

aktiv.



Rypelia 1, 2032 MAURA

**Stor og unik enebolig over tre plan
med dobbel garasje, stor terrasse
og fin beliggenhet -
panoramautsikt!**



Eiendomsmegler MNEF

Knut Magnus Betten

Mobil 901 00 721

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

Aktiv Eiendomsmegling Jessheim

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 950 000,-
Omkostn.: Kr 200 140,-
Total ink omk.: Kr 8 150 140,-
Selger: Mads Bakken
Sidsel An-Magritt Bakken

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2002
BRA-i/BRA Total 367/408 kvm
Tomtstr.: 1033.9 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 131, bnr. 75
Oppdragsnr.: 1208260021

Stor og unik enebolig over tre plan med dobbel garasje og flott utsikt!

Velkommen til Rypelia 1!

Dette er en gjennomført og delikat eneboligeiendom med god beliggenhet på Maura. Boligen er plassbygget av lokale håndverkere, og holder høy kvalitet på alt av materialvalg og tekniske løsninger. Det er vannbåren varme med energibrønn og ekstra isolering i tak og vegger. Boligen inneholder bla. Huseby kjøkken, 3 bad, 4 stuer og 3 soverom. Spisestuen kan brukes som soverom. Dobbelt garasje m/ elbillader og asfaltert gårdsplass. Panoramautsikt og flott opparbeidet hage.

Eneboligen ligger fint til på Maura i Nannestad kommune. Herfra er det gangavstand til skole, barnehager, dagligvare og kollektivtransport. Nærområdet byr på mye flott natur og gode rekreasjonsmuligheter. Med bil tar det ca. 15 min til Oslo lufthavn Gardermoen og ca. 45 min til Oslo sentrum.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	26
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	69
Energiattest	75
Nabolagsprofil	76
Budskjema	93



Velkommen til Rypelia 1! En innholdsrik og velholdt eneboligeiendom med attraktiv beliggenhet i Holkebylia. Foto: Morten Eriksen.



Eiendommen har en fin hjørnebeliggenhet.



Fasade bakside med inngangsparti i hver etasje.



Bolighuset går over tre etasjer og det er inngang til både sokkeletasjen og 1. etasje, fra hver sin side av huset.



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



Lun og romslig stue med klassiske detaljer og god takhøyde.



Flotte detaljer i taket og store vinduer som gir godt med naturlig lys.



Luftig stue med generøse flater og gode møbleringsmuligheter.



Stuen har godt med naturlig lys og takhimling med fine detaljer og listverk som tilfører rommet karakter og varme.



Boligen har en stor teglsteinspeis og en sjarmerende kakelovn.



Lys og luftig spisestue hvor takutsmykning og lysekrone gir rommet et klassisk preg.



Praktisk og innbydende Huseby kjøkken med mye oppbevaring og karakterfullt tak med bjelker.



Kjøkkenet har profilerte fronter av heltre, integrerte hvitevarer og platetopp.



Et kjøkken å trives i – spiseplass kombinert med stor peis gir en ekstra hjemmekoselig følelse.



Lys, funksjonelt og praktisk vaskerom med god oppbevaring og fliser på gulvet.



Stor og innbydende gang med skyvedørgarderobe.



Lys gang med flislagt gulv med varme.



Stort toalett med herskkelig preg og flislagt gulv.



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



Lys og luftig loftstue med integrert bokhylle - perfekt for rolige stunder med avslapning.



Loftstuen har veggpanel og gulv av tre, samt en integrert bokhylle med gode oppbevaringsmuligheter.



Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng.



Soverommet har et flott tregulv og integrert skaplass.



Praktisk soverom i 2. etasje med skråtak og tidløst fargevalg.



Soverommet har plassbygde senger som gir rommet karakter.



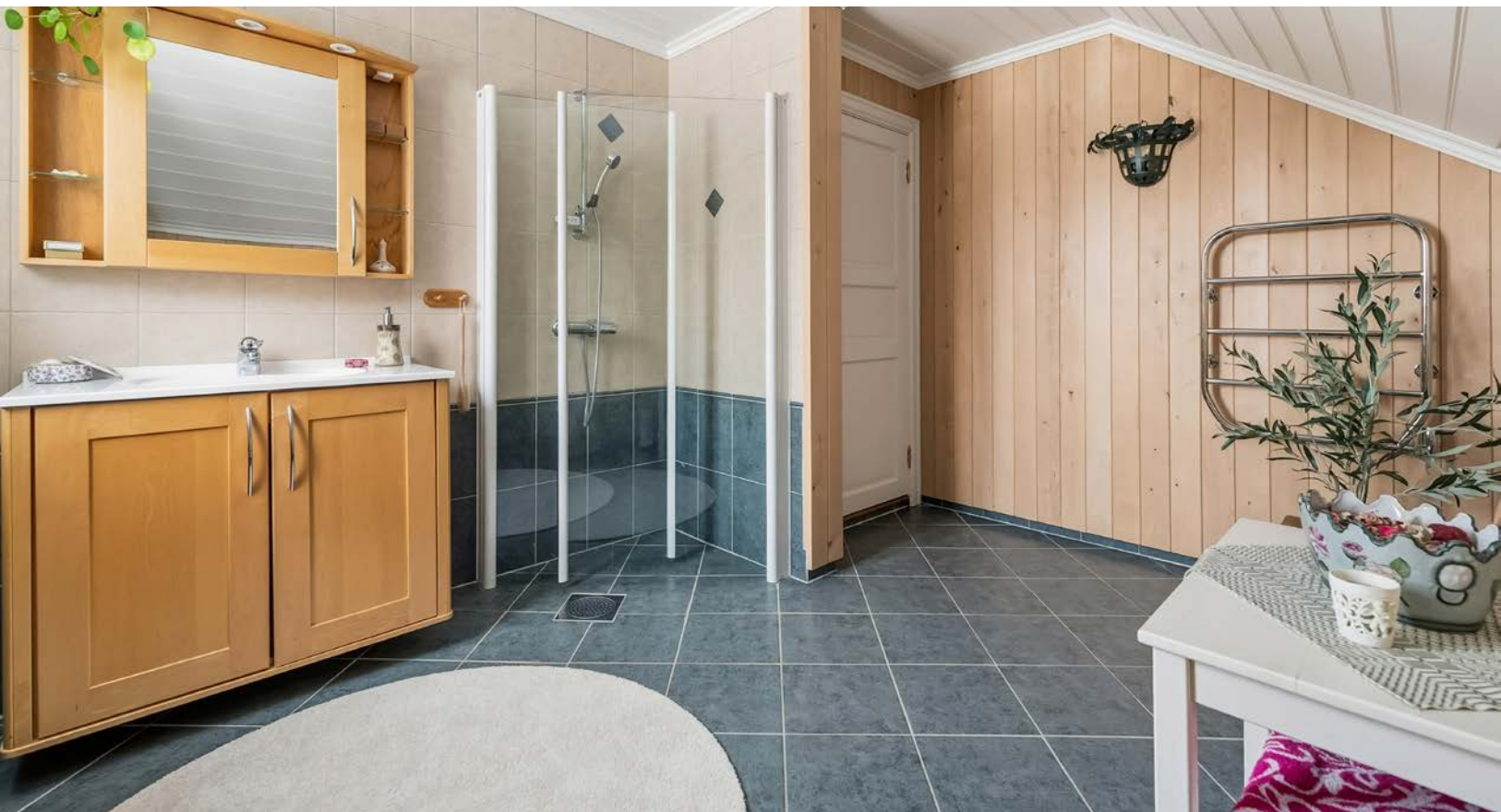
Flott flislagt bad med badekar, integrert toalett og en møbelinnredning av tre som gir et klassisk uttrykk.



Badet har god belysning, fine detaljer og en flislagt dusj.



Flislagt bad kombinert med trepanel, toalett og dusj - gir et fint og helhetlig uttrykk.



Tidløs innredning og hjørnedusj med glassdører.



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



Stue/hobbyrom med god plass og lyse farger.



Funksjonell kjøkkeninnredning kombinert med stuen.



Romslig og fin kjellerstue med flislagt gulv.



Kjellerstuen har egen peis og god belysning.



Soverom i sokkeletasjen.



Bad i sokkeletasjen med flislagte overflater og gulvvarme.



Åpen entrésone med trappeløp som gir en god flyt i boligen.



Lys entré med god gulvplass og en praktisk velkomstsone.



Velholdt uteområde med god plass og drivhus for deg med grønne fingre!



Innbydende uteområde med blomstrende georginer og grønne omgivelser.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 367 kvm

BRA - e: 41 kvm

BRA totalt: 408 kvm

TBA: 45 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 130 kvm Hall, soverom, stue, bad, matbod, bod, stue/hobbyrom og teknisk rom.

1. etasje

BRA-i: 134 kvm Hall, stue, spise- og kjøkken, vaskerom, toalettrom og bod.

BRA-e: 1 kvm Utvendig bod.

2. etasje

BRA-i: 103 kvm Stue, gang, garderobe, 2 bad og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

41 kvm Terrasse- og balkongareal.

2. etasje

4 kvm Terrasse- og balkongareal.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 40 kvm Garasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde underetasje: 2,42 m.

Takhøyde 1. etasje: 2,53 m

Takhøyde loftetasje: 2,36 m.

Liten terrasse i 1. etasje er målt til 6 kvm.

Hovedterrasse er målt til ca. 35 kvm.

Balkong er målt til 4 kvm.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1033.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Lett skrånende tomt som er opparbeidet og pent beplantet. Asfaltert innkjøring med biloppstillingsplass. Terrengtrapp med varmekabler i trinn og med støpt støttemur opp til hovedinngang i underetasjen. Singlet gangarealer avgrenset med kantstein av granitt rundt boligen.

Beliggenhet

Beliggende i attraktive Holkebylia i Maura, i Nannestad kommune. Området er meget sentralt med kort vei til Oslo lufthavn Gardermoen, noe som har gjort stedet svært populært.

Maura kan by på en rekke fine tur- og rekreasjonsområder i skog og mark. I tillegg

finnes det flere badeplasser i Hurdalssjøen, samt ved Gåfossen i Steinelva.

Hurdalssjøen kan sommerstid også by på et yrende båtliv og gode fiskemuligheter.

Bjerke IL er områdets idrettslag, og har stor satsning innen skisport. Maura byr på et

meget flott skiskytteranlegg på Nordåsen skistadion, Åslia slalåmbakke, samt

lysloyper innover i naturen. Det er her spesielt gode vilkår for aktive mennesker som er glade i skisport og friluftsliv.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000, Kiwi og Coop Extra med

post i butikk. Ved Kiwi er det apotek. Det er ellers kort vei til Amfi Eidsvoll på Råholt og

Jessheim storsenter, hvorav sistnevnte har ca 140 butikker, serveringssteder og øvrige

attraktive servicetilbud. Nederst i Holkebylia langs Mauravegen, ligger det en

døgnåpen Esso bensinstasjon. På Maura finner du også en trevarehandel.

I Nannestad sentrum finner du ytterligere to dagligvarebutikker, kulturskole, idretts- og

fritidstilbud, svømmehall og Nannestad Torg som byr på bl.a. pizzeria, kafe,

vinmonopol, Europris, apotek m.m.

Det er ca. 1 km ned til Maura barneskole, samt skolebussordning til Nannestad

ungdomsskole. Ellers er det gangvei til barnehager, offentlig kommunikasjon og gode

servicetilbud. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt

utvalg av både private og kommunale barnehager.

Med bil fra Maura tar det ca 8 min til Nannestad, 12 min til Råholt, 15 min til Oslo

Lufthavn, 20 min til Jessheim og 45 min til Oslo.

For ytterligere informasjon se www.nannestad.kommune.no

Adkomst

Fra E16. Ta av mot Maura på Nannestadvegen/ FV120 og følg denne til du kommer til

rundkjøringen (Maurakrysset). Her tar du til høyre i rundkjøringen og kommer inn på

Mauravegen. Ta avkjøring nr. 2 til venstre (Holkebyvegen). Følg Holkebyvegen oppover

til du får Løvsangerbakken på din høyre hånd. Ta så inn veien og du vil finne Rypelia på

din venstre hånd. Boligen vil være merket med Aktiv "Til-salgs" plakat.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Maura skole ligger ca 1 km fra boligen og det er flere barnehager i området.

Det er skolebussordning til Nannestad ungdomsskole. Det finnes flere videregående

skoler i nærliggende områder (Nannestad, Eidsvoll og Jessheim).

Skolekrets

Maura skolekrets.

Offentlig kommunikasjon

Det går buss i opp og ned Holkebylia flere ganger i timen. Nærmeste bussholdeplasser

er "Ormhanevegen". Det er kommunikasjon til bla. Nannestad sentrum, Gardermoen og

Jessheim.

Bygningssakkyndig

Eirik Kalheim

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 2002 og går over tre plan. Bygningen er generelt oppført i

trekonstruksjoner, som var en vanlig byggemåte på oppføringstidspunktet.

Eiendommen er fundamentert på fjellgrunn. Grunnmuren er konstruert av

lettklinkerblokker. Dreneringen er fra byggeåret.

Veggkonstruksjonen består av treverk med en ukjent utførelse, og fasadene er kledd

med stående bordkledning. Takkonstruksjonen er bygget med A-takstoler i tre, og taket

er dekket med betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag er utført i sort lakkert

metall. Etasjeskillerne er laget av lettbetongelementer.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, samt malte tofløyede tredører, en

balkongskyvedør og standard balkongdører.

Balkonger og terrasser er bygget med impregneret bjelkelag og terrassebord.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Vinduene har nådd en alder (over 20 år) som erfaringsmessig tilsier at

isoleringsveien er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.

- Utvendig - Dører

Avvik: TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at

halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne

og det kan oppleves trekk.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er stedvis registrert værslitasje og begynnende råtedannelse i enkelte spiler

på hovedterrassen.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er registrert stedvis knirk i gulvoverflater i loftetasjen.

- Våtrom - Loftetasje > Bad 1 - Sluk, membran og tettesjikt

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

enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Våtrom - Loftetasje > Bad 2 - Sluk, membran og tettesjikt

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

enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Våtrom - 1. Etasje > Vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved

dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Våtrom - 1. Etasje > Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

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

enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Våtrom - Underetasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved

dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

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

enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Våtrom - Underetasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra

innebygget sistene.

- Spesialrom - 1. Etasje > Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk

avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på

oppføringsstidspunktet.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - 1. Etasje > Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Hultaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende

konstruksjoner.

- Tomteforhold - Terengforhold

Avvik: Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Selger opplyser at de vil bytte råttne spiler på terrassen før overtakelsen av boligen.

Det opplyses videre at det 20 cm isolasjon i vegger og 40 cm i tak.

Lovlighet:

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer

med dagens bruk. Det er ikke registrert endringer i planløsning ut fra byggetegningene.

Det bemerkes likevel at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget,

ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel

krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte

tilstandsrapport av Eirik Kalheim, datert 10.02.2026. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 (TG2). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten før visning.

Sammendrag selgers egenklæring

Boligen ble kjøpt i 2002 og selger har bodd der de siste 12 månedene.

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

Svar: Ja

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator,

ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, badersvifte eller andre installasjoner?

Svar: Ja.

Byttet varmpumpe i 2022 også nytt styringssystem inkl. termostater.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført? 2022.

Firmanavn: Eidsvoll Rør a/s.

Beskrivelse av arbeidet: Byttet varmpumpe.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller

andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført? 2026.

Firmanavn: Eidsvoll Rør a/s.

Beskrivelse av arbeidet: Full service.

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

eiere?

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført? 2026.

Firmanavn: Elvem A/S.

Beskrivelse av arbeidet: Full service-gjennomgang av anlegget.

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte

eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

Svar: Ja. Nabotomta på andre siden av veien er ikke bebyggt.

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

eiere?

Svar: Ja.

Kommentar: 2005 ?

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja.

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

Svar: 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.

Innhold

Meget pen og innholdsrik enebolig med gode materialvalg. Eiendommen fremstår som

meget velholdt og er bygget med meget god håndverkmessig standard.

Planløsning:

Underetasje: Hall, stue, soverom, bad, matbod, bod, stue/hobby og teknisk rom.

1. etasje: Hall, stue, kjøkken, spise- og vaskerom, toalettrom og bod.

2. etasje: Stue, gang, bad, bad, soverom, soverom og garderobesett.

Kort fortalt:

- Stort og herskabelig hus over tre etasjer.
- Flott kjøkken i heltre fra Huseby med integrerte hvitevarer.
- Romslig stue med peis og adgang til stor terrasse.
- Hyggelig spise- og vaskerom.
- Loftsstue i 2. etasje.
- Kjellerstue/peisestue i underetasjen.
- To gode soverom i 2. etasje, og ett i underetasjen.
- To flislagte bad i 2. etasje.

- Flislagt bad i underetasjen.
- Toalettrom i 1. etasje.
- Praktisk vaskerom i 1. etasje.
- Romslig walk-in closet i 2. etasje.
- Gang med adkomst til balkong i 2. etasje.
- Entre/hall i både underetasjen og 1. etasje, med god plass til å henge fra seg

yttertøyet.

- Flere boder i underetasjen med hylleinredning.
- Teknisk rom i underetasjen.
- Dobbel garasje med lagringsloft over.
- Gode parkeringsmuligheter i asfaltert oppkjørsel.
- Flott, opparbeidet hage med blomster og gressplen.
- Vannbåren gulvvarme i underetasje, 1. etasje og badene i 2. etasje.
- Byttet til nymoderne varmepumpe, styring og termostatpaneler for 4 år siden.
- Sentralstøvsuger med enhet på vegg i teknisk rom.
- Hele 8 Tv uttak i boligen.
- Flott beliggenhet i Holkebylia med utsikt og kort avstand til skole, barnehager og

dagligvare.

Standard

Kjøkken:

Stor og flott kjøkkeninnredning fra Huseby med heltre skrog og profilerte heltre fronter.

Takhøye skap og laminerte benkeplater. Ventilator i hette over platetopp. Det er

integreerte hvitevarer i kjøkken, herunder stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og

kjølehyr. Integreerte hvitevarer i kjøkken medfølger i handelen. På kjøkken medfølger

komfyr, platetopp, kjølehyr og oppvaskmaskin

Bad i underetasje:

Flislagt bad med gulvvarme. Badet er innredet med veggengt klosett, servant i

baderoms møbel, dusjnisje, overskap og speil med belysning.

Bad 1 i 2. etasje:

Hovedbad med gulvvarme og flislagte overflater. Badet er innredet med dusjnisje,

servant i servantskap med marmorplate, boblebadekar og veggengt klosett.

Bad 2 i 2. etasje:

Gjestebad med gulvvarme og flislagte overflater. Vegger er dels flislagt, dels kledd med

trepanel. Innredet med dusjhjørne, servant i servantskap, vegghengt toalett og

speilskap med belysning.

Toalettrom i 1. etasje:

Toalettrommet har fliser på gulv, tapet/brystpanel på vegger og malt panel i tak.

Rommet er utstyrt med toalett og servant.

Vaskerom:

Vaskerom med vannbåren gulvvarme og flislagt gulv. Rommet er innredet med

skyllekum i stål, benkeinnredning og overskap med hvite, glatte fronter og laminat

benkeplater. Opplegg til vaskemaskin og skap. Tørkeskap og fryseskap i vaskerom

medfølger i handelen.

Overflater:

Gulv: Vesentlig parkett, tregulv og fliser. Støpt gulv med vannbåren gulvvarme i u. etg.

1. etg og badene i 2. etg.

Vegger: Vesentlig panel, malt panel, brystpanel, halmtapet i stue, tapet og fliser på

vegger i våtrom.

Himlinger: Plassbygde himlingoverflater i stue, spisesstue og kjøkken. Øvrige overflater

av malte sparklede flater og panel.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.

- Vannbåren varme: Boligen er utstyrt med vannbåren bergvarme til oppvarming av

underetasje, 1. etasje og bad i loftetasje. Anlegget er i stor grad fornyet.

Innbo og løsøre

Lysekroner i spisesstue medfølger ikke.

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder

uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

2026:

- Byttet motor i kjølehjorne i 2026.

2022:

- Varmesentral: Det er installert jordvarme.

- Boligen er utstyrt med vannbåren bergvarme til oppvarming av underetasje, 1. etasje

og bad i loftetasjen. Anlegget er i stor grad fornyet i 2022.

- Varmepumpe er skiftet i 2022. Dette innebærer komplett utskifting med styring og

termostater i hele huset.

- Montert elbil lader i garasjen i 2022.

TV/Internett/Bredbånd

Eier tegner eget abonnement for tv og bredbånd på eiendommen.

Parkering

Parkering i tilhørende dobbel garasje på eiendommen, og for øvrig på gårdsplassen.

Elbiller i garasjen.

Radonmåling

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

Tiltaksverdien for radon satt av Direktoratet for stråleverk er på 100Bq/m³, og

grenseverdien er på 200 Bq/m³. Er verdien over 200 Bq/m³ anbefales det

radonreduserende tiltak.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i

forbindelse med oppdraget:

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

Energi

Oppvarming

Boligen har bergvarme som hovedoppvarmingskilde med nyere varmepumpe.

Oppvarmingssystemet består av vannbåren varme fra bergvarmeanlegget, som dekker

underetasjen, 1. etasje og bad i loftetasjen. I tillegg er det 4 ildsteder i boligen.

Informasjon om strømforbruk

Oppgitt strømforbruk er 22 000 kWh i snitt siste 3 år.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger

eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE -

www.nve.no

Energimerke

B

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 7 950 000

Omkostninger kjøper

7 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

198 750 (Dokumentavgift)

300 (Pantestattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

200 140 (Omkostninger totalt)
217 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
219 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for

boligeiere)

8 150 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)
8 167 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
8 169 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen

selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 21 938 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil variere årlig. Oppgitt sum er stipulert for 2026 og basert på

faktura for første halvår 2026.

Kommunale avgifter inkl. vann, avløp og feie/tilsynsgebyr.

Informasjon om eiendomsskatt

Det er pt. ikke eiendomsskatt i Nannestad kommune.

Formuesverdi primærbolig

Kr 2 255 755 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 9 023 018 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

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 salgsopgaven. Det tas derfor forbehold

om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i

skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10

millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Eier står selv ansvarlig for kostnader tilknyttet kommunale avgifter, strømforbruk,

forsikringer, tv/internett, m.m.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv eiendomsmegling Jessheim samarbeider med Aurskog Sparebank om formidling

av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et

uforpliktende

tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved

formidling av

finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 131, bruksnummer 75 i Nannestad kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3238/131/75:

03.06.1998 - Dokumentnr. 5349 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr.3238 Gnr.131 Bnr.10

frist for målebrev 02.02.2001

01.01.2020 - Dokumentnr. 734307 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr.0238 Gnr.131 Bnr.75

01.01.2024 - Dokumentnr. 276509 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr.3036 Gnr.131 Bnr.75

Heftelsene omhandler registrering av eiendommen og omnummerering ved to

kommuneendringer.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eneboligen og garasjen. Denne er datert 06.02.2003.

Det foreligger godkjente byggetegninger hos kommunen for enebolig og dobbel

garasje, datert 01.11.2000.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.02.2003.

Vei, vann og avløp

Rypelia er en kommunal vei.

Boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløp via private stikkledninger.

Det er installert vannmåler.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse i reguleringsplan for

"Lauvåslia" med feltnavn B. Del av eiendommen er også regulert til "annen veigrunn."

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

boligbebyggelse og hensynssone H910.

Kommuneplanens arealdel for 2023-2040 er under høring.

Eiendommen 131/18 som ligger på andre siden av veien for Rypelia 1 er ikke bebygd

pt, men avsatt til boligbebyggelsesformål i kommuneplanen.

Holkebylia boligområde er bygd på fjellgrunn og er ikke i risikosone for kvikkleire i

henhold til kart fra kommunen.

Adgang til utleie

Hele boligen kan leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og

kommunale avgifter/gebyrer.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at

kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave,

tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er

tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest

dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne

sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved

undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis

noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/

kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Rypelia 1 , 2032 MAURA



NANNESTAD kommune



gnr. 131, bnr. 75

Sum areal alle bygg: BRA: 408 m² BRA-i: 367 m²



Befaringsdato: 10.02.2026

Rapportdato: 13.02.2026

Oppdragsnr.: 21739-1931

Referansenummer: TX8909

Autorisert foretak: TAKSTHUSET 1 AS

Sertifisert Takstingeniør: Eirik Kalheim



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



Rapportansvarlig

Eirik Kalheim

ek@th1.no

988 55 334

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 3 plan fra 2002.

Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.

Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet. Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon. Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.

Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.

Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere selv om den får TG 3.

Enebolig - Byggeår: 2002

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Renner nedløp og beslag av sort lakkert metall.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen er utstyrt med malte tofløyede tredører, balkongskyvedør samt standard balkongdører.»

Balkonger og terrasser bygget med impregneret bjelkelag og terrassebord.

Rekkverkene er målt til 91cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Vegger er kledd med halmtapet, trepanel og tapet.

Innvendige gulv:

Gulvene består av fliser og tregulv.

Innvendige tak:

Takkonstruksjonen har både malte panelflater og ubehandlet trepanel.

Etasjeskiller er av lettbetongelementer.

Boligen har elementpipe. Det er tilkoblet 4 ildsteder.

Gulvet er av betong. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er mer enn 25mm.

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

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

Det er elektrisk styrt vifte.

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

Bad 2

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20mm.

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

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

Det er elektrisk styrt vifte og tiluft fra dør.

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

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2mm.

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

Rommet er utstyrt med innredning/utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte med tiluft fra dør.

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

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10mm.

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

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

Det er elektrisk styrt vifte med tiluft fra dør.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølehjørne, oppvaskmaskin, platetopp og komfyrvakt.

Beskrivelse av eiendommen

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med fliser på gulv og tapet/brystpanel på innvendige vegger. Innvendig tK har malt panel. Det er utstyrt med toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert jordvarme.

Varmtvannstanken er på ca. 360 liter.

Boligen er utstyrt med vannbåren bergvarme til oppvarming av underetasje, 1. etasje og bad i loftetasjen. Anlegget er i stor grad fornyet i 2022.

Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Dreneringen er fra 2002.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Boligen er etablert i skrående terreng.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2002. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2002. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befarings av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

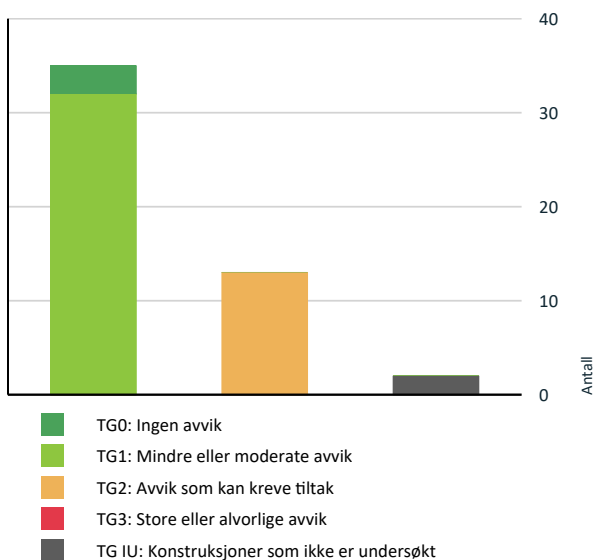
Enebolig

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

Det er ikke registrert endringer i planløsning ut fra byggetegningene. Det bemerkes likevel at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > Loftetasje > Bad 1 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Loftetasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOILIG

Byggeår

2002

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

1 TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

1 TG 1 Nedløp og beslag

Renner nedløp og beslag av sort lakkert metall.

1 TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

1 TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

1 TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Elder vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømkregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

Konsekvens:

Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:

Vurder utskifting av eldre isolerglass, spesielt ved tegn til punktering eller dårlig isolasjon.

Følg med på eventuelle tegn til punktering (dugg mellom glasslag, misfarging).

Tilstandsrapport

! TG 2 Dører

Bygningen er utstyrt med malte tofløyede tredører, balkongskyvedør samt standard balkongdører.»

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.

Eldre dører som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømkostnad. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

Konsekvens:

Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:

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

Kontrollér ytterdørens tetthet og funksjon, spesielt ved høy alder eller tegn til slitasje.

Følg med på tegn til punktering i glass (dugg mellom lag, misfarging).

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger og terrasser bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Rekkverkene er målt til 91cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis registrert værsitasje og begynnende råtedannelse i enkelte spiler på hovedterrassen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket kan føre til ytterligere råteutvikling, svekket styrke i spilene og redusert sikkerhet i rekkverket over tid.

Tiltak som bør iverksettes

– Skadde og råtesvekkede spiler bør skiftes ut.

– Det bør etableres tilstrekkelig overflatebehandling/beskyttelse for å redusere videre fuktbelastning.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendige overflater:

Vegger er kledd med halmtapet, trepanel og tapet.

Innvendige gulv:

Gulvene består av fliser og tregulv.

Innvendige tak:

Takkonstruksjonen har både malte panelflater og ubehandlet trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvis knirk i gulvoverflater i loftetasjen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens av avviket

Knirk medfører redusert trinnkomfort og kan indikere bevegelser i festepunkter eller undergulv, men innebærer normalt ikke svekkelse av bæreevne.

Ingen umiddelbare tiltak påkrevd.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av lettbetongelementer.

Ved enkel nivellering av stuen i 1. etasje måles det et totalt avvik i rommet på 6mm, og 2mm over en avstand på 2 meter.

Ved enkel nivellering av hall i underetasje måles det et totalt avvik i rommet på 5mm, og 2mm over en avstand på 2 meter.

Ved enkel nivellering av stuen i loftetasjen måles det et totalt avvik i rommet på 4mm, og 3mm over en avstand på 2 meter.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Det er tilkoblet 4 ildsteder.

1 TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.

1 TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM

LOFTETASJE > BAD 1

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

LOFTETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

LOFTETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er mer enn 25mm.

LOFTETASJE > BAD 1

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

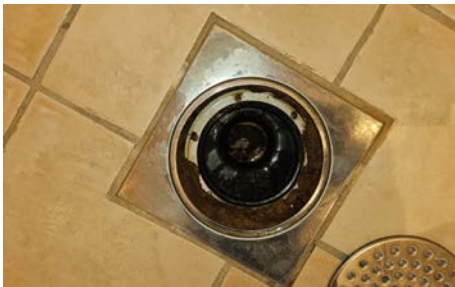
Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



LOFTETASJE > BAD 1

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

LOFTETASJE > BAD 1

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

LOFTETASJE > BAD 1

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

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

LOFTETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

LOFTETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.

LOFTETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20mm.

LOFTETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



LOFTETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Tilstandsrapport

LOFTETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og tiluft fra dør.

LOFTETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med innredning/utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte med tiluft fra dør.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Dette kan medføre redusert evne til å lede vann effektivt mot sluk, økt risiko for vannansamling og potensielle fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Manglende fall kan også påvirke funksjonalitet og levetid for gulv og tettesjikt.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte med tiluft fra dør.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølehjørne, oppvaskmaskin, platetopp og komfyrvakt.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv og tapet/brystpanel på innvendige vegger. Innvendig tk har malt panel. Det er utstyrt med toalett og servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.

TG 1 Varmesentral

Det er installert jordvarme.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 360 liter.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

! TG 1 Vannbåren varme

Boligen er utstyrt med vannbåren bergvarme til oppvarming av underetasje, 1. etasje og bad i loftetasjen. Anlegget er i stor grad fornyet i 2022.

Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2002
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det tas forbehold om at den fremlagte elkontrollen fra 2026 ikke er utført i tråd med kravene i NEK 405:2, og den kan derfor ikke legges til grunn ved boligsalg. Likevel er det å fremheve at det ikke er funnet noen avvik ved denne kontrollen.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2002.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

TG IIJ Terrengforhold

Boligen er etablert i skrående terreng.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

TØ 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2002. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2002. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidpunktet.

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

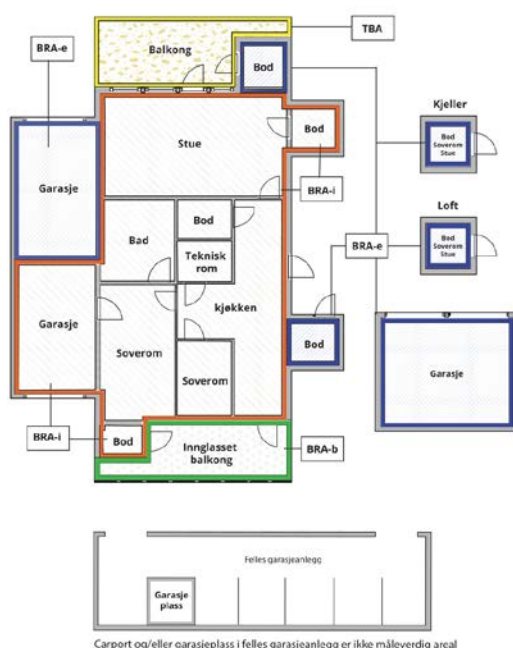
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Loftetasje	103			103	4
1. Etasje	134	1		135	41
underetasje	130			130	
SUM	367	1			45
SUM BRA	368				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Stue, gang, bad 1, garderobe, soverom, soverom 2, bad 2		
1. Etasje	Vaskerom, toalettrom, hall, stue, spisestue, putebod	Utvendig bod	
underetasje	Soverom, stue, bad, hall, matbod, bod, stue/kjøkken, teknisk rom		

Kommentar

Takhøyde underetasje: 2,42m.

Takhøyde 1. etasje: 2,53m

Takhøyde loftetasje: 2,36m.

Liten terrasse i 1. Etasje er målt til 6m2.

Hovedterrasse er målt til ca. 35m2.

Balkong er målt til 4m2.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ikke registrert endringer i planløsning ut fra byggetegningene. Det bemerkes likevel at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringsstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se nærmere omtale under opplysninger gitt av eier.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		40		40	
SUM		40			
SUM BRA	40				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. 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	253	17
Garasje	0	40

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2026	Eirik Kalheim	Takstingeniør
	Mads Bakken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3238 NANNESTAD	131	75		0	1033.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Rypelia 1

Hjemmelshaver

Bakken Mads, Bakken Sidsel An-Magritt

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rypelia 1 ligger i et etablert boligområde på Maura i Nannestad kommune. Eiendommen ligger i et rolig felt preget av lav bebyggelse og hovedsakelig bolighus. Området har kort avstand til sentrumsfunksjoner på Maura, som dagligvare og bussforbindelser. Det er også grei tilgang til hovedveier mot Gardermoen og Oslo-området. Beliggenheten passer for boligkjøpere som ønsker et ordinært og praktisk hverdagsområde uten særskilt bypreg.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått av takstmann ved utarbeidelsen av denne rapporten.

Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Rapporten omfatter ikke beskrivelse av hele borettslaget, felles areal og felles vedlikehold etc. Kun innvendig i den aktuelle seksjon som blir beskrevet på tilstand.

Opplysninger gitt av eier

Varmepumpe er skiftet i 2022. Dette innebærer komplett utskifting.

Montert elbil lader i garasjen i 2022.

Kontroll av det elektriske anlegg i 2026.

Byttet motor i kjølehjørne i 2026.

Eier opplyser videre at ytterveggene har ca. 20 cm isolasjon og taket har ca. 40 cm isolasjon.

Det gjennomsnittlige strømforbruket de siste tre årene er oppgitt til om lag 22 000 kWh per år inkludert lading av elbil. Det er også benyttet ca. 5 m³ ved per år. Eier opplyser at forbruk knyttet til elbillading og vedfyring i grove trekk utligner hverandre, slik at årlig strømforbruk på ca. 22 000 kWh anses som representativt for boligen.

Oppvarming av boligen

Boligen varmes opp med varmpumpe og bergvarme. Det er i tillegg 4 ildsteder.

Byggemåte

Boligen er etablert med grunnmur av leca.

Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående trekledning.

Taket er et saltak tekkt med takstein.

etasjeskiller av tre.

Vinduer med 2-lags glass.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2002

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Eiers opplysning

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	05.02.2026		Fremvist	1	Nei
Kommunalinformasjon	13.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæringsskjema	13.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eier	13.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	13.02.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Mads Bakken

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2002
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Rypelia 1

2032 Maura

3238-131/75/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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?

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Byttet varmepumpe i 2022 også nytt styringssystem inkl. termostater

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Eidsvoll Rør a/s

Beskrivelse av arbeidet: Se ovenfor

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Eidsvoll Rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet varmepumpe

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?:** 2026

Firmanavn: Eidsvoll Rør a/s

Beskrivelse av arbeidet: Full service

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?:** 2026

Firmanavn: Elvern A/S

Beskrivelse av arbeidet: Full service-gjennomgang av anlegget

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?

♦ **Ja**

Nabotomta på andre siden av veien er ikke bebygd.

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?

♦ **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?

♦ **Ja**

2005 ?



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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.

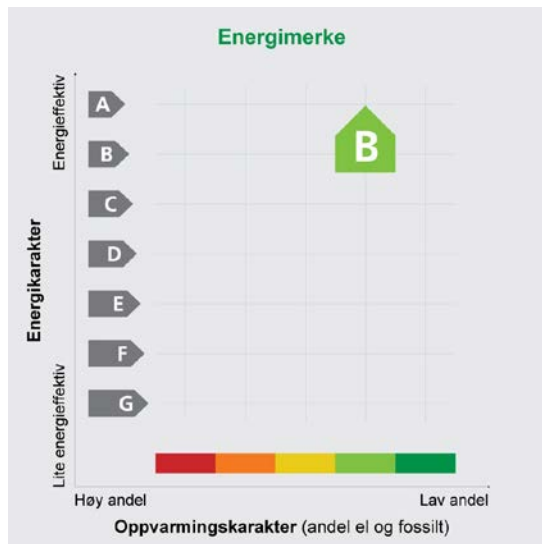
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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.

Adresse	Rypelia 1
Postnr	2032
Sted	MAURA
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	131
Bnr.	75
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	19208524
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2020-1101616
Dato	25.02.2020

Innmeldt av Mads Bakken



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: 21 086 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

17 826 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	2 000 liter ved

Nabolagsprofil

Rypelia 1 - Nabolaget Holkebylia/Kopperudmoen - vurdert av 82 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Orrhanevegen Linje 413, 420, 446	5 min 0.4 km
Dal stasjon Linje R13	13 min 10.9 km
Oslo Gardermoen	20 min

Skoler

Maura skole (1-7 kl.) 490 elever, 26 klasser	13 min 1.2 km
Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.) 587 elever, 23 klasser	12 min 6.9 km
Nannestad videregående skole 950 elever	11 min 6.2 km
Hoppensprett vgs Jessheim	24 min

«Trygt for barn og mange å leke med, nærhet til naturen, hyggelige naboer.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Naboskapet

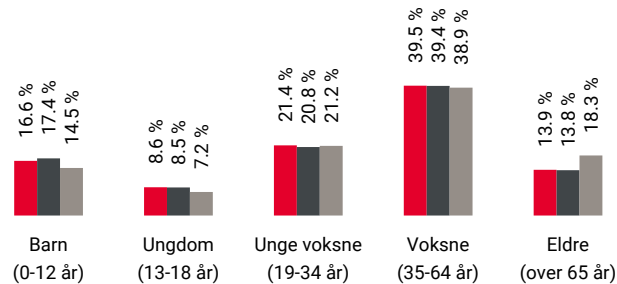
Godt vennskap 74/100



Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Holkebylia/Kopperudmoen	3 387	1 444
Maura	4 720	1 975
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bjerke barnehage (1-5 år) 73 barn	15 min 1.4 km
Maura barnehage (1-5 år) 76 barn	20 min 1.8 km
Solheim barnehage AI (1-5 år) 66 barn	5 min 2.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Maura Post i butikk	13 min 1.2 km
Coop Extra Bjerke PostNord	4 min 2 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 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Gateparkering

Lett 89/100

Sport

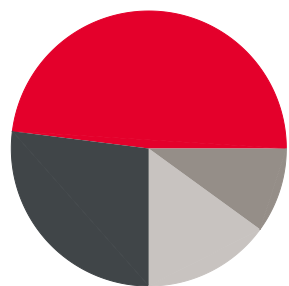
⚽ Måltrostveien nærmiljøanlegg - Ball... 8 min 🚶
Ballspill 0.8 km

⚽ Maura skole 15 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 1.2 km

🚲 EVO Nannestad 11 min 🚗

🚲 Nannestad Trim & Helse 11 min 🚗

Boligmasse



■ 48% enebolig
■ 27% rekkehus
■ 10% blokk
■ 15% annet

«Hyggelige folk, godt miljø og nærme det meste.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Nannestad Torg

11 min 🚗



Maura Apotek

21 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 28% i barnehagealder
■ 38% 6-12 år
■ 16% 13-15 år
■ 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



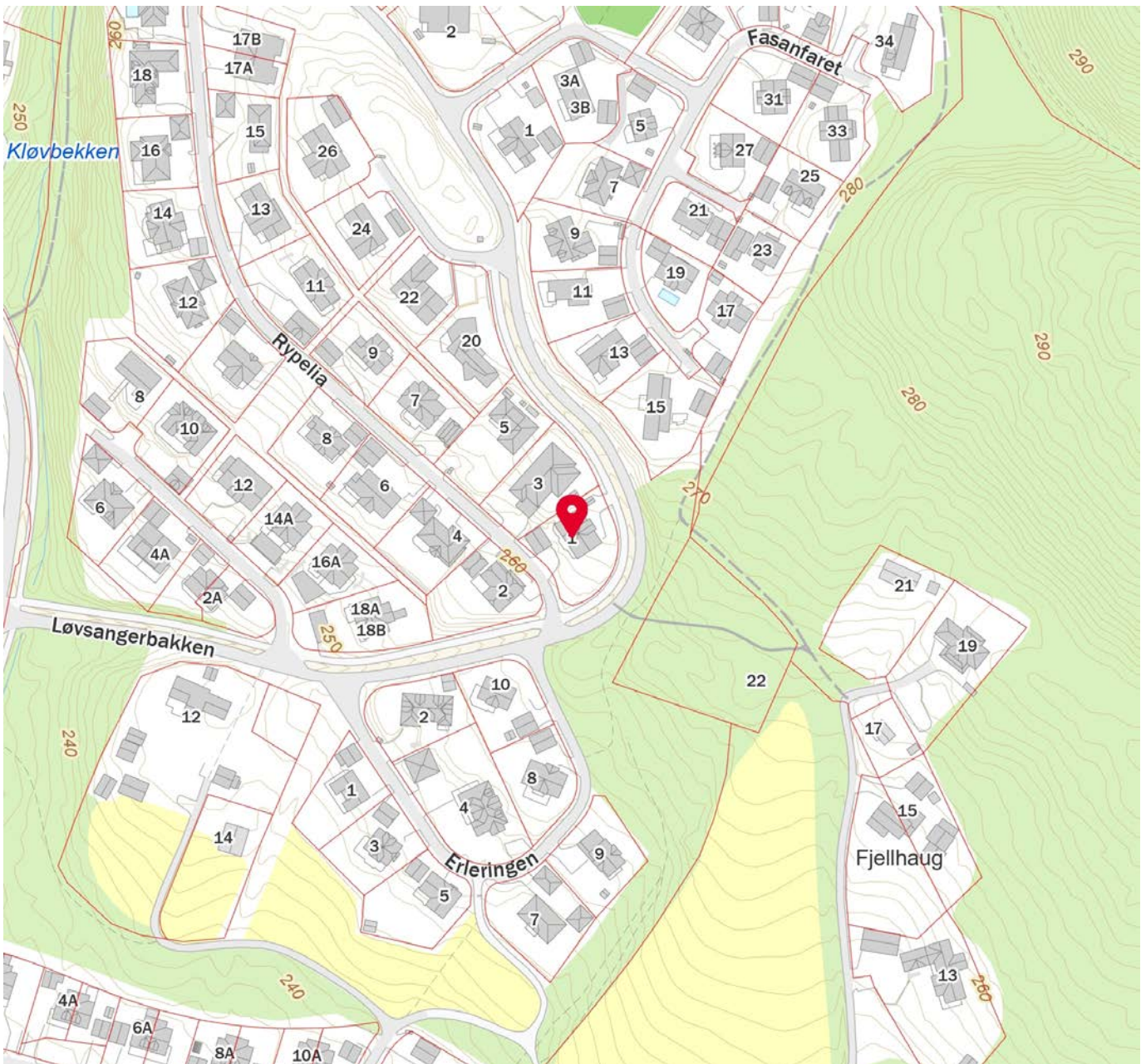
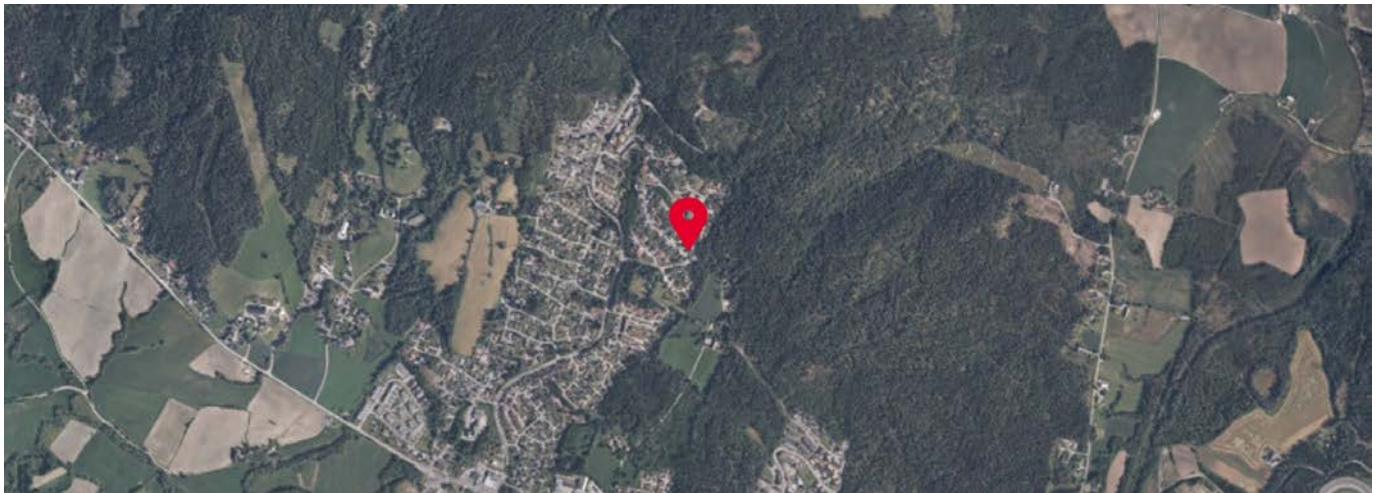
0%

43%

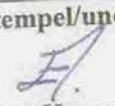
■ Holkebylia/Kopperudmoen
■ Maura
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



**NANNESTAD KOMMUNE****FERDIGATTEST**etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni
1985 § 99 nr. 1

Ansvarlig søker (navn, adresse): Nordahl Consult AS Pb. 21 2051 JESSHEIM		Vår ref.: ANOSL 01/01005-004	
Ferdigattest er gitt for: Eiendom/adresse: Rypelia 1 - 2032 Maura		Tiltakshaver (navn, adresse): Sidsel og Mads Bakken Engelstad 2030 NANNESTAD	
Spesifikasjon: Tiltakets/byggets art: FERDIGATTEST VED OPPFØRING AV ENEBOLIG OG GARASJE		Gnr./ Bnr./ Festenr.: 131/75	
Vedtaket fattet av: BYGNINGSSJEFEN I NANNESTAD		Vedtak dato: 13.06.01	Saksnr. 0134/01
Dato sluttkontroll 27.11.02.	Kontrollansvarlig Ole Kristian Østengen – Måltrostvegen 4 – 2032 Maura.		
MERKNADER	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.		
	Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. pbl § 93).		
Saksbehandler: Steinar Laveg			
Underskrift Sted: Nannestad		Dato: 06.02.03	Stempel/underskrift  Even Haugerud Sjefsingeniør  NANNESTAD KOMMUNE Bygningssjefen 2030 Nannestad
Ansvarlig søker sender kopi til øvrige berørte parter			



3 0 4 0 D / 5044045

131/75 Ferdigattest

Geomatikk

Anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

pbl § 99

NANNESTAD KOMMUNE	
Anmeldingsnr.	Dok.nr.
01/01605	003
5.1.2003	

Anmodningen gjelder				
Eiendom/ byggsted	Gnr 131	Bnr 75	Festnr	Seksjonsnr
	Adresse Rypelia 1			

Arkivkode P	GB 131/75
Arkivkode S	L45
Avdeling	AN
Saksbehandler	OSL

Det anmodes om		
☒ FERDIGATTEST		
☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE		
Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?		
☒ Hele tiltaket.	Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:	2002.11.27
☐ Deler av tiltaket		
Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for		
Gjenstående arbeider		
Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:	2002.11.27	

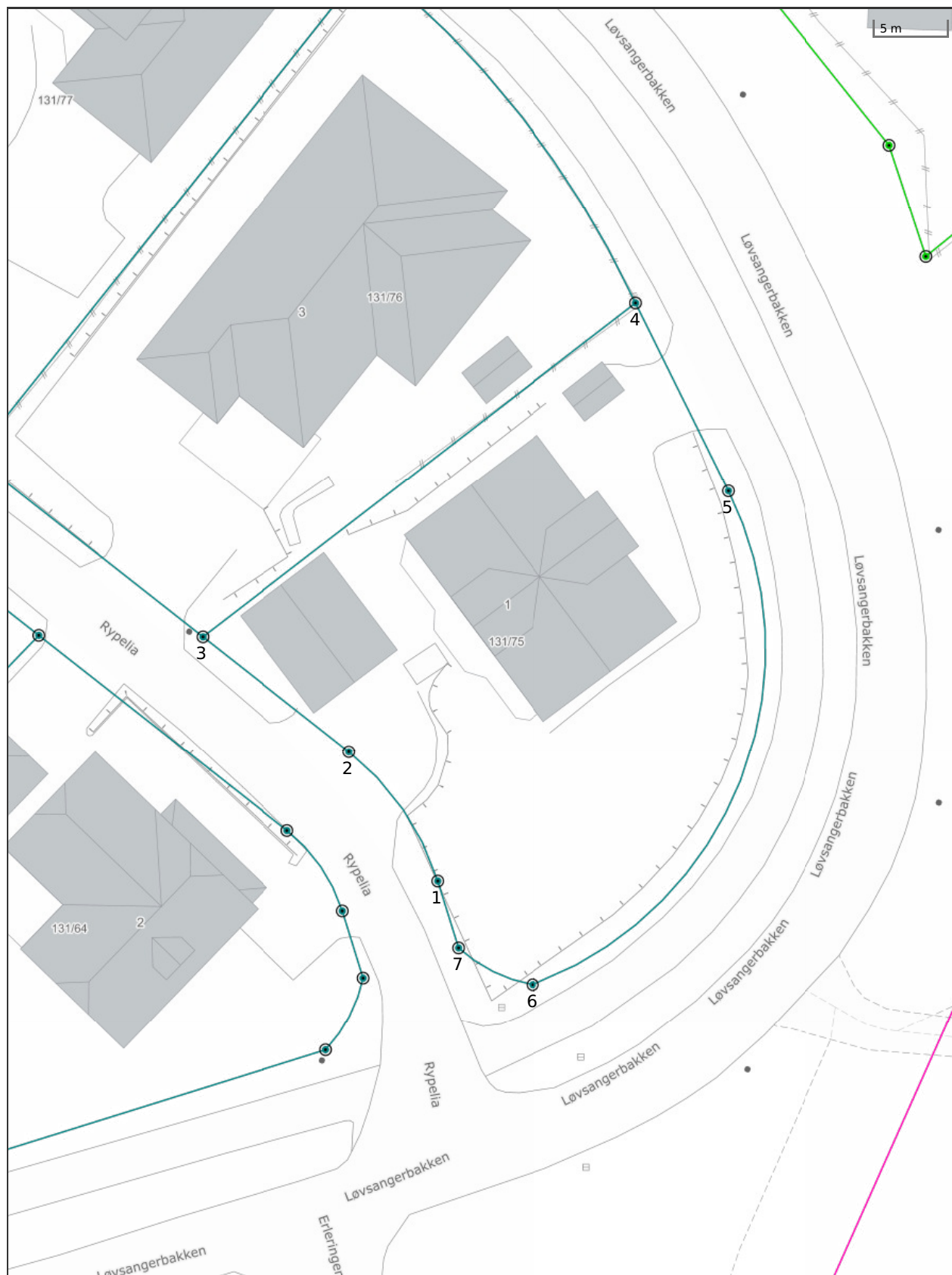
Vedlegg		
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til
Tegninger av plan, snitt og fasade hvis endringer i forhold til rammesøknaden	D	—
Kontrollerklæringer	G	1 — 6
Bekreftelser fra andre off. myndigheter	H	—
Andre vedlegg	I	—
Teknisk dokumentasjon iht kommunens retningslinjer	J	—

Underskrift	
Ansvarlig utførende (UTF)/samordner (SAM) for dette tiltaket	
Foretak Ole Kristian Østengen	
Dato 2002.11.27	Underskrift <i>Ole Kr Østengen</i>
Gjentas med blokkbokstaver OLE KRISTIAN ØSTENGEN	

© NBR nr 5167

Plan & Bygg Norge A/S

Eiendomskart for eiendom 3036 - 131/75//



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.



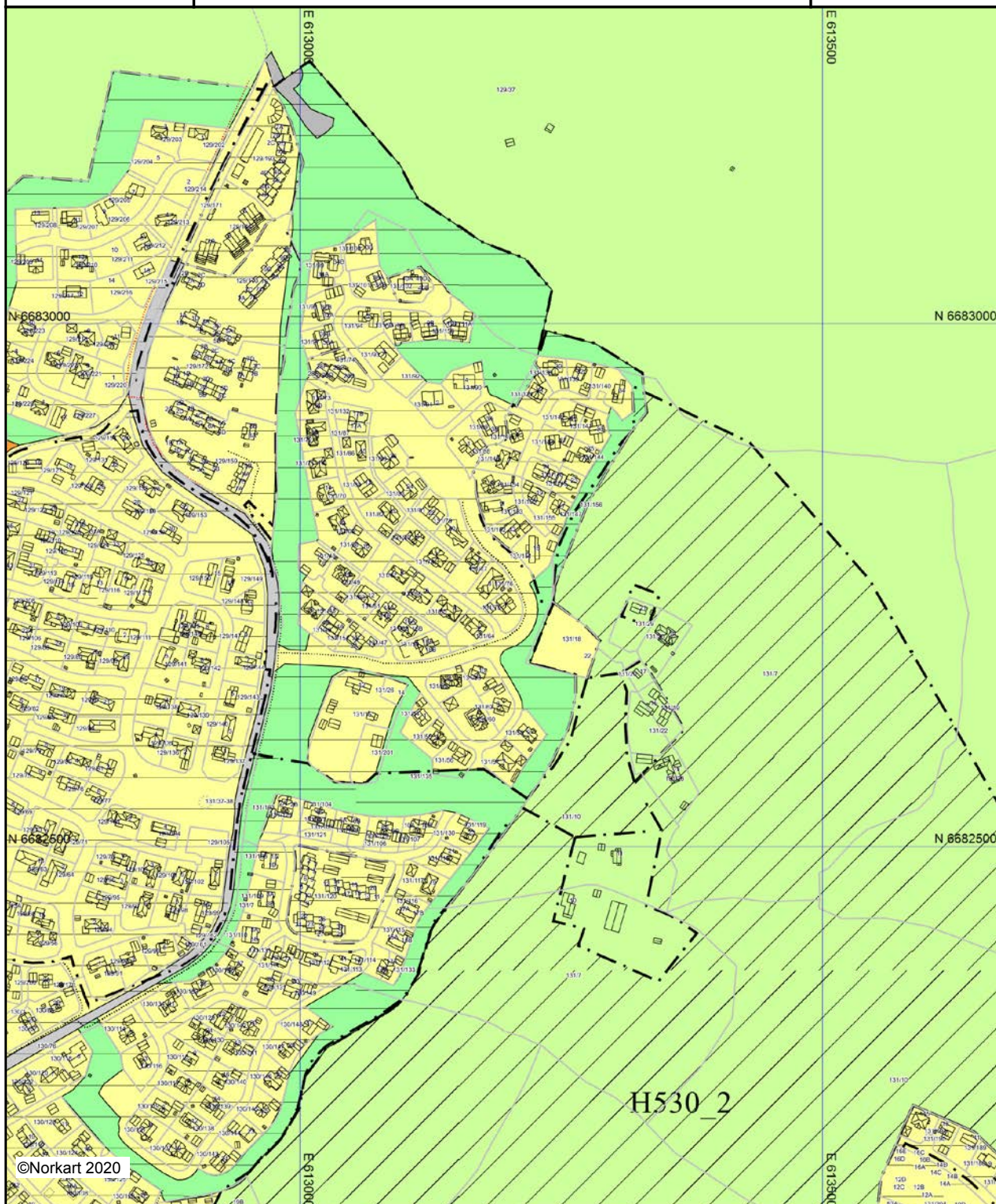
Nannestad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 131/75
Adresse: Rypelia 1
Dato: 11.02.2020
Målestokk: 1:5000



UTM-32



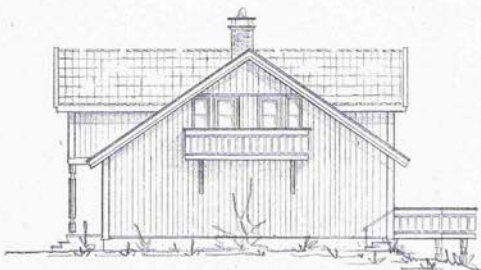
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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



SYD-ØST



SYD-VEST



NORD-VEST



NORD-ØST



VEDLEGG D-3

TEGNING NR 202-00

Endelig
Areal- og
Bygningsseksjonen

KORR. 2001.03.12

VILLA BAKKEN

PÅ GNR 131 BNR 75

FASADER

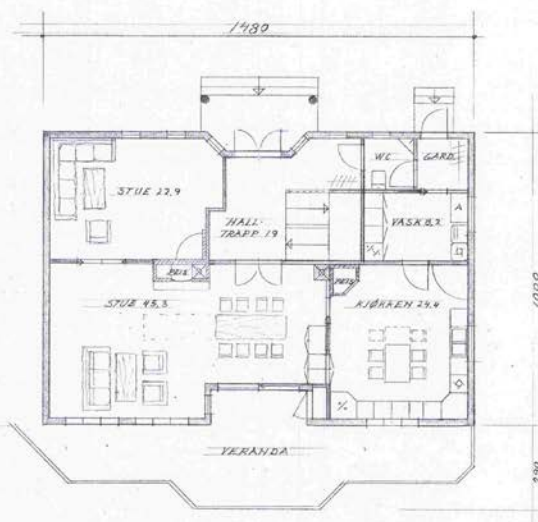
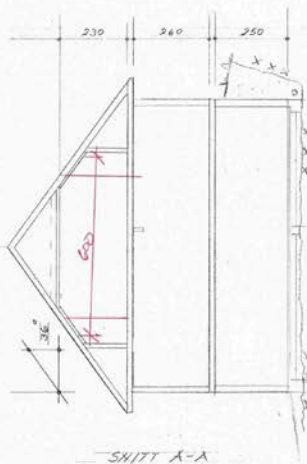
DATO 2000.11.01

MÅL 1:100

NORDAHL CONSULT AS

INGENIØR ØISTEN NORDAHL

2050 JESSHEIM, 63993060



VEDLEGG 01

TEGNING NR 200-00

arkitekt
innsesjonen

KORR 2001.03.12

"VILLA BAKKEN"
PÅ GNR 131 BNR 75

PLAN 1. ETG. SHITT A-A

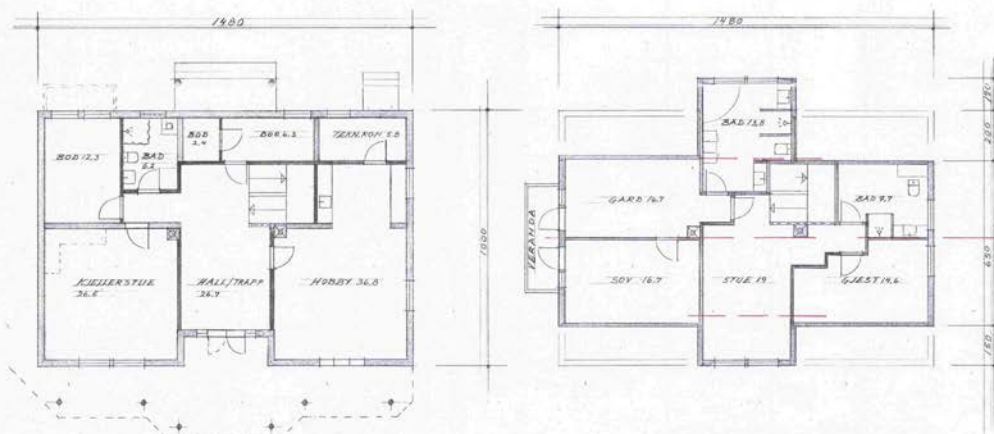
DATO 2000.11.01

MÅL 1:100

NORDAHL CONSULT AS

INGENIØR ØISTEN NORDAHL

2050 JESSHEIM, 63 99 30 60



VEDLEGG 02

TEGNING NR 201-00

Godkjent
Arbeidsgiver

NR. 201.03.12

VILLA BAKKEN

PÅ GNR 131 BNR 75

PLAN UTEG OG LOFT

DATO 2000.11.01

MÅL 1:100

NORDAHL CONSULT AS

INGENIØR ØISTEN NORDAHL

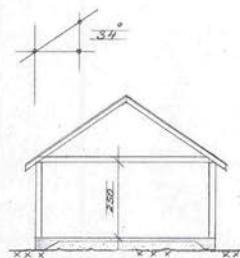
2000. JESSHEIM, 63 97 30 50



SYD-ØST



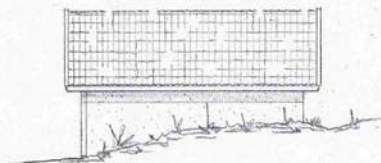
SYD-VEST



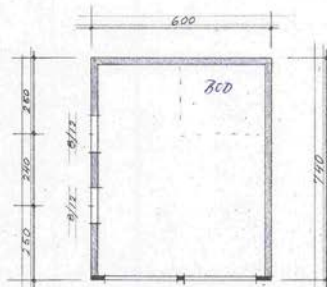
SHITT



NORD-VEST



NORD-ØST



PLAN

VEDLEGG D4

TEGNING NR 203-00

Godkjent
Arei- og næringsseksjonen

GARASJE

PÅ GNR 131 BNR 75

PLAN, SHITT, FASADER

DATO 2000.11.01

MÅL 1:100

NORDAHL CONSULT AS

INGENIØR PUSTEIN NORDAHL

2050 JESSHØIM, 63 97 30 60



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

Hos oss i Aurskogbanken får du alltid god og personlig rådgivning som er tilpasset dine behov og økonomi. Vi finansierer dine boligdrømmer, tar vare på sparepengene dine og sørger for at du og flokken din er riktig forsikret. Kjøper du bolig med energiklasse A eller B får du vårt mest gunstige boliglån.

Vi er ikke bare en bank, vi er en sparebank. En viktig del av vår kultur er å gi tilbake til lokalsamfunnet i form av gaver og sponsorstøtte. Hos oss får du også gratis bruk av konto og kort i hverdagen. Det eneste du betaler er et årsgebyr samt valutapåslag dersom du bruker kortet i utlandet.

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

Vi er en bank du kan stole på – både nå og i fremtiden.

www.aurskog-sparebank.no

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

Telefon: 63 85 44 40

E-post: post@aurskog-sparebank.no



Aurskog
SPAREBANK



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Rypelia 1
2032 MAURA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Knut Magnus Betten**Telefon:** 901 00 721
E-post: knut.magnus.betten@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre