaldt loft med takstoler. Adkomst til kaldtloft via luke i knevegg hele loftet er ikke besiktiget, loftet er kun visuelt undersøkt fra loftsluken med de begrensninger dette medfører. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales. Det bemerkes at rør/ventilasjon gjennomføringer over tak og rundt piper er ett svaketspunkt i forhold til fukt problematikk og det bør holdes under observasjon.

Vurdering av avvik:

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

Avstandsplatene på en side av loftet er presset opp av isolasjonen og har dermed mistet sin tiltenkte funksjon. Avstandsplater skal normalt sikre fri lufting fra raft og opp gjennom takkonstruksjonen, men dagens utførelse hindrer korrekt luftstrøm. Undertak er av trevirke/panel. Ved befaring ble det registrert synlige fuktskjolder på undertaket, noe som indikerer at konstruksjonen har vært utsatt for fuktbelastning. Fuktskjolder kan være et resultat av tidligere lekkasjer, kondensproblematikk eller utilstrekkelig lufting. Selv om det ikke nødvendigvis foreligger aktiv lekkasje på befaringstidspunktet, representerer dette en økt risiko for følgeskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Redusert eller manglende lufting i takkonstruksjonen kan føre til opphopning av fukt, kondensdannelse og økt risiko for mugg, råte og skader på undertak og bærende konstruksjoner. Over tid kan dette redusere levetiden på taket og medføre kostbare utbedringer.

Tiltak:

Luftingen må etableres i tråd med gjeldende byggdetaljer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Eksisterende fuktskjolder bør kontrolleres.



Adkomst til kaldtloft via luke i knevegg.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2- og 3- lags isolerglass, ramme og karmen i tre fra 1980 og 2020.

Trehvite lister/gerikter rundt vinduene i glatt utførelse.

Vedlikehold:

Vinduene ble visuelt undersøkt og fremstår i normalt god stand med tanke på alder. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak. Det bemerkes 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.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer fra byggeår har nådd en alder der det kan forventes slitasje på isolerglass, tetningslister og treverk. Enkelte utskiftede vinduer har bedre standard og levetid.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Overflatebehandle karmen og rammer der det er nødvendig, samt utføre eventuelle nødvendige vedlikeholdsarbeider for å forlenge levetiden.

TG 2 Dører

Ytterdør med sidefelt og kodelås. Døren er fra byggeår og er malt på utvendig side.

Skyvedørsfelt/terrassedør med 3- lags isolerglass, karm og ramme i tre fra byggeår og en terrassedør/skyvedørsfelt med 2- lags isolerglass fra 2020.

Balkong/terrassedør med 3- lags isolerglass, karm og ramme i tre fra byggeår.

Trehvite lister/gerikter rundt ytterdørene i glatt utførelse.

Vedlikehold:

Det er foretatt en enkel funksjonstest av dørene og ingen avvik ut over normal aldringslitasje ble registrert.

Dørene vurderes å være i brukmessig stand på befaringsdagen.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Et skyvedørsfelt og balkongen fremstår med utvendig vedlikeholdsetterslep. Overflaten viser slitasje og værpåvirkning som kan redusere levetiden dersom vedlikehold ikke utføres.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er påvist behov for vedlikehold for å forhindre ytterligere forringelse. Funksjonen er ikke vesentlig svekket, men tiltak bør utføres innen rimelig tid.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Terrasse med adkomst fra stuen på ca. 62 m².
Terrassen er belagt med impregnerte terrassebord.

Balkong med adkomst fra et soverom på ca. 3m².
Balkongen er belagt med impregnerte terrassebord og liggende rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

INNVEDIG

TG 2 Overflater

- Innvendige gulvflater er belagt med henholdsvis:
Parkett gulv og laminat gulv.

- Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Panel og smart panel.

- Innvendige takflater er belagt med henholdsvis:
Panel og takessplær

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert slitasje på gulvoverflatene som overstiger det som anses som normalt ut fra alder og forventet bruk. Slitasjen anses å være kosmetiske forhold som ikke påvirker funksjonen vesentlig, men som kan redusere det visuelle helhetsinntrykket og gi økt risiko for fuktopptak ved rengjøring. Forholdene kan også indikere svinn- eller bevegelseskader i materialene over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skader/slitasje har lav konsekvensgrad og nødvendigheten av utbedringer vurderes av ny eier. Generelt er innvendige overflater og innredninger forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i trebjelkelag.

Målt høydeforskjell på ca. 20mm gjennom hele rommet i kjøkkenet/spisestuen og ca. 19mm innenfor 2 meter. Høydeforskjell på ca. 18mm i loftstuen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Det er etablert åpen peis i stuen og vedovn i stuen/spisestuen. Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til. Ytterligere vurderinger er ikke gjort. Skal pipe og ildsteders tilstand og utbedringsbehov avklares må det rekvireres tilsynsrapport fra feievesenet. Ildsted og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feievesen.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

TG 2 Kryp Kjeller

Adkomst til krypkjeller via dør i grunnmuren.

Det presiseres at blindkjeller/krypkjeller er en type konstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens. Delvis lav høyde mellom grunnen og bjelkelag i innerste del, dette er forhold som kan gi økt risiko for skader. Krypkjeller/rom er å regne som en risikokonstruksjon, i forbindelse med fuktproblematikk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I krypkjelleren ble det registrert stedvis manglende fuktspærre på grunnen. Enkelte plater og isolasjon har falt ned fra konstruksjonen. Undertaket fremstår stedvis misfarget, noe som kan indikere tidligere eller pågående fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Manglende fuktspærre kan føre til økt fukttransport fra grunnen og bidra til et fuktig miljø i krypkjelleren. Nedfalt isolasjon reduserer varmeisolasjonen og kan påvirke inneklimate og energibruk. Misfarging på undertaket kan være tegn på fuktpåvirkning, som over tid kan gi risiko for muggvekst, materialnedbrytning og skader på trekonstruksjoner.

Tiltak:

Det anbefales å etablere kontinuerlig fuktspærre på grunnen, montere isolasjon og plater på nytt, samt undersøke årsaken til misfarging. Videre bør det vurderes tiltak for bedre ventilasjon og fuktkontroll i krypkjelleren.

Tilstandsrapport



Adkomst til krypkjeller via luke i grunnmuren.

TG 1 Innvendige trapper

Tretrapp mellom etasjene med åpne opptrinn.

Vedlikehold.

Trappen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje med tanke på alder.

TG 2 Innvendige dører

Malte og lakkerte furudører i profilert utførelse med lister/gerikter i glatt utførelse. En fyllingsdør og en hvit dør med freste spor.

Vedlikehold:

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og de fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er registrert skjevhet i dør og/eller karm. Dette medfører en synlig glippe mellom dørblad og karm når døren er lukket. Døren har redusert tetthet og fremstår ikke som korrekt justert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Justering av hengsler og karm anbefales for å oppnå korrekt lukking og tetthet. Dersom dørbladet er permanent vridd, bør dørbladet skiftes.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Baderommet er hovedsakelig fra byggeår, men det er senere utført oppgraderinger med microsement på vegger i dusjsonen og på gulv. Det er ikke etablert oppkant av microsement opp på vegg ved gulvflaten. Løsningen avviker fra anbefalte utførelser for våtrom, hvor det normalt kreves dokumentert vanntett overgang mellom gulv og vegg. Det foreligger ikke dokumentasjon på at microsementen utgjør et godkjent eller fullverdig tettesjikt. Rommet oppfyller ikke dagens krav til funksjonalitet, komfort og fuktsikkerhet. Normal forventet levetid er passert. I påvente på oppussing/rehabilitering er tett dusjkabinett og åpent avløp er en forutsetning for våtrommets sikkerhet, da fritt vann på gulv/vegg må unngås. Bruk av dusjkabinett hindrer i stor grad direkte vannsprut på veggene/gulv. Ved bruk av dusjkabinett er veggene/gulv bak dusjkabinettet allikevel definert som våtsone, blant annet på grunn av rengjøring.

Baderommet er utstyrt med :

Microsement på gulv, microsement på vegger i dusjen ellers er det malt panel.

Servantinnredning med laminat benkeplate, ovenpå liggende servant med ett- greps blandebatteri, speil og speil lys.

Dusjnisje med sprutvegg av glass.

Plastsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt siden våtrommet må pusses opp i sin helhet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet oppfyller ikke dagens krav til funksjonalitet, komfort og fuktsikkerhet. Normal forventet levetid er passert.

Oppussing/rehabilitering som følge av alder, slitasje og utidsmessighet bør påregnes.

Vaskerommet er utstyrt med:

Belegg på gulv og malt strie på vegger.

Utslagsvask med ett- geps bladbatteri.

Opplegg for vaskemaskin.

Plastsluk i gulv

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1. ETASJE > VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt siden våtrommet må pusses opp i sin helhet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med sorte fronter i glatt utførelse, laminat benkeplate, ett- greps blandebatteri og planlimt kum. Integrert koketopp, komfyr og oppvaskmaskin. Kitchenboard plater eller tilsvarende på vegg over benkeplaten. Ventilator integrert i koketopp.

Innredningen vurderes til å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje. Det ble søkt etter fukt med en fuktindikator (Protimeter), ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Tiltak/konsekvens.

Ingen strakstiltak nødvendig, men i rom med vanninstallasjoner (oppvaskmaskin) uten sluk eller annet overløp skal det etter nye forskrifter være waterguard eller lignende som enten stenger vannet eller varsler om lekkasje i kontakt med vann/fukt. Ved lekkasje fra installasjoner vil vann renne og skade tilstøtende bygningsdeler til vannet stoppes manuelt. Kjøkkenet har ingen slik installasjon og det anbefales montert selv om det ikke var et krav på oppføringstidspunkt. Det samme gjelder komfyrvakt.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenet er ventilert med avtrekksvifte (ventilator) over koketopp.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

Overflater og konstruksjon

Servant med ett- greps blandebatteri og gulvstående toalett.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > KJØLEROM

Overflater og konstruksjon

Kjølerom med adkomst fra kjøkkenet.

1. ETASJE > KJØLEROM

Teknisk anlegg

Kjølerom med kjøleaggregat fra Norcool As.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Rør i rør system med vannfordelerstammer plassert på vegg i vaskerommet. Stoppekran og vannmåler plassert i vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rør i rør systemet har vannfordelerstammer plassert åpent på vegg i vaskerommet. Rørstammene er ikke montert i et sprutsikkert, fordelerskap med etablert drenering/avrenning fra bunnkar til rom med sluk, slik preaksepterte løsninger anbefaler. Manglende avrenning innebærer at eventuelle lekkasjer ikke vil ledes kontrollert bort.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Manglende fordelerskap med drenering innebærer at eventuelle lekkasjer fra rør i rør systemet ikke vil ledes kontrollert til sluk. Dette kan føre til skjult vannlekkasje og fuktskader i konstruksjoner før lekkasjen oppdages. Selv om rommet har sluk, gir åpen plassering uten skap redusert lekkasjesikkerhet.

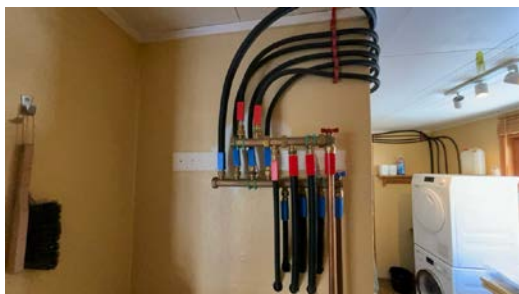
Tiltak:

Det anbefales å etablere et sprutsikkert fordelerskap med bunnkar og drenering til sluk.

Tilstandsrapport



Vannmåler.



Vannfordelerstammer.



Synlige rør under kjøkkenbenken.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør inne i boligen av plast.

Vurdering av avvik:

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

Lufting av avløp er avsluttet på loft med en Durgo ventil eller tilsvarende. Durgo ventil kan ikke benyttes alene uten annen lufting som går over tak. Ventilen kan kun benyttes i tillegg til. Durgo lufteventiler for avløp er beregnet som en sekundær lufting på avløpssystemet. Det er usikkert om boligen har lufting over tak.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å avklare om boligen har fungerende lufting over tak. Dersom slik lufting ikke finnes, bør det etableres primær lufting i henhold til gjeldende krav. Durgoventilen bør kun benyttes som supplement, og ikke som eneste lufting.

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra bad, kjøkken og toalettrommet. Ellers er det ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

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

Vaskerommet må ventileres.

TG 2 Varmtvannstank

OSO varmtvannstank på 198L fra 2004, plassert i vaskerommet.

Årstall: 2004 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert lekkasje/drypp fra sikkerhetsventilen på varmtvannsberederen på befaringsdagen. Sikkerhetsventilen skal normalt kun slippe ut mindre mengder vann ved oppvarming, men kontinuerlig lekkasje kan indikere feil på ventil eller for høyt trykk i anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Konsekvens

Risiko for økt vannforbruk og fuktskader dersom lekkasjen vedvarer. Kan være tegn på for høyt trykk i vanninstallasjonen eller manglende trykkreduksjon. Vedvarende lekkasje kan føre til korrosjon på bereder eller omkringliggende installasjoner.

Tiltak

Sikkerhetsventilen bør kontrolleres og eventuelt skiftes av rørlegger. Det anbefales å kontrollere trykket på vanninntaket og funksjon på eventuell trykkreduksjonsventil. Jevnlig testing av sikkerhetsventilen i henhold til leverandørens anbefalinger bør gjennomføres. Ved mistanke om underliggende feil bør hele berederen vurderes nærmere.

Tilstandsrapport



Varmtvannstank på 198L

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming av boligen med panelovner. Gulvvarme i bad. 2 stk. varmepumper type luft til luft plassert på vegg i stuen og på vegg i gang. Varmepumpen i stuen er fra 2024 og varmepumpen i gangen er av eldre dato.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

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

Tilstanden 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.

Sikringskapet ble skiftet i 2024 og er plassert på vegg i gangen, skapet er utstyrt med automatsikringer.

Det er kursfortegnelse i skapet og det foreligger div. samsvarserklæringer fra 2024. Det ble utført elkontroll av Elvia med avsluttet sak, datert 20.02.25 og det har blitt utført el- kontroll av Nordengen der eier opplyser at avvikene er utbedret foruten om stikk til bereder.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det er boligeiers ansvar å sørge for at det foretas nødvendig ettersyn og vedlikehold av det elektriske anlegget slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i forskriftene. Herunder da også at det foretas regelmessig ettersyn av anlegget, for eksempel minimum hvert 5 år ifølge NEK 405-2.



Automatsikringer.



Kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser, og er dermed kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan innhentes. Antatt fundamentert til fast grunn.

Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Drenering rundt en bygning skal lede bort vann fra grunnen og grunnmuren for å beskytte konstruksjoner mot fukt. Hvordan dreneringen er utført varierer med bygningens alder og konstruksjon. Drenssystemer ligger normalt skjult under bakken, og det er derfor ikke mulig å se hva som finnes, eller vurdere fullstendig tilstand og funksjon uten å gjøre inngrep, som graving. Slike undersøkelser inngår ikke i denne typen vurdering. Vurderingen er basert på synlige forhold ved befaringen og det som er opplyst om alder. Tegn på fukt eller andre avvik kan variere med årstid, vær og klima, og vil ikke nødvendigvis være synlige på befaringsstidspunktet. Punktet må sees i sammenheng med kryptjeller, terrengforhold og bortledning av takvann.

Vurdering av avvik:

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

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.



Grunnmur og fundamenter

Grunnmur/ringmur i murkonstruksjon, lettklinkerblokker som Leca eller tilsvarende. Ut fra visuell observasjon synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelse.

Det er påvist stedvis sprekkdannelse i grunnmuren. På lengre sikt vil avviket kunne gi økt risiko for frostspreng.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Konsekvens

Riss/sprekker i grunnmuren kan over tid gi økt risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner dersom de utvikler seg eller blir stående uten vedlikehold. Dette kan på sikt føre til nedbrytning av puss/mur og eventuelle fuktrelaterede skader.

Tiltak

Det anbefales å følge med på utviklingen av rissene/sprekkenes og utbedre skader ved behov for å opprettholde god beskyttelse mot fukt.



Terrengforhold

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuksikring og drenering. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 meter fra grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Det er registrert flere forhold som berører helse, miljø og sikkerhet i boligen. Disse gjelder både radonforhold og mangler ved rekkverk og sikkerhet i trapper og rekkverk både innvendig og utvendig. Forholdene avviker fra dagens krav og anbefalinger og innebærer økt risiko for personskade og usikkerhet knyttet til inneklima. Avvikene er nærmere beskrevet under detaljpostene.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Manglende radonmåling innebærer usikkerhet knyttet til radonnivåene i boligen, noe som kan ha betydning for inneklima og helse. Avvik i rekkverk på trapper, hems og balkong gir redusert sikkerhet ved bruk og avviker fra dagens krav til personsikkerhet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

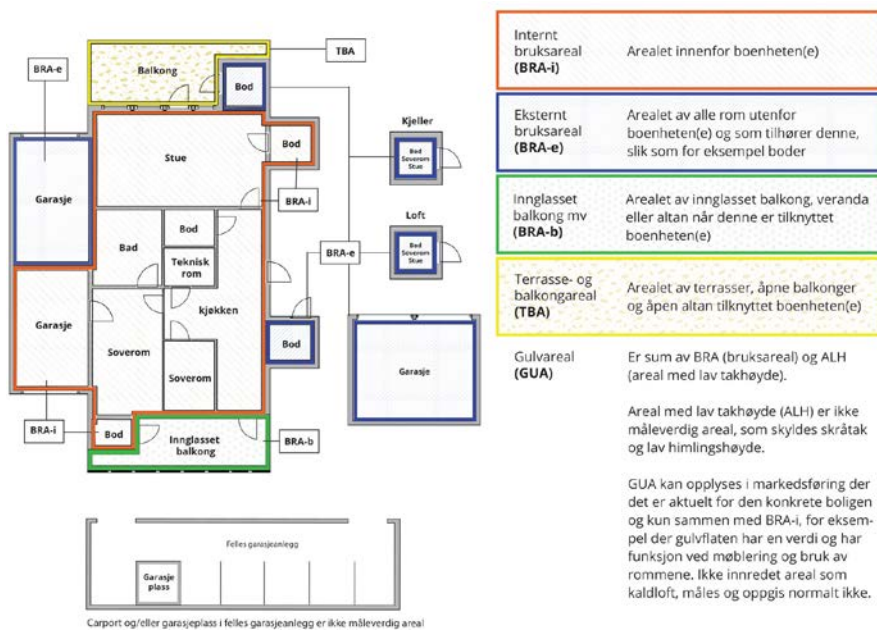
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	155	4		159	65
2. Etasje	41			41	
SUM	196	4			65
SUM BRA	200				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, bad, vaskerom, kjøkken, stue, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3, kjølerom, utebod		
2. Etasje	Lofstue, soverom, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		25		25	
SUM		25			
SUM BRA	25				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Garasje		

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	193	7
Garasje	0	25

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.2.2026	Kjell-Arne Hagen Bård Busterud	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3238 NANNESTAD	27	607		0	1179.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Mårvegen 18

Hjemmelshaver

Busterud Bård, Nannestad Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende med gangavstand til Nannestad sentrum med alle kommunale fasiliteter, samt alle skoletrinn inkl. videregående skole, bussforbindelse mot Lillestrøm/ Oslo/ Gardermoen. Når det gjelder idretts- og friluftaktiviteter har Nannestad et stort og variert tilbud. Romeriksåsen med sine unike friluftsområder, kun få minutter unna - flotte turløyper sommer som vinter. Det er ca 15 min til Jessheim og ca. 45 min til Oslo med bil. Oslo Lufthavn Gardermoen nåes på kun 10 min med bil.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Festet tomt på 1180m².

Tomten er festet og består av både flat og skrånende terreng med asfaltert gårdsplass. Hagen er delvis opparbeidet med plen og beplantning, mens øvrige deler fremstår som naturtomt.

Parkering:

Egen garasje og på egen eiendom.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Felles bygningsforsikring, inkludert i fellesutgiftene.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Enkel garasje med behov for flere oppgraderinger i tiden som kommer.
Garasjen er utstyrt med:
Jordgulv.
yttervegger i trekonstruksjon, utvendig belagt med stående kledning.
Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.
Malt vippeport.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	08.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger	08.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	24.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.02.2026	
2	24.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

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

Normal 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.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

① Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Bård Busterud

Boligen

Mårvegen 18

2030 Nannestad

3238-27/607/0/0

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglerns oppdragsnummer: 6021260191 1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: TR Oslo bygg, JSG Rør

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier oppga: Mikrosement og rørarbeider på bada

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har skiftet vinduer og veranddør, og installert ny kjøkkenindredning

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Reparasjon av garasjedør og noe innvendig vedlikehold

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det har vært et par tilfeller av mus i kaldloftet som er tatt i felle.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: TR-bygg Oslo, JSG Rør

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyser om at det er gjort noe rørleggerarbeid.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Nordengen AS

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av ny varmpumpe

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Nordengen AS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet innmat i sikringsskap. Skiftet skurelementer til jordfeilautomater. Ny overbelastningsvern og overspenningsvern. Ny kurs til varmpumpe. Ny kurs komfyr/stekeovn.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

4



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen i 2023.
Rapport fra EI-kontroll utført av Nordengen AS 2024

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Garasje er i dårlig stand.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Noen løpende utbedringer.



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

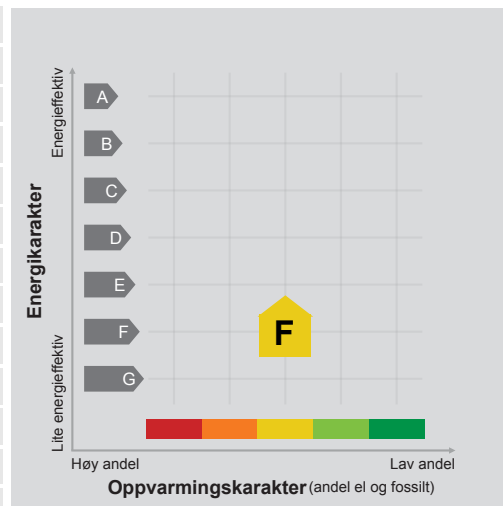
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Mårvegen 18
Postnummer	2030
Sted	NANNESTAD
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	27
Bruksnummer	607
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	151863159
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	c74cda97-8835-4f60-b589-f70f181d7b6c
Dato	06.05.2023
Innmeldt av	AMUND BLEKASTAD FORSET



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.energimerking.no.

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)

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Vask med fulle maskiner**

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

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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1980
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	202
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Mårvegen 18
Postnr/Sted: 2030 NANNESTAD
Bolignr: H0101
Dato: 06.05.2023 9:10:31
Energimerkenr: c74cda97-8835-4f60-b589-f70f181d7b6c

Gårdsnr: 27
Bruksnr: 607
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 151863159

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 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: 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 17: 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 utendørs

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: 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.

RETT AVSKRIFT

FESTEKONTRAKT

NANNESTAD SPAREBANK
 Dagbokført
 27.AUG79 07370
 SORENSKRIVEREN I
 EIDSVOLL

Egenedd. *Rotnebo* *Bøvilbråen*

Undertegnede Nannestad kommune v/ ordføreren bortfester herved
 til **Mette og Jarle Kristiansen** født 270150
 eiendommen feste nr. 51 u/feste nr. 63 av gnr. 27 150850
 Festetiden er 99 - nittini - år regnet fra 010173
 For feste betales til Nannestad kommune en årlig avgift av kr 226,00 pr. dekar.
 Parsellens størrelse er 1.131 m².
 Foruten bygsleavgift skal festeren betale ~~en gang for alle som tilskott til vegger i området~~ **refusjoner for vegger, kloakk m.v. etter kommunestyrets nærmere bestemmelser.**

- Når 25 - 50 og 75 år er gått kan det offentlige innen 2 år, hvis forholdet ikke ordnes ved overenskomst, kreve holdt skjønn til bestemmelse om, og i tilfelle, til hvilket beløp den årlige festeavgiften bør forhøyes eller nedsettes under hensyn til rentenivået og til endringer i parsellens verdi som ikke skyldes festerens egne foranstaltninger.
- I festet medfølger ingen rett utenfor parsellen med mindre det er uttrykkelig forbeholdt festeren i nærværende kontrakt.
- Parsellens skog er festerens eiendom, ~~og skal innløses mot innbetaling av skogens rotverdi. Taksering skal foretas av herredsskogmesteren.~~
 Av hensyn til byggefeltet som helhet kan ingen trær over 10 cm diameter felles uten avtale mellom festeren og kommunen.
- Det tas forbehold om rett til føring av elektriske linjer, telefonlinjer, vann- og kloakkledninger m/ nødvendige kummer over eiendommen uten vederlag til festeren.
- Festeren er pliktig til å påbegynne byggearbeidet innen 2 - to - år fra dags dato. I motsatt fall har kommunen rett til å annullere nærværende kontrakt. Hustype skal godkjennes av kommunens bygningsmyndighet, og denne etat skal også plassere husets beliggenhet og sette ut nødvendige høyder.
- Parsellen skal nyttes kun til boligformål. Tillatelse til annet bruk må skje ved eventuell særavtale. Garasje kan tillates bygget etter nærmere anvisning.
- Vedlikehold og brøyting av private vegger og adkomster er bygslers egen sak. De vegger som av kommunestyret får status av offentlige vegger blir brøytet og vedlikeholdt av kommunens ingeniørvesen.
- De til enhver tid gjeldende kloakkvedtekter og kloakkgebyrer for Nannestad kommune er å betrakte som en del av denne kontrakt.
- Festeren må skriftlig søke vannverkets styre om tilknytning til dets ledningsnett. Kommunen påtar seg intet ansvar for skader av enhver art på vannverkets ledninger, eller svikt i vannforsyningen.
- Gjerdeplikt for parsellen påhviler i sin helhet bygsleren etter lovens bestemmelser. Gjerdene skal være godkjent av bygningsmyndighetene.
- Den årlige avgift skal være innbetalt til kommunekassererkontoret innen 3 - tre - måneder etter forfall. I motsatt fall kan kommunen la avgiften inndrives ved utpanting.
- De festeren ved denne kontrakt hjemlede rettigheter og forpliktelser tilkommer og påhviler også hans bo eller arvinger og kan også overdras til andre hvis kommunen samtykker heri. Overføring av festeretten til parsellen eller noen del av denne er ugyldig uten kommunens samtykke.
- Når festet av hvilken som helst grunn opphører, påhviler det ikke det offentlige noen innløsningsplikt for hus, gjerder etc. eller noen erstatning for utførte forbedringer, hvorimot parsellen, for så vidt der ikke treffes annen overenskomst (f.eks. om parsellen bortfestes til ny eier), kan forlanges ryddiggjort av festeren innen 4 - fire - måneder etter festets opphør.

14. Til sikkerhet for grunnleien forbeholder grunneieren seg pant i de bygninger som til enhver tid står på tomten med prioritet etter lån bevilget av Norges Landbruksbank, Husbanken eller andre kreditinstitusjoner. Såfremt grunnleien ikke erlegges i rett tid er grunneieren berettiget til uten forutgående søksmål og dom å stille pantet til offentlig auksjon for dets utbringende å søke skadesløs dekning. Varsel vedtas som for innenbygdsboende bestemt.

For fester gjelder videre følgende betingelser:

Så lenge lån av Norges Landbruksbank, Husbanken eller andre kreditinstitusjoner hviler på husene skal:

A. Tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort.

B. Banken eller kommunen for tilfelle festeledighet være berettiget til hvis nødvendig å anta nye fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets tilbakebetalingstid.

15. I tilfelle avståing av en del av parsellens grunn til det offentlige av hvilken som helst årsak, tilfaller erstatningen grunneier uten at der tilkommer festeren annen erstatning enn at festeavgiften nedsettes i forhold til størrelsen av den avståtte del.
16. Skulle eiendomsforholdet i den tid denne kontrakt er gyldig forandres slik at kjøp av parsellen kan komme på tale, har vedkommende fester førsterett til kjøp på de til enhver tid gjeldende bestemmelser, såfremt nærværende kontrakt ikke har vært misligholdt.
17. Alle utgifter som er forbundet med overdragelsen slik som stempelavgift, tinglysingsavgift etc. bæres av bygsleren.
18. Denne kontrakt tinglyses som heftelse på parsellen og er utstedt i to eksemplarer: Ett til bygslere og ett til Nannestad kommune.
19. Eventuelle særlige avtaler:

Nannestad, ²⁶ 17 19 79

Jarle Kristiansen
 Jarle Kristiansen
 Bygslere

Nannestad kommune
Per Ramsli
 Per Ramsli
 Ordfører

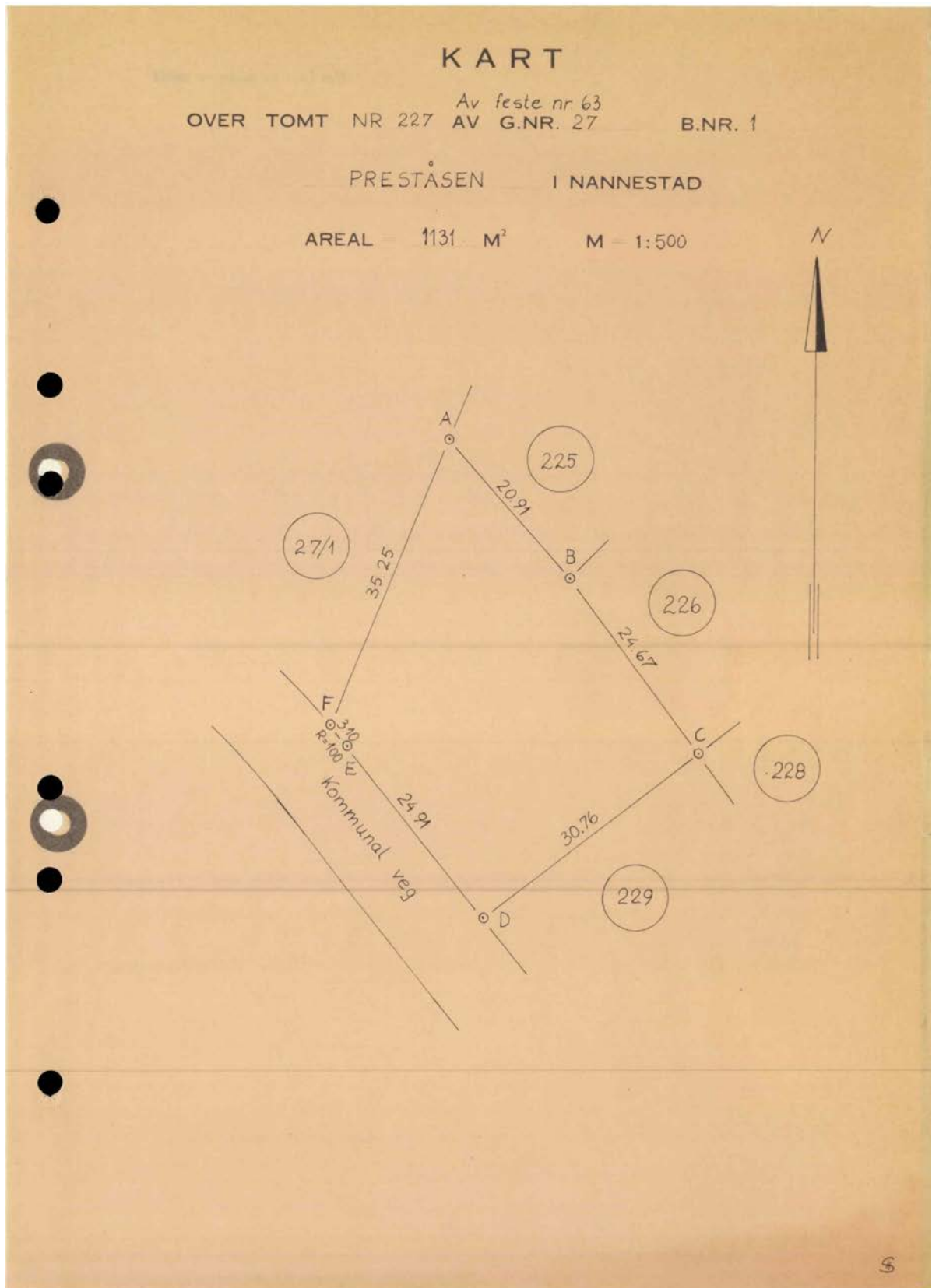
Mette Kristiansen

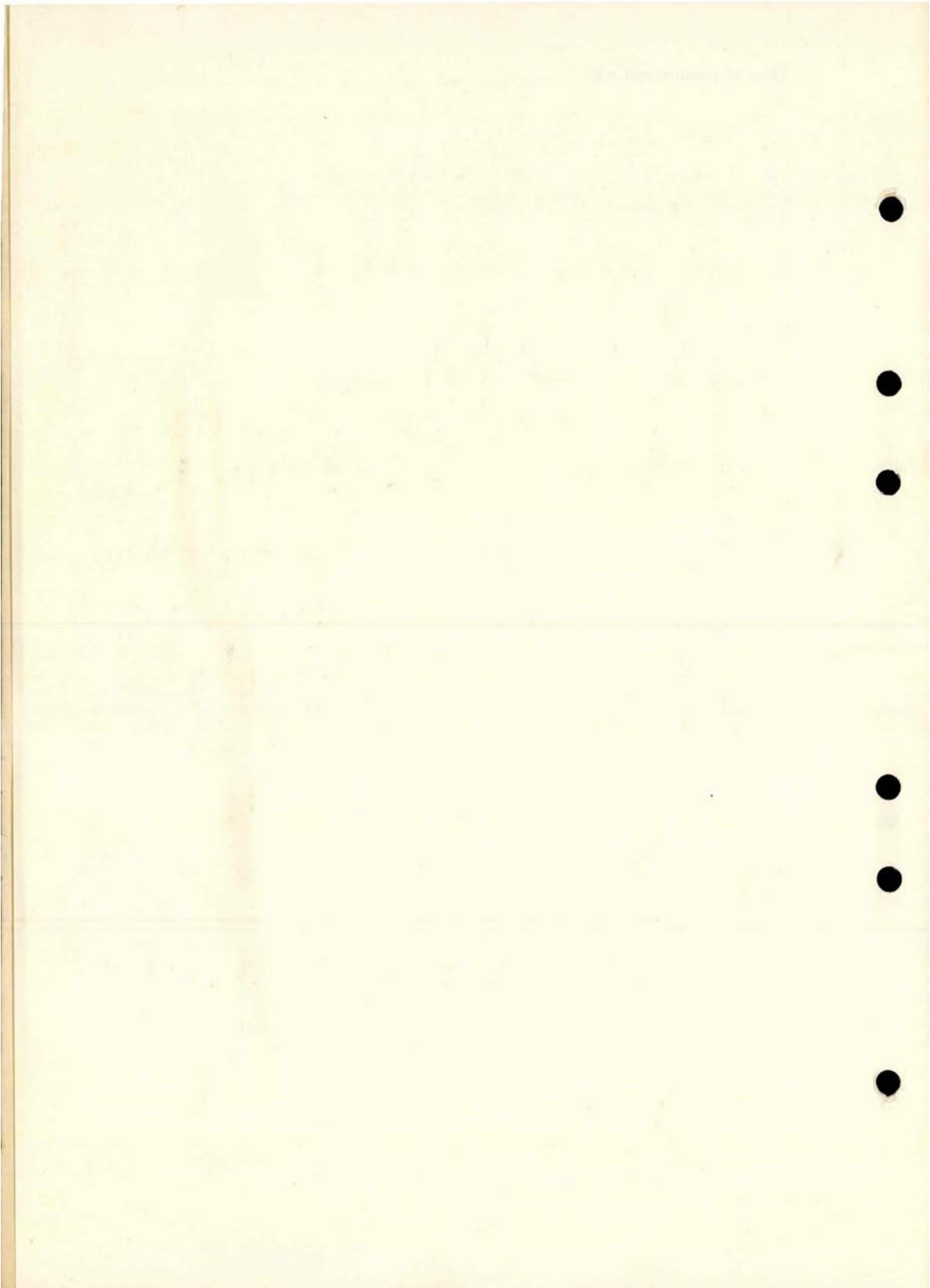
Per Ramsli

Vi bekrefter herved at ..Jarle Kristiansen..... og
 begge har underskrevet dette dokument i vårt nærvær, og at underskriverne er over 21 år.

Jonas Kvil
 Vitterlighetsvitne

Mette Fagerlund
 Vitterlighetsvitne





NANNESTAD KOMMUNE

BYGNINGSVESENET
2030 NANNESTAD
TELEFON 99 75 10

Midlertidig brukstillatelse

etter bygningsloven av 18.6.65.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Mårvegen 18, Preståsen			27	1	227
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets/bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Soligbygg	12/2-80	dato 1/4-80	sak 38/80	
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Jarle Kristiansen,		2030 Nannestad			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Ola Habberstad,		2030 Nannestad			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Ola Habberstad,		2030 Nannestad			

Arbeidet er besiktiget. I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse.

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

- Grunnmur pusses utvendig.
- Trapp foran stuedør mangler. Før trapp er satt opp, må stuedør holdes forsvarlig avstengt.
- Det må støpes bunn i pipe.
- Stige/trinn på taket mangler.
- Åpent ildsted tillates ikke tatt i bruk før skriftlig tillatelse fra brannsjefen foreligger.
- Det må innsettes ventiler i kjøkken, vaskerom, soverom og stue.
- Det må anordnes spalte over eller under baderomsdør fra tiliggende rom med fri åpning 100 cm².
- Ventilasjonsskanalene på loftet må isoleres.
- Disp. rom på 2. etg. plan må gjøres ferdig.
- Ferdigmontering av takrenner og nedløp gjenstår.

Dette arbeid må være fullført innen 1 / 12 19 81

Videre gjenstår følgende:

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



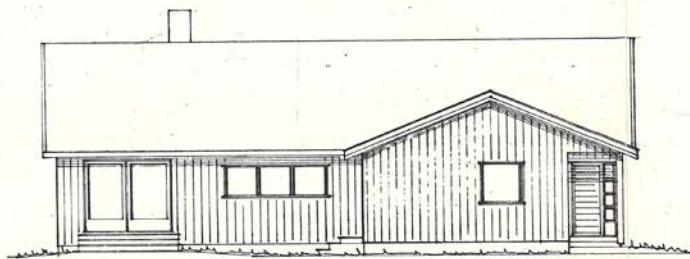
Nannestad, den 1. juni 1981

Sted

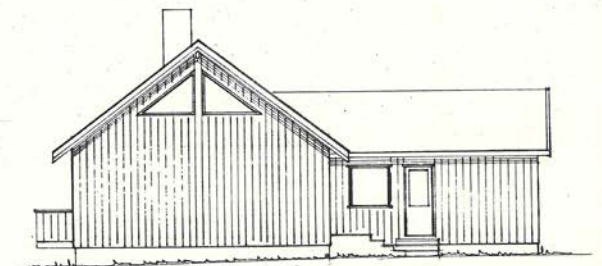
[Signature]
Ingolf Skaldebo

Bygningssjef

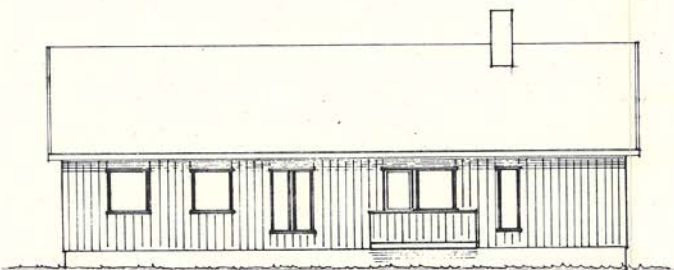
Huset er utstukket
2/5-1980.



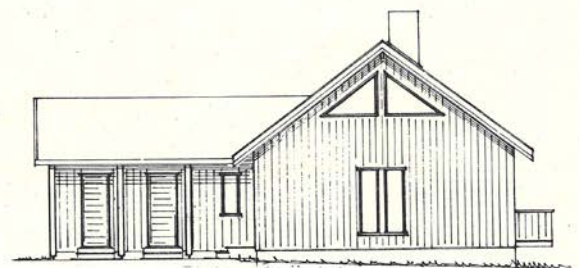
FASADE MOT SYD-VEST.



FASADE MOT NORD-VEST.



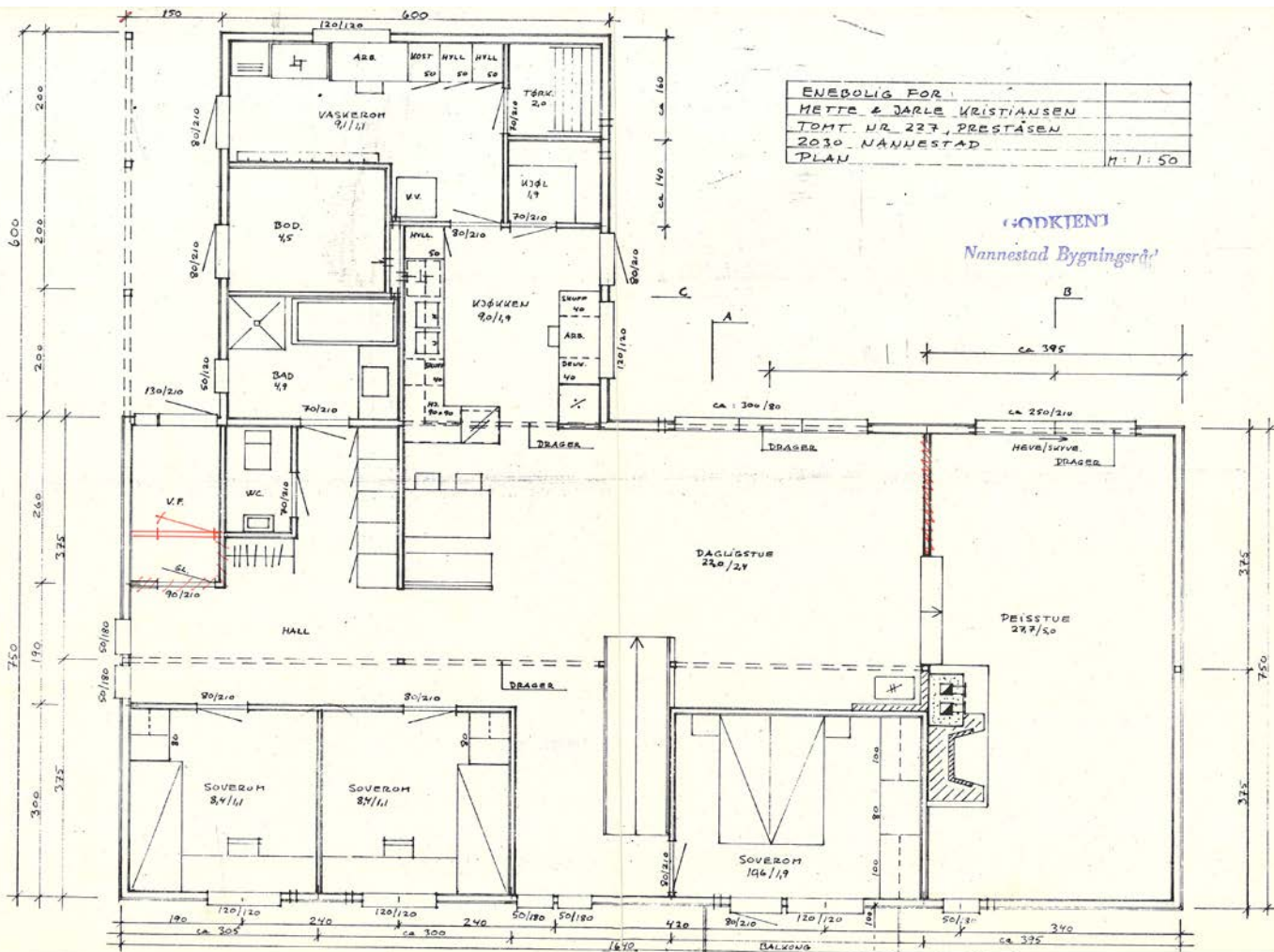
FASADE MOT NORD-ØST.



FASADE MOT SYD-ØST.

ODKJENT
Nannestad Bygningsråd

ENEBOLIG FOR	
HETTE & JARLE KRISTIANSEN	
TOMT NR. 227, PRESTÅSEN	
2030 NANNESTAD	
FASADER	M: 1:100



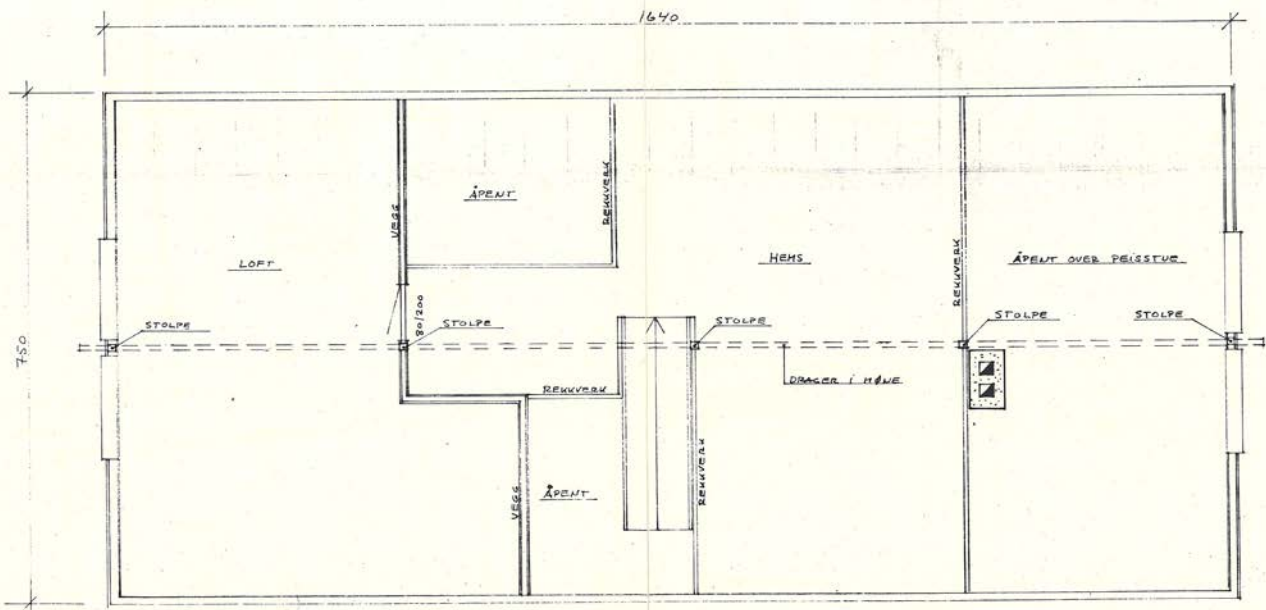
ENEBOLIG FOR	
METTE & JARLE KRISTIANSEN	
TOMT NR. 227, PRESTÅSEN	
2030, NANNESTAD	
PLAN	M: 1:50

GODKIEN!
Nannestad Bygningsråd

ENERGILIG FOR	
HEITE & JARLE KRISTIANSEN	
TOFT NR. 227, PRESTÅSEN	
2030 MANNSTAD	
PLAN: HEMS OG LOFT	M: 1:50

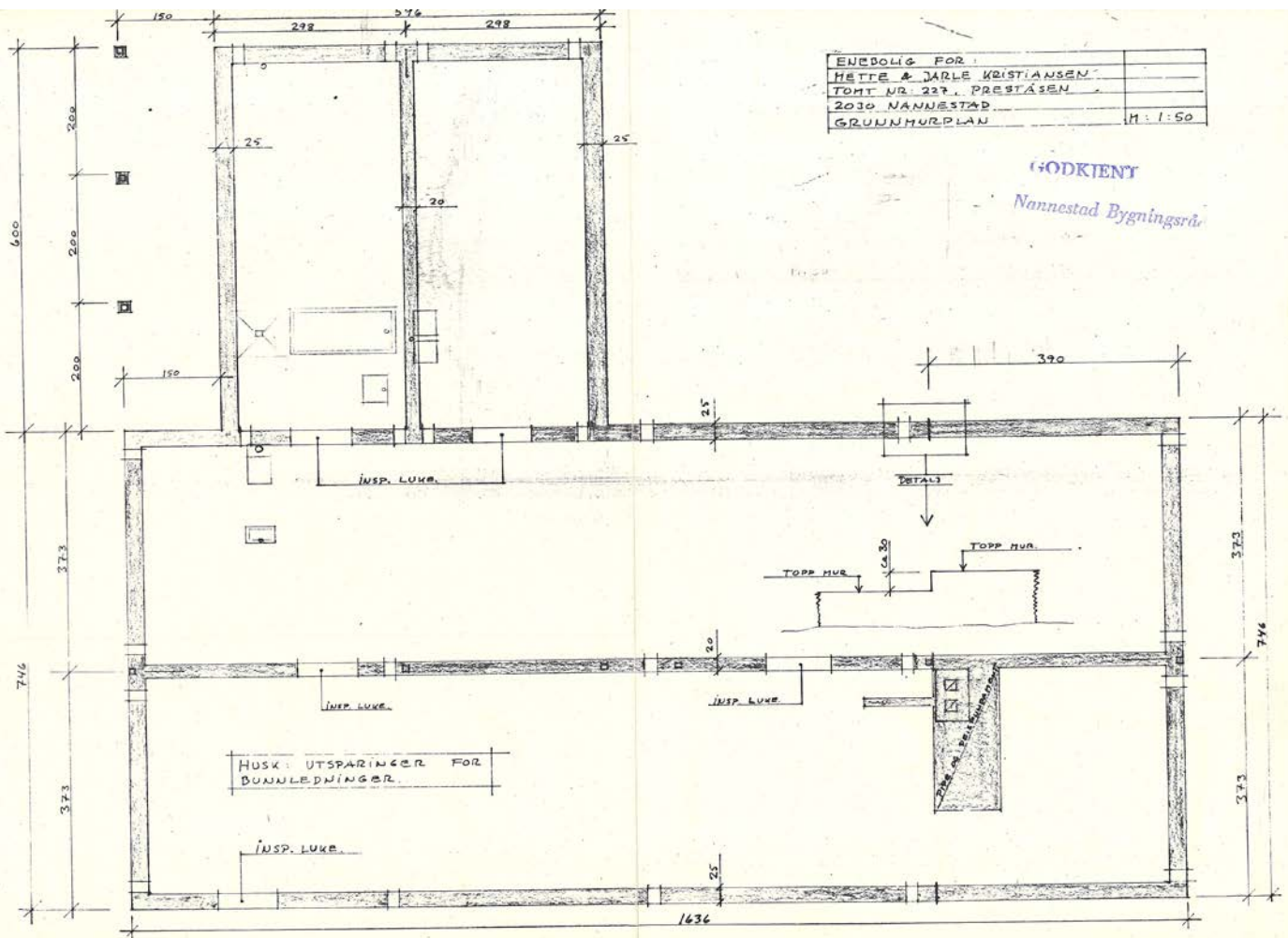
GODKIENY
Nannestad Bygningsråd

FOR HÅLSETTING: SE PLAN,
BJELKELAGSPLENER OG SNITT I



ENDBOLIG FOR	
HETTE & JARLE KRISTIANSEN	
TOMT NR. 227, PRESTÅSEN	
2010 NANNESTAD	
GRUNNHURPLAN	M: 1:50

GODKJENT
Nannestad Bygningråd

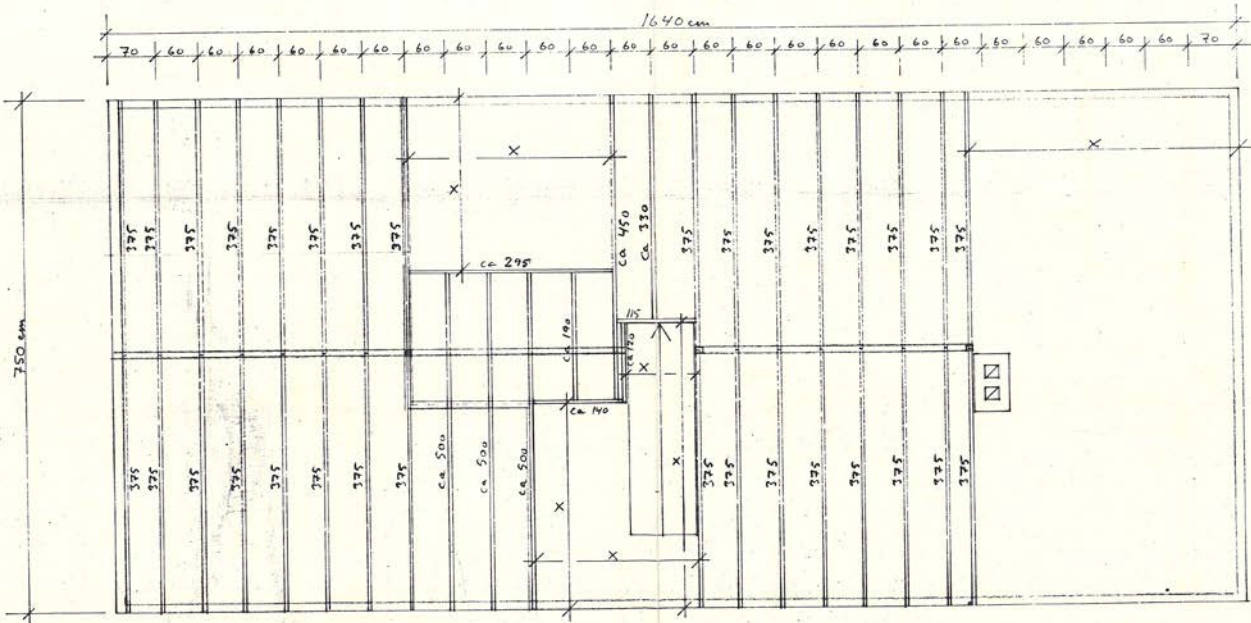


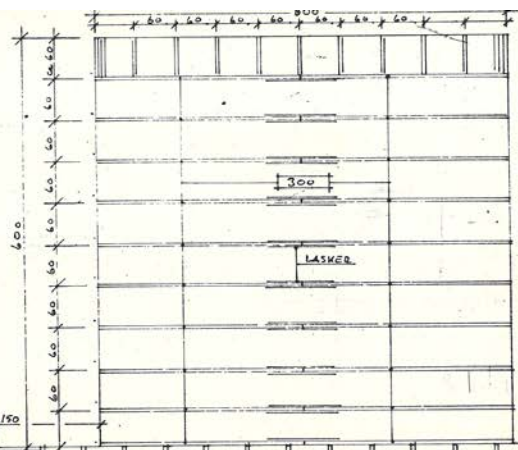
DIMENSJON	LENGDE	ANTALL
BJELKE (2" x 8")	ca 500	3
	ca 450	1
	375	32
	ca 330	1
	ca 295	1
+ TIL VEKSLINGER	5m	

GODKJENT
Nannestad Bygningsskisse

KRISTIANSEN
BJELKELAGSPLAN - HEMS OG LOFT
M - 1:50

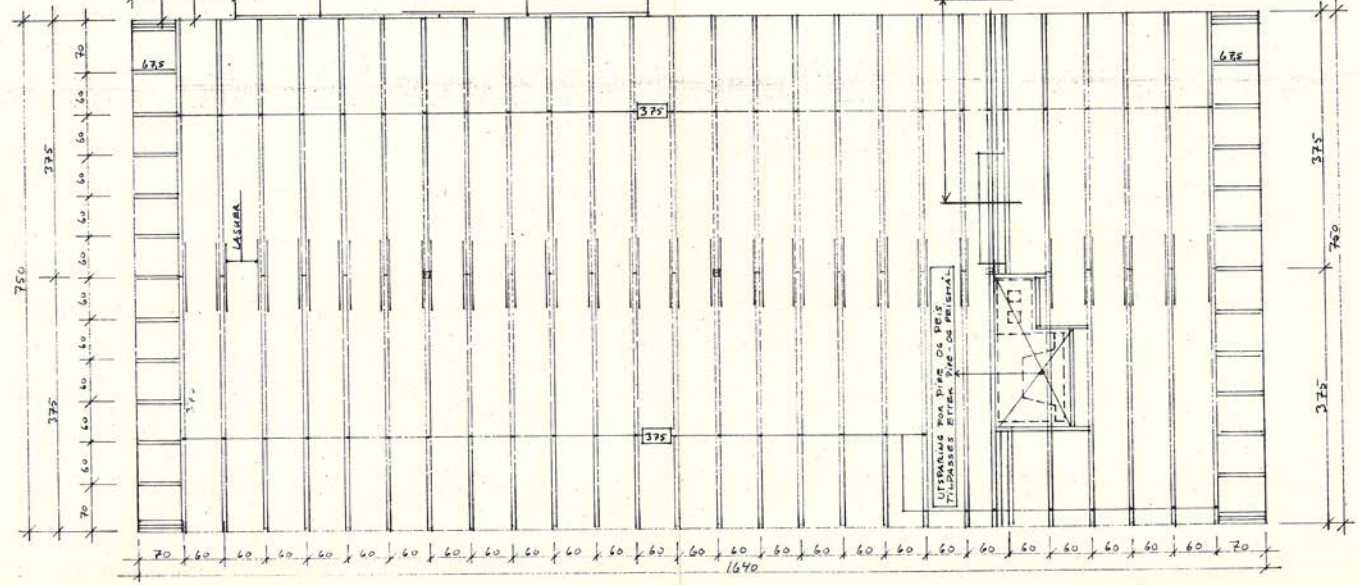
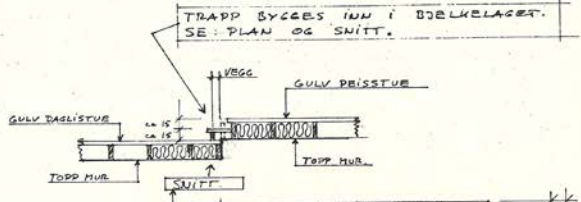
X: MÅLENE MÅ TILPASSES PÅ STEDET -
SE OGSÅ PLAN OG PLAN AV HEMS OG LOFT

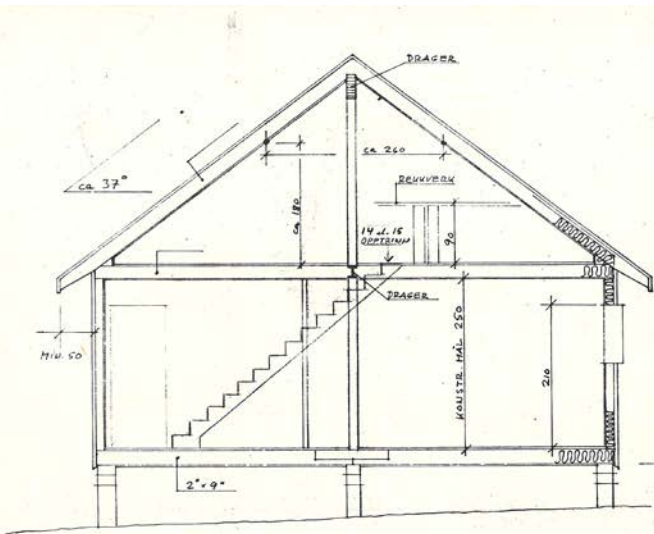




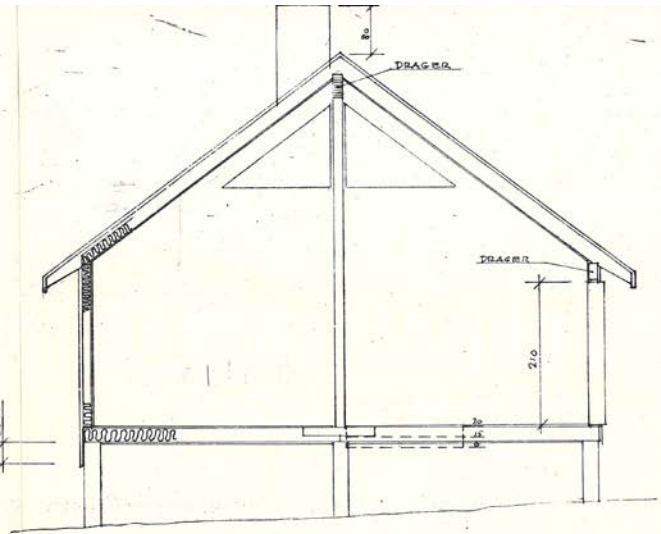
DIMENSJON	LENGDE	ANTALL
BJELKE - 2" x 9"	375 cm	53 stk
" " 2" x 9"	300 cm	20 stk
TIL VEKSLINGEN - 15 m		
VEKSLINGER - 2" x 7"	32 km	

BOKTENT
 Vannestad Byggingrå
 KRISTIENSEN.
 BJELKELAGSPLAN
 M : 1:50

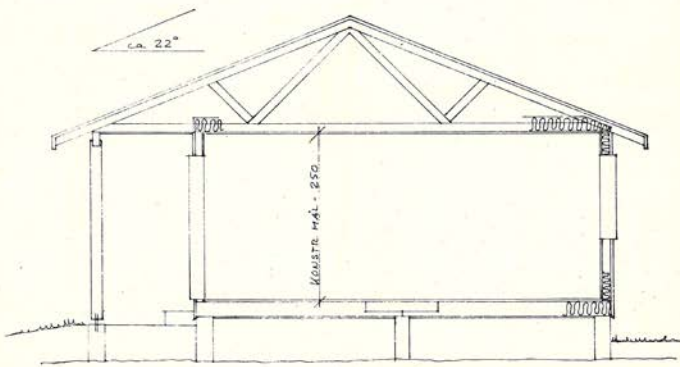




SNITT A-A



SNITT B-B

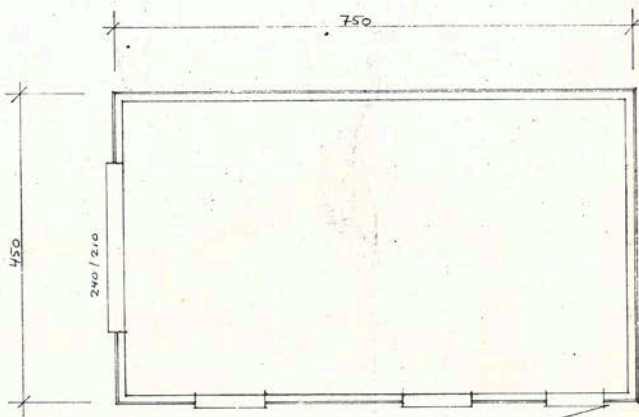


SNITT C-C

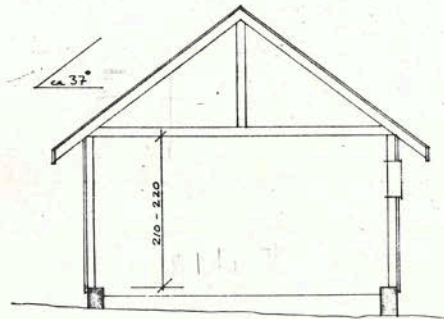
GODKJENT

Nannestad Bygningsråd

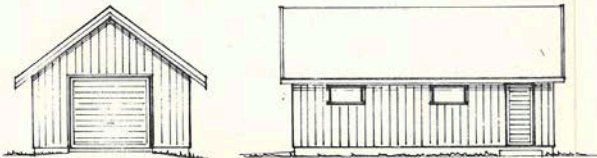
ENEBOLIG FOR:	
METTE & JARLE KRISTIANSEN	
TOMT NR. 227, PRESTÅSEN	
2030 NANNESTAD	
SNITT	M: 1:50



PLAN 1:50



SNITT 1:50



FASADER 1:100

GODKJENT
Nannestad Byggningsråd

GARASJE FOR	
HETTE & JARLE KRISTIANSEN	
TOMT NR 237, PRESTÅSEN	
2030 NANNESTAD	
PLAN, SNITT, FASADER	1:50 / 1:100



Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.

Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.



Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg &

Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordeningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordeningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglernes tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én** fordi forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler **1**

SpareBank **1**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Bindende bud på eiendommen

Mårvegen 18, 2030 NANNESTAD

Gnr 27, bnr 607, i Nannestad kommune.

Oppdragsnr. 6021260191

Bud stort kr: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Notater

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.



Oppdragsnummer 6021260191
Sist oppdatert 03.03.2026

EiendomsMegler  1

Marius Alstedt
eiendomsmegler

Telefon: 995 48 437
E-post: marius.alstedt@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet

eiendomsmegler1.no