



aktiv.

Ørnevegen 4, 2032 MAURA

Delikat og velholdt enebolig med fantastisk utsikt og godkjent hybel - Flere terrasser, jacuzzi og 3 garasjeplasser!



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 9 200 000,-
Omkostn.: Kr 231 350,-
Total ink omk.: Kr 9 431 350,-
Selger: Karina Salmila
Tommy Werner Isaksen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2017
BRA-i/BRA Total 216/285 kvm
Tomtstr.: 1058.5 m²
Soverom: 4
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 129, bnr. 213
Oppdragsnr.: 1208250141

Delikat og velholdt enebolig med fantastisk utsikt og godkjent hybel

Velkommen til Ørnevegen 4!

Dette er en innholdsrik enebolig over to etasjer, med tilhørende hybel. Boligen inneholder bla. fullt utstyrt kjøkken med integrerte hvitevarer, flere lyse stuer med bla. gasspeis, 4 soverom, 3 pene flislagte bad, walk-in closet og boder. Hybel med bad, kjøkken/stue og egen adkomst.

Terrasser og hage utenfor 1. etasje, bla. med pergola og utebod. To stor balkonger utenfor 2. etasje, med bla. jacuzzi og nydelig utsikt.

Stor isolert garasje med innredet loft.

Boligen ligger fint til på Maura i Nannestad kommune. Herfra er det gangavstand til marka, bussholdeplass, skole, barnehager og dagligvarebutikker. Nærområdet byr på mye flott natur og gode rekreasjonsmuligheter. Med bil tar det ca 15 min til OSL Gardermoen, ca 20 min til Jessheim og ca 45 min til Oslo.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	32
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	71
Energiattest	76
Nabolagsprofil	77
Budskjema	98



Velkommen til Ørnevegen 4! En innholdsrik eneboligeiendom med flott beliggenhet, nydelig utsikt og god standard.



Eiendommen har en meget barnevennlig beliggenhet nesten øverst i Holkebylia i Maura. Herfra er det nydelig utsikt.



Det er umiddelbar nærhet fra eiendommen til skog og mark, med bla. Nordåsen hvor det er flotte skimuligheter vinterstid.



Eiendommen er på hele 1058 kvm og er bla. opparbeidet med en flott hage.



Det er en egen skjermet uteplass utenfor hybeldelen i 1. etasje med delvis overbygget terrasse på ca. 15 kvm.



Meget praktisk utebod med gode lagringsmuligheter.



Det er adkomst fra stuen i 1. etasje til flott terrasse.



Terrassen utenfor 1. etasje er på ca. 20 kvm.



Selgers eget bilde.



Overbygget del av terrassen med plass til utemøblement og tilkomst til hagen.



Hage med sedum skråning.



Stor isolert gårdsplass med belegningsstein og gode biloppstillingsmuligheter. Garasje med 3 biloppstillingsplasser.



Stor steinbelagt gårdsplass med gode biloppstillingsmuligheter, samt eget inngangsparti til hybel, og trappeadkomst til hems over garasjen.



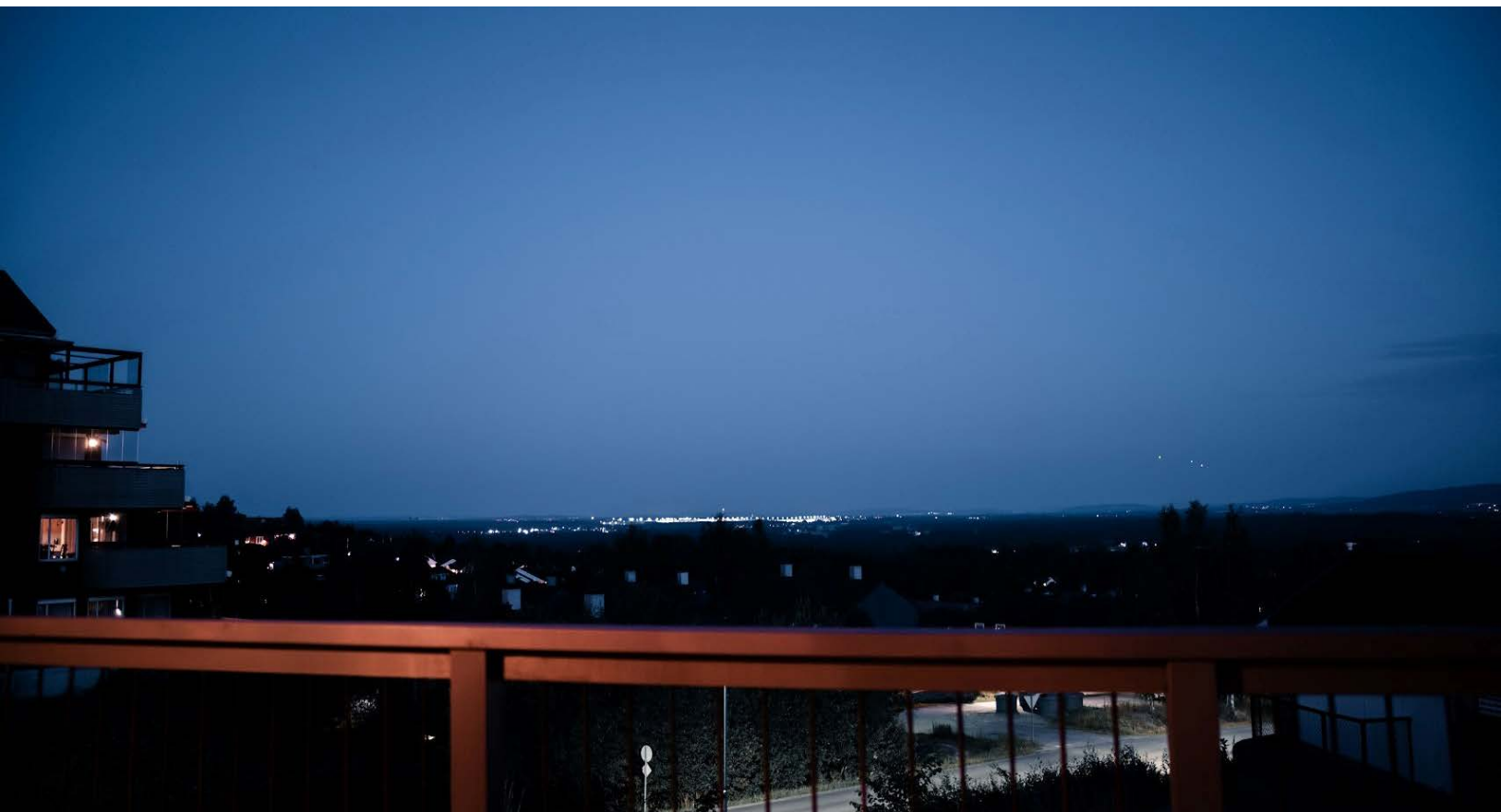
Det er to store balkonger i boligens 2. etasje.



Balkong utenfor tv-stuen på ca. 26 kvm med overbygget del med downlights i himling.



Her er det en koselig uteplass med plass til møblement.



Selgers eget bilde. Utsikt kveld mot Oslo lufthavn.



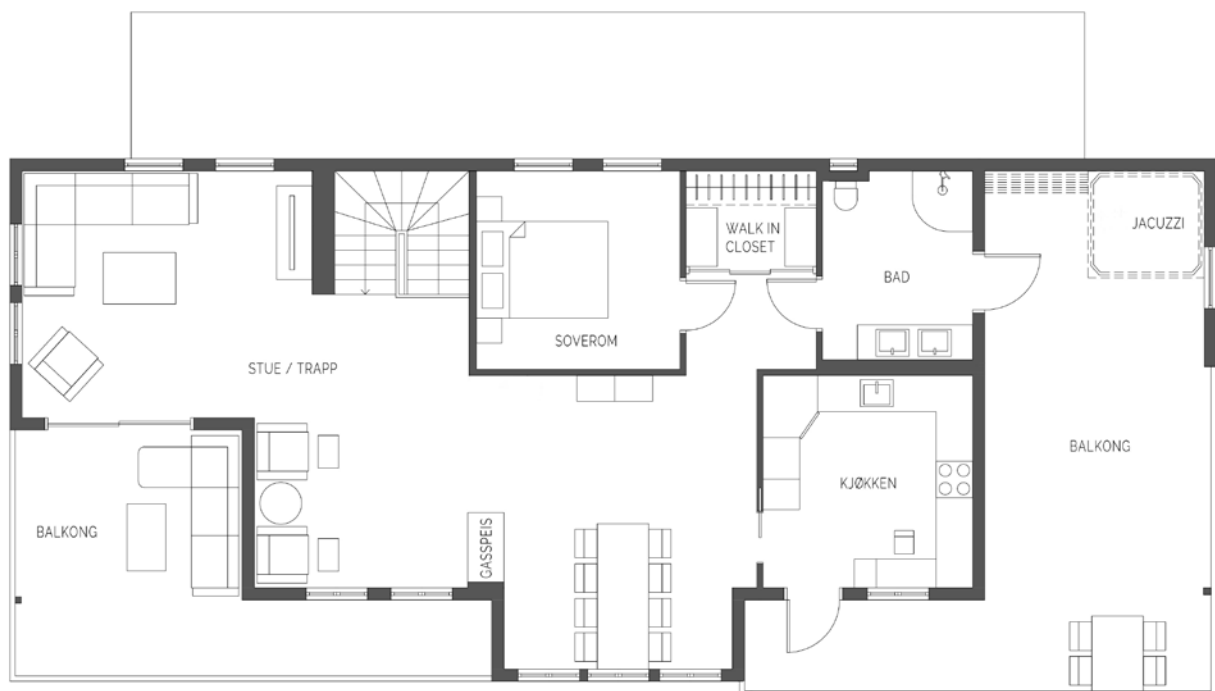
Den andre balkongen i 2. etasje har også god plass til utemøblement. Her er det adgang til kjøkkenet og badet.



Balkongen er på hele 34 kvm med en stor gjenbygget del med tilhørende jacuzzi. Her er det også downlights i himling.



Selger stemningsbilde. Terrassebord med gasspeis.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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



Nydelig kjøkken med mye skap- og benkeplass.



Kjøkkeninnredningen har hvite, glatte fronter og laminert benkeplate. Flislagt på vegg mellom overskap og benkeplaten.



Meget praktisk barløsning på kjøkkenet med ekstra lagringsplass.



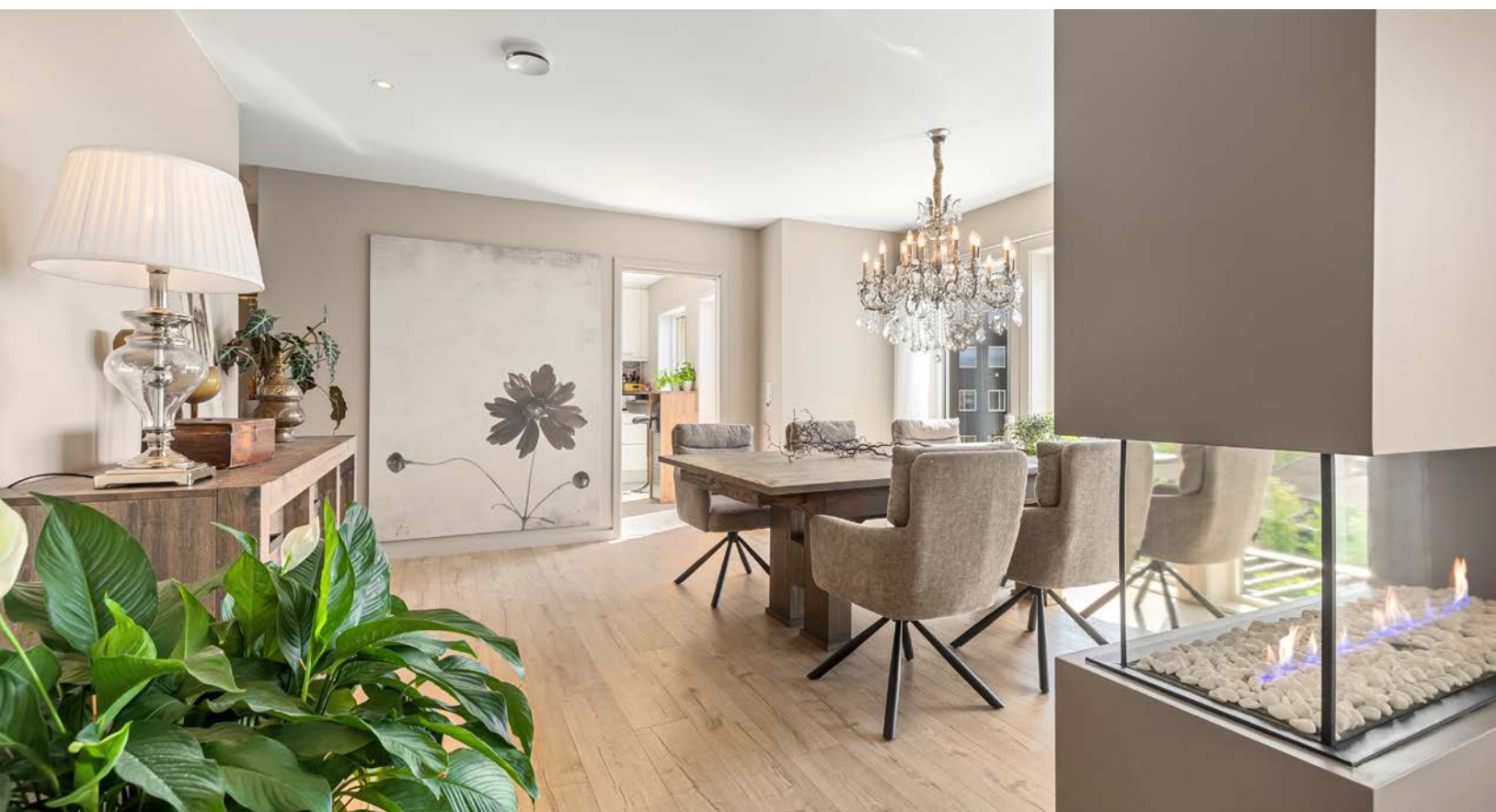
Nydelig utsyn fra kjøkkenet.



Det er integrerte hvitevarer i kjøkken fra Siemens, herunder 2 stekeovner hvorav en med dampfunksjon, microovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjølehjørne. 80 cm bred platetopp.



Videre kommer du til spisestuen som ligger praktisk til utenfor kjøkkenet.



Spisestue.



Stue.



Fin planløsning som deler opp stuen i flere soner.



Lys og trivelig stue.



Stue med skyvedør til balkongen.



Soverom i 2. etasje.



Gang i 2. etasje med walk-in closet.



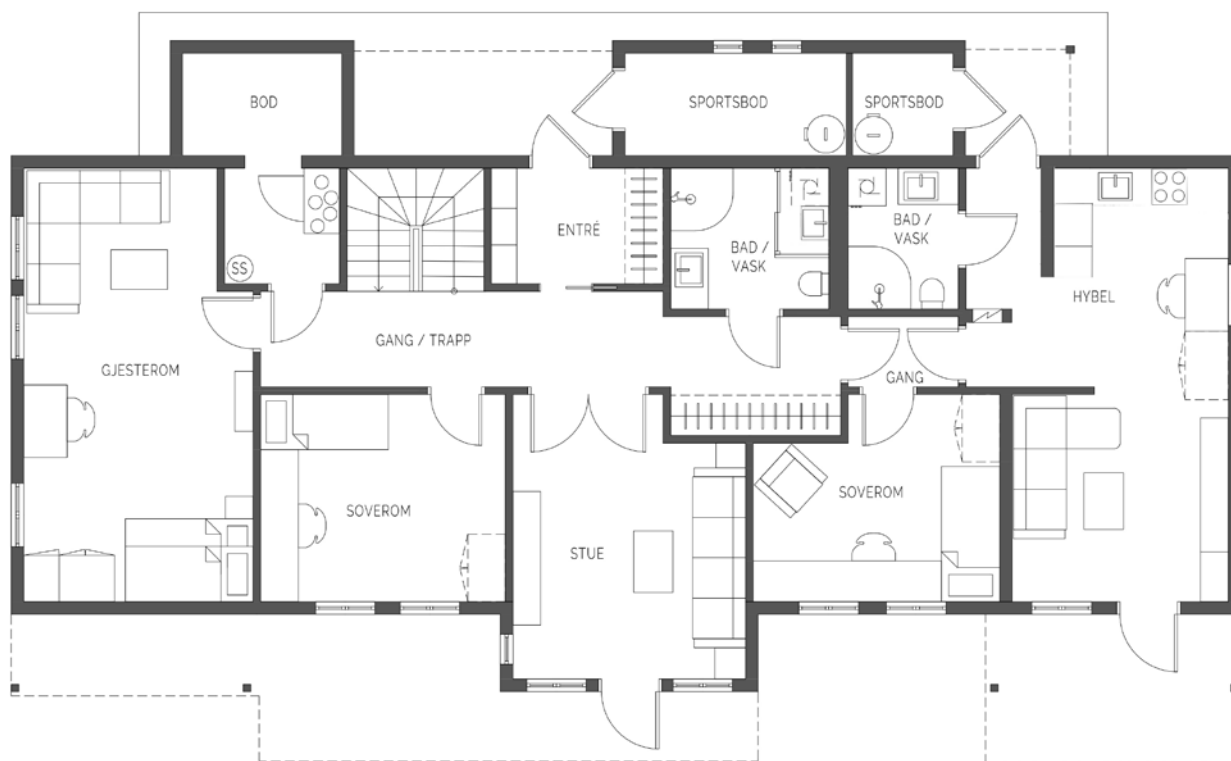
Delikat baderom i 2. etasje med flislagte overflater. Egen adkomst rett ut til balkongen med jacuzzi.



Badet er innredet med dobbel servant i baderomsinnredning, speilskap med integrerte belysning, vegghengt toalett og stort dusjhjørne.



Trapp mellom etasjene, samt montert luft til luft varmepumpe på vegg.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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



Det er en romslig skyvedørsgarderobe i gangen med gode oppbevaringsmuligheter. Videre er det åpning med franske dører til stuen.



Lys og trivelig stue i 1 etasje med adkomst til terrasse.



Romslig soverom i 1. etasje.



Soverom i 1. etasje.



Soverom i 1. etasje, meget romslig og kan enkelt deles av til to soverom.



Soverom i 1. etasje med tilhørende garderobeskap.



Pent flislagt bad i 1. etasje med gulvvarme. Det er utslagsvask og opplegg for vaskemaskin bak skyvedør.



Badet er innredet med servant i baderomsinnredning, speilskap, dusjhjørne med innfellbare glassvegger og vegghengt toalett.



Teknisk rom i 1. etasje med sentralstøvsuger.



Gang med brannjør mot hybel.



Entre med skyvedørsgarderobe med speilfronter.



Hybel med stue og kjøkken i åpen løsning. Flott kjøkken med tilhørende hvitevarer.



Bilde fra hybel.



Badet i hybelen har dusjhjørne, servant i baderomsinnredning, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 216 m²

BRA - e: 69 m²

BRA totalt: 285 m²

TBA: 97 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 125 m² Hall, gang, gang, bad, stue, 2 soverom og teknisk rom. Hybel med stue, kjøkken og bad.

BRA-e: 8 m² To uteboder.

2. etasje

BRA-i: 91 m² Stue, spisestue, kjøkken, walk-in closet, bad og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

35 m² Terrasse.

2. etasje

62 m² Balkongareal.

Utebod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 13 m² Bod.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 48 m² Garasje med hems.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Terrasse 1 i 2. etasje er målt til ca. 26 kvm.

Terrasse 2 i 2. etasje er målt til 34 kvm.

Terrasse 1 i 1. etasje er målt til 15 kvm.

Terrasse 2 i 1. etasje er målt til 20 kvm.

Terrasse ved inngangsparti er målt til 7 kvm.

Takhøyde 1. etasje: 2,49 m.

Takhøyde 2. etasje: 2,48 m.

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Bygningen har en så kompleks og uregelmessig karakter at det er umulig å utføre en nøyaktig totalmåling. På grunn av dens uvanlige utforming, måtte hvert enkelt rom måles separat, og deretter ble de individuelle målingene summert for å anslå bygningens totale størrelse. Denne fremgangsmåten gir en indikasjon, men den fanger ikke opp hele bygningens intrikate detaljer og variasjoner i form. Hvis areal er viktig anbefales det utført en 3D-scanning av bygningen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1058.5 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er pent opparbeidet med hage med plen og beplantning. Videre er det en stor gårdsplass med belegningsstein og parkeringsareal.

Beliggenhet

Boligen ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde i Holkebylia i Maura. Her har du marka med gode rekreasjonsmuligheter rett i nærheten. Området er sentralt med kort vei til Oslo lufthavn, noe som har gjort stedet svært populært. I Maura er det flere dagligvarebutikker, barnehager og skole.

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 båt- og badeliv, samt gode fiskemuligheter. Det er også kort vei til Åslia alpinanlegg på Maura og Nordåsen

skiarena. Det er også godt med oppkjørte skiløyper i nærområdet på vinterstid for deg som heller foretrekker det.

Bjerke IL er områdets idrettslag, og har stor satsning innen skisport og fotball. Ønsker du å bedrive egentrening, er det også kort vei til Fitnesspoint Maura treningssenter.

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.

Med bil fra Maura tar det ca 10 min til Nannestad, 12 min til Råholt, 15 min til Oslo Lufthavn, ca 20 min til Jessheim og 45 min til Oslo S.

For ytterligere informasjon se www.nannestad.kommune.no

Adkomst

Fra E6 via E16. Ta av mot Gardermoen, så Maura på Fylkesvei 120 (Nannestadvegen) 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 nesten helt opp ca 1 km og ta av til Ørnevegen på din venstre side.

Fra E6: Ta av på Dal krysset og følg Kolonivegen over motorvegen. Ta til høyre i rundkjøringen og følg Fylkesvei 176 (Sessvollvegen) og Fylkesvei 120 (Mauravegen) mot Maura. Etter ca 9 km får du Holkebyvegen på din høyre hånd. Følg Holkebyvegen oppover i ca 1 km og ta av til Ørnevegen på din venstre side.

Boligen er merket med Aktiv Til-salgs plakat.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse, samt noen blokker øverst i Holkebylia.

Barnehage/Skole/Fritid

Maura skole ligger ca 1 km gange fra boligen og det er gangvei til barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Det er skolebussordning til Nannestad ungdomsskole.

Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder (Nannestad, Eidsvoll og Jessheim), samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er "Holkebylia" og "Kløvberget", begge like ved boligen. Det er hyppige avganger til bla. Gardermoen og Nannestad. Se Ruter.no for rutetider.

Bygningssakkyndig

Eirik Kalheim

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er en enebolig over to plan med hybel fra 2017, og har en normal standard sett ut ifra byggeår. Den er generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Boligen er etablert med støpt plate av betong på mark. Veggkonstruksjonen er bindingsverk fra byggeår. Utvendige fasader har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen er valmet tak med betongtakstein. Taket har W-takstoler i tre. Etasjeskillere er av trebjelkelag. I første etasje er det støpt betong. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Ytterdører er malte tredører. Balkongdører/skyvedører har malt trekarm og trelags glass.

Balkonger og terrasser er bygget med impregnerte materialer. Deler av terrassene i 2. etasje ligger over innredet rom i 1. etasje.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Overskrift: Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

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

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

Lovlighet:

Byggetegninger bolighus: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Utvidelse av terrasse samsvarer ikke med kommunens tegninger.

Byggetegninger garasje: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er tilbygget en bod til garasjen.

Nyere håndverkstjenester: Ny membran er lagt på den ytre delen av begge verandaene. Arbeidet er utført av Protan og Hesselberg Tak.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2016. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja.

Beskrivelse: Rett etter innflytting kom det vann inn fra tak med gasspeisen. Reparert av Boligpartner som bygde boligen. Når veranda utenfor stue skulle utvides ble det oppdaget at membran var sveiset feil med påfølgende fuktskade på golvplater. Ny membran lagt på reklamasjon av Protan. Noen golvplater skiftet ut av oss. Pga av forrige hendelse åpnet vi opp under veranda ved kjøkken og fant også der fuktskade av mindre omfang. Dette ble erklært som snekkerfeil (innfesting av rekkverksstolpe hadde perforert vannbrettet) og siden det da var mer enn 5 år siden bygget ble satt opp hadde Boligpartner ikke ansvar lengre og ny membran og vannbrett lagt av Hesselberg Tak. Samtlige gamle golvplater beholdt.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Firmanavn: BTA Elektro.

Beskrivelse: Trukket strøm og montert sikringsskap garasje. Trukket til samtlige utelys, utestikkene, garasjeporter, og opp til 1 stikk og 1 lysbryter i 2. etasje. Trukket strøm til utebod, satt opp 2 stikk og 1 lysbryter Resterende strømpunkter i 2. etasje er utført ufaglært.

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

Ja.

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

Ja.

Beskrivelse: Utvidelse av veranda utenfor stue, oppsett av nytt rekkverk begge verandaer 2. etasje, oppsett av pergola, oppsett av utebod, oppsett liten bod garasje, vannbrett over vindu og dør kjøkken, oppsett lettvegg hybel, nedfelling (støysolering) av tak soverom hybel, isolert og platekledd innvendig garasje. Sist vinter kom det inn noe kondensvann fra oversiden av skapet til det balanserte ventilasjonssystemet, vi rev selv ned hele veien ut og i følge faglærte var det pga ingen isolasjon rundt røret for innluft, isolert av oss.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Firmanavn: Protan og Hesselberg Tak.

Beskrivelse: Ny membran på begge verandaer 2. etasje Snekkerarbeid i den

forbindelse ufaglært.

17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Ja.

Beskrivelse: Tilknyttet hoveddelen av huset med branndører.

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja.

Beskrivelse: Meldt til kommunen ifm byggesøknad.

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

Ja.

Beskrivelse: Pliktig medlemskap i Holkebygrenda Vel. Ørnevegen er privat vei så vedlikehold, brøyting og veibelysning besørges av beboerne.

Tilleggsinformasjon fra selger:

Den lille boden ute er ikke byggemeldt.

Innhold

Meget pen enebolig med fantastisk utsikt. Det er godkjent hybel i underetasjen. Den er innredet slik at man kan velge å bruke soverommet selv, eller leie ut med hybelen. I tillegg er det mulig å dele av det store soverommet i 1. etg.

Planløsning:

- 1. etasje: Entre, gang, stue, 3 soverom, 2 bad, stue/kjøkken, bod/teknisk rom.
- 2. etasje: Stue, kjøkken, soverom, bad, walk-in closet.

Kort fortalt:

- Innholdsrik og velholdt enebolig fra 2017 over to plan.
- Flere gode løsninger og god standard.
- Entre med skyvedørgarderobe med speilfronter.
- Lys og romslig stue i 2. etasje med flere soner.
- Flott gasspeis i stuen.
- Velutstyrt kjøkken med mye skap- og benkeplass.
- Integrerte hvitevarer i kjøkken av høy kvalitet.
- 4 soverom, tre i 1. etasje og ett i 2. etasje.
- Walk-in closet.
- To fine flislagte bad, begge med gulvvarme.
- Godkjent hybel med eget bad, kjøkken og stue.
- To store uteplasser utenfor 2. etasje, begge over overbygde deler og downlights.
- Skjermet uteplass på balkong med jacuzzi og direkte adkomst fra bad.
- Terrasse utenfor stuen i 1. etasje med pergola.
- Terrasse utenfor hybel.

- Flott hage med plen og beplantning.
- Stor isolert garasje med 3 plasser og innredet loft.
- Romslig gårdsplass med belegningsstein.
- Tak høyde er 250 cm.
- Seriekoblede brannvarslere.
- Hybel har egen strømmåler.
- Garasjen har eget sikringsskap.
- Solskjerming på alle sydvendte vinduer (unntak er terrassedør i stuen).
- Det følger sprosser til alle vinduer.
- Varmepumpe i boligen og i garasjen.
- Fin og barnevennlig beliggenhet i Holkebylia med kort vei til fleste servicetilbud, samt umiddelbar nærhet til vakker natur.

Standard

Kjøkken:

Meget pent kjøkken i boligens 2. etasje med god skap- og benkeplass.

Kjøkkeninnredningen har hvite, glatte fronter og laminert benkeplate. Videre er det benkebelysning og flislagt på vegg mellom overskap og benkeplaten. Barløsning med ekstra oppbevaring på siden, samt plass til barkrakk. Det er integrerte hvitevarer i kjøkken herunder kjølehjørne, oppvaskmaskin, platetopp, microovn, 2 stekeovner, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken i hybel:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad i første etasje:

Flislagt bad med gulvvarme. Rommet har innredning med nedfelt servant i baderomsinnredning, veggmontert toalett, speilskap, dusjhjørne med innfellbare glassvegger, skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Elektriske varmekabler i gulv. Det er balansert ventilasjon og tilluft fra dør.

Bad i hybel:

Fint flislagt bad med gulvvarme. Badet har innredning med nedfelt servant i baderomsinnredning, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon og tilluft fra dør.

Bad i andre etasje:

Meget pent bad med flislagte overflater og gulvvarme. Badet er innredet med dobbel servant i baderomsinnredning, speilskap med integrert belysning, veggmontert toalett og dusjhjørne med innfellbare glassvegger. Det er balansert ventilasjon og tilluft fra dør.

Innvendige overflater:

Gulv: Gulv av laminat og fliser.

Vegger: Innvendige vegger har malt overflate.

Himling: Innvendige tak har malt overflate.

Tekniske installasjoner:

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

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon.

- Elektrisk anlegg: Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.

- Branntekniske forhold: Det er røykvarslere og pulverapparat i boligen. Utstyret er ikke funksjonstestet.

- Andre installasjoner: Det er installert varmepumpe. Varmepumpe i boligen er fra 2017. Varmepumpe i garasjen er fra 2018. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Varmtvannstanken til hybel er på ca. 200 liter.

Innbo og løsøre

Følgende medfølger ikke i handelen:

- Lysekrone i spisestuen.

- Taklampe i stuen i 1. etasje.

- Fryseboks og kombiskap i bod.

- Robotgressklipper.

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Eier tegner eget abonnement for tv og bredbånd.

Parkering

Stor isolert garasje med to porter, en dobbel og en enkel. Her er det plass til 3 biler. Videre er det godt med biloppstillingsplass på egen gårdsplass.

Over garasjen er det innredet loft.

Forsikringsselskap

IF forsikring.

Radonmåling

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.
Dokumentert med ferdigattest.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med gasspeis, varmegjenvinner fra ventilasjonsanlegg, varmepumpe i bolig og garasje, elektriske varmekabler på bad, yttergang og hall, samt varmefolie i stue, kjøkken, stuen i 1. etasje, et av soverommene i 1. etasje, og i stue, kjøkken og gang i hybelen.

Energikarakter

B

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 9 200 000

Kommunale avgifter

Kr 25 503

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkl.: Vann, avløp, feiing og renovasjon.
Kommunale avgifter vil variere årlig.

Info eiendomsskatt

Det er pt. ikke eiendomsskatt i Nannestad kommune.

Formuesverdi primær

Kr 1 861 918

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 7 447 671

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

Andre utgifter

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

Årlig velavgift

Kr 3 500

Velforening

Det er pliktig medlemskap i Holkebygrenda Vel. Velforeningen drifter bla. vei og fellesareal.

Årlig velavgift per 2025 er kr. 3500,-.

Tilbud lånefinansiering

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

finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 129, bruksnummer 213 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:

3238/129/213:

26.11.2012 - Dokumentnr: 1001223 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3238 Gnr:129 Bnr:198

01.01.2020 - Dokumentnr: 314860 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0238 Gnr:129 Bnr:213

01.01.2024 - Dokumentnr: 277682 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3036 Gnr:129 Bnr:213

Heftelsene omhandler registrering av eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for enebolig, datert 30.01.2017.

Det foreligger ferdigattest for oppføring av garasje, datert 23.09.2021.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

30.01.2017.

Vei, vann og avløp

Ørnevegen er privat vei. Vedlikehold, brøyting og veibelysning besørges av beboerene.

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 "Øvre Holkebygrenda - B3 Maura".

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel for 2018-2035 avsatt til nåværende boligbebyggelse og hensynssone H910.

Adgang til utleie

Hele boligen kan leies ut.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtagelse etter avtale med selger. Vennligst oppgi ønsket dato i vedlagte budskjema.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte

etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

9 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

230 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

231 350 (Omkostninger totalt)

247 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

250 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

9 431 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

9 447 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

9 450 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 231 350

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Kommunal info

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,65 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.500,- oppgjørshonorar kr 7.000,- og visninger kr 3.000,- per stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 28.245,-. Utleggene omfatter foto, takst, kommunale opplysninger og tinglysningsgebyr. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Knut Magnus Betten

Eiendomsmegler MNEF

knut.magnus.betten@aktiv.no

Tlf: 901 00 721

Ansvarlig megler bistås av

Knut Magnus Betten

Eiendomsmegler MNEF

knut.magnus.betten@aktiv.no

Tlf: 901 00 721

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

25.07.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Ørnevegen 4, 2032 MAURA



NANNESTAD kommune



gnr. 129, bnr. 213

Sum areal alle bygg: BRA: 285 m² BRA-i: 216 m²



Befaringsdato: 21.07.2025

Rapportdato: 23.07.2025

Oppdragsnr.: 21739-1659

Referansenummer: HS1014

Autorisert foretak: TAKSTHUSET 1 AS

Vår ref: Eirik Kalheim



TAKSTHUSET 1
DIN TRYGGHET

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

Norsk takst

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



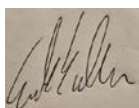
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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



Rapportansvarlig



Eirik Kalheim

Uavhengig Takstingeniør

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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.

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



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to plan med hybel fra 2017.
Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår.

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

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.

Enebolig - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Renner, nedløp og beslag i sort lakkert metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Boligen har malte ytterdører av tre. Det er balkongdører/skyvedører med malt trekarm og trelags glass. Balkonger og terrasser er bygget med impregnerte materialer. Deler av terrassene i 2. etasje ligger over innredet rom i 1. etasje. Der det er krav til rekkverk er disse målt til over 1 meter.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Innvendige vegger og tak har malt overflate. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt betong i 1. etasje. Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Dokumentert med ferdigattest. Boligen har gasspeis med avgassrør. Boligen har malt tretrapp. Lakkerte trinn. Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentert med ferdigattest.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm.
Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne, skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon og tilluft fra dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i garderobeskap. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.

Bad - Hybel

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentert med ferdigattest.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 33mm.
Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon og tilluft fra dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentert med ferdigattest.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35mm.
Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon og tilluft fra dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i garderobeskap. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken - Hoveddel
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølehjørne, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken - Hybel:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, vannstoppssystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Varmepumpe i boligen er fra 2017. Varmepumpe i garasjen er fra 2018.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.
Boligen er utstyrt med varsler og håndslukkere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er byggegrunn av fjell og sprengstein.

Dreneringen er fra 2017.

Boligen er etablert med støpt plate av betong på mark.

Boligen er beliggende i et skrånende terreng, men både selve tomten og det omkringliggende uteområdet er planert og fremstår som flatt.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2017. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2017. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Utvidelse av terrasse samsvarer ikke med kommunens tegninger.

Uthus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Vær oppmerksom på at når tegning(er) ikke er fremlagt for takstingeniøren kan det ikke utelukkes ulovligheter som ellers kunne vært avdekket.

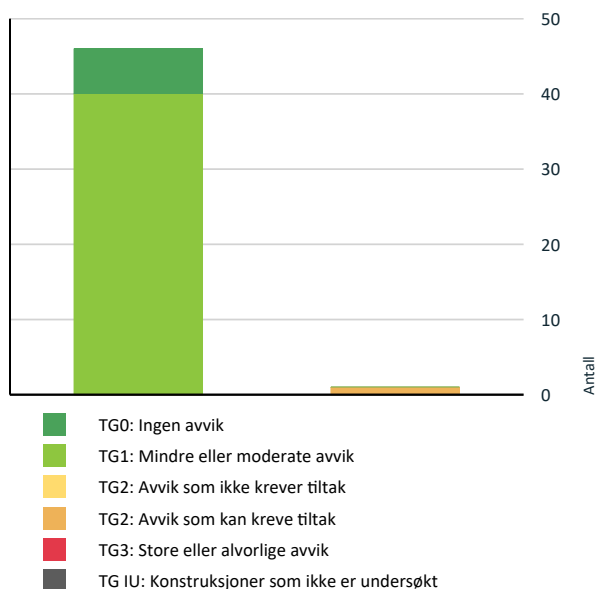
Garasje

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

Det er tilbygget en bod til garasjen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ferdigattest er brukt som dokumentasjon.

Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:

Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

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 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

2017

Kommentar

Eiendomsverdi

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i sort lakkert metall.

Veggkonstruksjon

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

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører

Boligen har malte ytterdører av tre.

Det er balkongdører/skyvedører med malt trekarm og trelags glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger og terrasser er bygget med impregnerte materialer. Deler av terrassene i 2. etasje ligger over innredet rom i 1. etasje. Der det er krav til rekkverk er disse målt til over 1 meter.

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Innvendige vegger og tak har malt overflate.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt betong i 1. etasje.

Ved enkel nivellering av gangen i 1. etasje måles det et totalt avvik i rommet på 5mm, og 2mm over en avstand på 2 meter.

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

Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Dokumentert med ferdigattest.

Pipe og ildsted

Boligen har gasspeis med avgassrør.

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp. Lakkerte trinn.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentert med ferdigattest.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne, skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon og tilluft fra dør.

1. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



1. ETASJE > BAD - HYBEL

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentert med ferdigattest.

1. ETASJE > BAD - HYBEL

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD - HYBEL

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 33mm.

1. ETASJE > BAD - HYBEL

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > BAD - HYBEL

Tilstandsrapport

1. TO 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD - HYBEL

1. TO 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon og tilluft fra dør.

1. ETASJE > BAD - HYBEL

1. TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.



2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentert med ferdigattest.

2. ETASJE > BAD

1. TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

1. TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35mm.

2. ETASJE > BAD

1. TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.



2. ETASJE > BAD

1. TO 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD

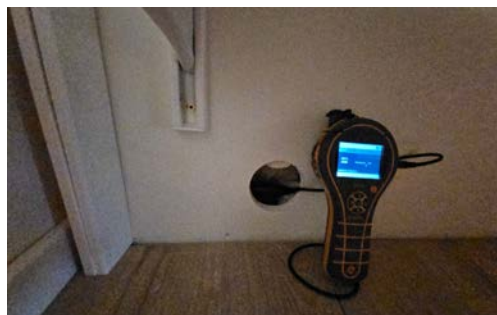
1. TO 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon og tilluft fra dør.

2. ETASJE > BAD

1. TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN - HYBEL

1. TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN - HYBEL

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølehjørne, oppvaskmaskin, platetopp, micro, 2 stekeovner, vannstoppsystem og komfyrvakt.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmepumpe

Det er installert varmepumpe. Varmepumpe i boligen er fra 2017. Varmepumpe i garasjen er fra 2018.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

TG 1 Varmtvannstank - Hoveddel

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

TG 1 Varmtvannstank - Hybel

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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 eltilsynsrapport 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.
2017 Nyanlegg fra byggeår.
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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei Tidligere er det registrert en feil med varmeutvikling i dimmeren i spisestuen, noe som kan indikere en elektrisk defekt. Dette er imidlertid utbedret av autorisert elektriker.

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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det foreligger dokumentasjon fra det utførende installasjonsfirmaet av nyanlegget. Imidlertid er samsvarserklæringen over 5 år gammel, og det finnes ingen el-tilsynsrapport fra de siste 5 årene. Derfor anbefales det en generell gjennomgang av det elektriske anlegget av en kvalifisert el-fagmann, i henhold til NEK 405-2. Dette vil sikre at anlegget oppfyller gjeldende sikkerhetsstandarter og forskrifter. Det er eierens ansvar å sørge for at det elektriske anlegget til enhver tid oppfyller og tilfredsstiller kravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) og NEK 400. Anlegget skal oppfylle de standardene som gjaldt på etableringstidspunktet, men eventuelle oppgraderinger eller endringer må oppfylle dagens standarder.



1 TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med varslere og håndslukkere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell og sprengstein.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2017.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er etablert med støpt plate av betong på mark.

TG 0 Terrengforhold

Boligen er beliggende i et skrånende terreng, men både selve tomten og det omkringliggende uteområdet er planert og fremstår som flatt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2017. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2017. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse****Byggeår**

2018

Kommentar

Eiers opplysning

Standard**Vedlikehold****Beskrivelse**

Bygningen er generelt bygget med trekonstruksjoner, i samsvar med den byggemetoden som var vanlig på oppføringstidspunktet.

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

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

2017

Kommentar

Eiendomsverdi

Standard**Vedlikehold****Beskrivelse**

Bygningen er generelt bygget med trekonstruksjoner, i samsvar med den byggemetoden som var vanlig på oppføringstidspunktet.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

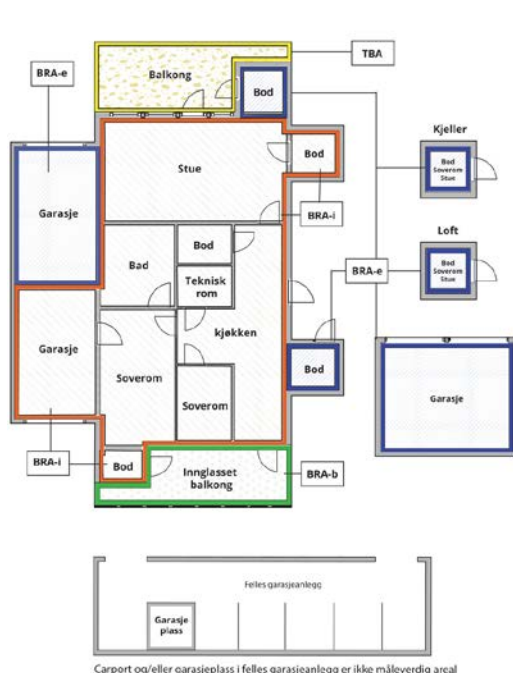
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 bodar
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 m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	125	8		133	35
2. Etasje	91			91	62
SUM	216	8			97
SUM BRA	224				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Soverom, Teknisk bod, Hall, Stue, Gang, Bad, Gang - Hybel, Stue/kjøkken - Hybel, Bad - Hybel	Utebod 1, Utebod 2	
2. Etasje	Stue, Spisestue, Kjøkken, Walk-in closet, Soverom 1, Bad, Soverom 2		

Kommentar

Terrasse 1 i 2. etasje er målt til ca. 26m².
Terrasse 2 i 2. etasje er målt til 34m³.
Terrasse 1 i 1. etasje er målt til 15m².
Terrasse 2 i 1. etasje er målt til 20m².
Terrasse ved inngangsparti er målt til 7m².

Takhøyde 1. etasje: 2,49m.
Takhøyde 2. etasje: 2,48m.

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Bygningen har en så kompleks og uregelmessig karakter at det er umulig å utføre en nøyaktig totalmåling. På grunn av dens uvanlige utforming, måtte hvert enkelt rom måles separat, og deretter ble de individuelle målingene summert for å anslå bygningens totale størrelse. Denne fremgangsmåten gir en indikasjon, men den fanger ikke opp hele bygningens intrikate detaljer og variasjoner i form. Hvis areal er viktig anbefales det utført en 3D-scanning av bygningen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Utvidelse av terrasse samsvarer ikke med kommunens tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ny membran er lagt på den ytre delen av begge verandaene. Arbeidet er utført av Protan og Hesselberg Tak.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Vær oppmerksom på at når tegning(er) ikke er fremlagt for takstingeniøren kan det ikke utelukkes ulovligheter som ellers kunne vært avdekket.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Bruksareal BRA m ²							
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje		48		48			48
Loft						30	30
SUM		48				30	78
SUM BRA	48						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje 1, Garasje 2	
Loft		Innredet loft	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er tilbygget en bod til garasjen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	208	16
Uthus	0	13
Garasje	0	48

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.7.2025	Eirik Kalheim	Takstingeniør
	Karina Salmila	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3238 NANNESTAD	129	213		0	1058.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ørnevegen 4

Hjemmelshaver

Salmila Karina, Isaksen Tommy Werner

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde i Maura, Nannestad kommune.
Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse og har begrenset gjennomgangstrafikk.
Det er gangavstand til barnehage, barneskole og nærbutikk med dagligvarer.
Nærmeste bussholdeplass gir forbindelse til Gardermoen, Jessheim og Oslo.
Beliggenheten gir også tilgang til nærliggende skogsområder og turstier.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.
Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.

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

Det er satt opp en delevegg i hybelen mellom kjøkken og gang.
Det er etablert strømtilførsel til garasjen.
Bygget ut terrassen i 2. etasje samt nytt rekkverk.

Oppvarming av boligen

Boligen varmes opp med gasspeis.
Varmegjenvinner fra ventilasjonsanlegg.
Det er etablert varmepumpe i bolig og i garasjen.
Det er elektriske varmekabler på bad, yttergang og hall.
Det er varmemefolie i stue, kjøkken, stuen i 1. etasje, et av soverommene i 1. etasje. Det er også etablert i stue, kjøkken og gang i hybelen.

Byggemåte

Boligen er etablert med støpt plate på mark.
Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående trekledning.
Taket er valmet tak med takstein.
Etasjeskiller av tre.
Vinduer med 3-lags glass.

Siste hjemmelsovergang

År

2016

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Ordrebekreftelse	21.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Godkjente byggetegninger	21.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest (bolig og garasje)	21.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Eier	21.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	21.07.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HS1014>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jessheim	
Oppdragsnr.	
1208250141	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tommy Werner Isaksen	Karina Salmila

Gateadresse	
Ørnevegen 4	
Poststed	Postnr
MAURA	2032

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalnr.

Document reference: 1208250141

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Rett etter innflytting kom det vann inn fra tak med gasspeisen. Reparerer av Boligpartner som bygde boligen. Når veranda utenfor stue skulle utvides ble det oppdaget at membran var sveiset feil med påfølgende fuktskade på gulvplater. Ny membran lagt på reklamasjon av Protan. Noen gulvplater skiftet ut av oss. Pga av forrige hendelse åpnet vi opp under veranda ved kjøkken og fant også der fuktskade av mindre omfang. Dette ble erklært som snekkerfeil (innfesting av rekkverksstolpe hadde perforert vannbrettet) og siden det da var mer enn 5 år siden bygget ble satt opp hadde Boligpartner ikke ansvar lengre og ny membran og vannbrett lagt av Hesselberg Tak. Samtlige gamle gulvplater beholdt.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Trukket strøm og montert sikringsskap garasje. Trukket til samtlige utelys, utestikkene, garasjeporter, og opp til 1 stikk og 1 lysbryter i 2. etasje. Trukket strøm til utebod, satt opp 2 stikk og 1 lysbryter Resterende strømpunkter i 2. etasje er utført ufaglært.

Arbeid utført av

BTA Elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utvidelse av veranda utenfor stue, oppsett av nytt rekkverk begge verandaer 2. etasje, oppsett av pergola, oppsett av utebod, oppsett liten bod garasje, vannbrett over vindu og dør kjøkken, oppsett lettvegg hybel, nedfelling (støvisolering) av tak soverom hybel, isolert og plateledd innvendig garasje. Sist vinter kom det inn noe kondensvann fra oversiden av skapet til det balanserte ventilasjonssystemet, vi rev selv ned hele veien ut og i følge faglærte var det pga ingen isolasjon rundt røret for innluft, isolert av oss.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ny membran på begge verandaer 2. etasje Snekkerarbeid i den forbindelse ufaglært

Arbeid utført av

Protan og Hesselberg Tak

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilknyttet hoveddelen av huset med brannrør

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Meldt til kommunen ifm byggesøknad

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Pliktig medlemskap i Holkebygrenda Vel. Ørnevegen er privat vei så vedlikehold, brøyting og veibelysning besørges av beboerne.

Document reference: 1208250141

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1208250141

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tommy Werner Isaksen	5e977588da312bfb8e536 da1ed2b9ba1bbf4c3c4	23.07.2025 08:55:16 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karina Salmila	f732ffb9478631401d5e59 7d3522aca6a58a8faf	20.07.2025 22:05:59 UTC	Signer authenticated by One time code

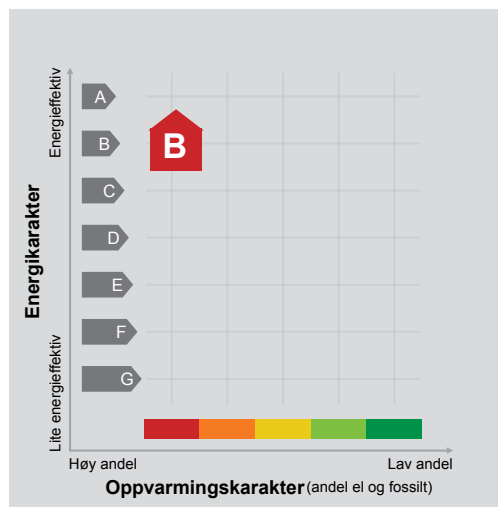
Document reference: 1208250141

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

ENERGIATTEST



Adresse	Ørnevegen 4
Postnummer	2032
Sted	MAURA
Kommunenavn	Nannestad
Gårdsnummer	129
Bruksnummer	213
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300530552
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-146914
Dato	18.07.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Ørnevegen 4 - Nabolaget Holkebylia/Kopperudmoen - vurdert av 80 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kløvberget Linje 413, 420, 446	3 min 0.2 km
Dal stasjon Linje R13	13 min 11.3 km
Oslo Gardermoen	21 min

Skoler

Maura skole (1-7 kl.) 490 elever, 26 klasser	18 min 1.6 km
Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.) 587 elever, 23 klasser	12 min 7.3 km
Nannestad videregående skole 950 elever	12 min 6.5 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 88/100



Naboskapet

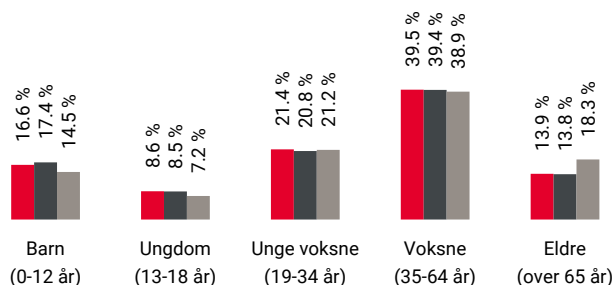
Godt vennskap 74/100



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

Maura barnehage (1-5 år) 76 barn	21 min 1.9 km
Bjerke barnehage (1-5 år) 73 barn	5 min 2.8 km
Solheim barnehage AI (1-5 år) 66 barn	5 min 2.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Maura Post i butikk	16 min 1.5 km
Coop Extra Bjerke PostNord	5 min 2.3 km

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

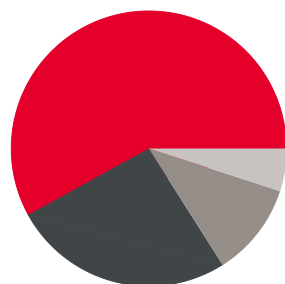
⚽ Måltrostveien nærmiljøanlegg - Ball... 12 min 🚶
Ballspill 1.1 km

⚽ Maura skole 21 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 1.7 km

🚲 EVO Nannestad 12 min 🚗

🚲 Nannestad Trim & Helse 12 min 🚗

Boligmasse



■ 58% enebolig
■ 26% rekkehus
■ 11% blokk
■ 5% annet

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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Nannestad Torg

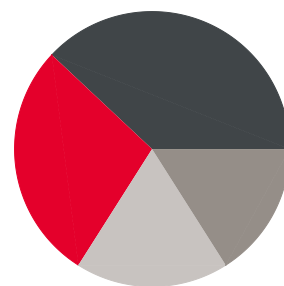
11 min 🚗



Maura Apotek

4 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



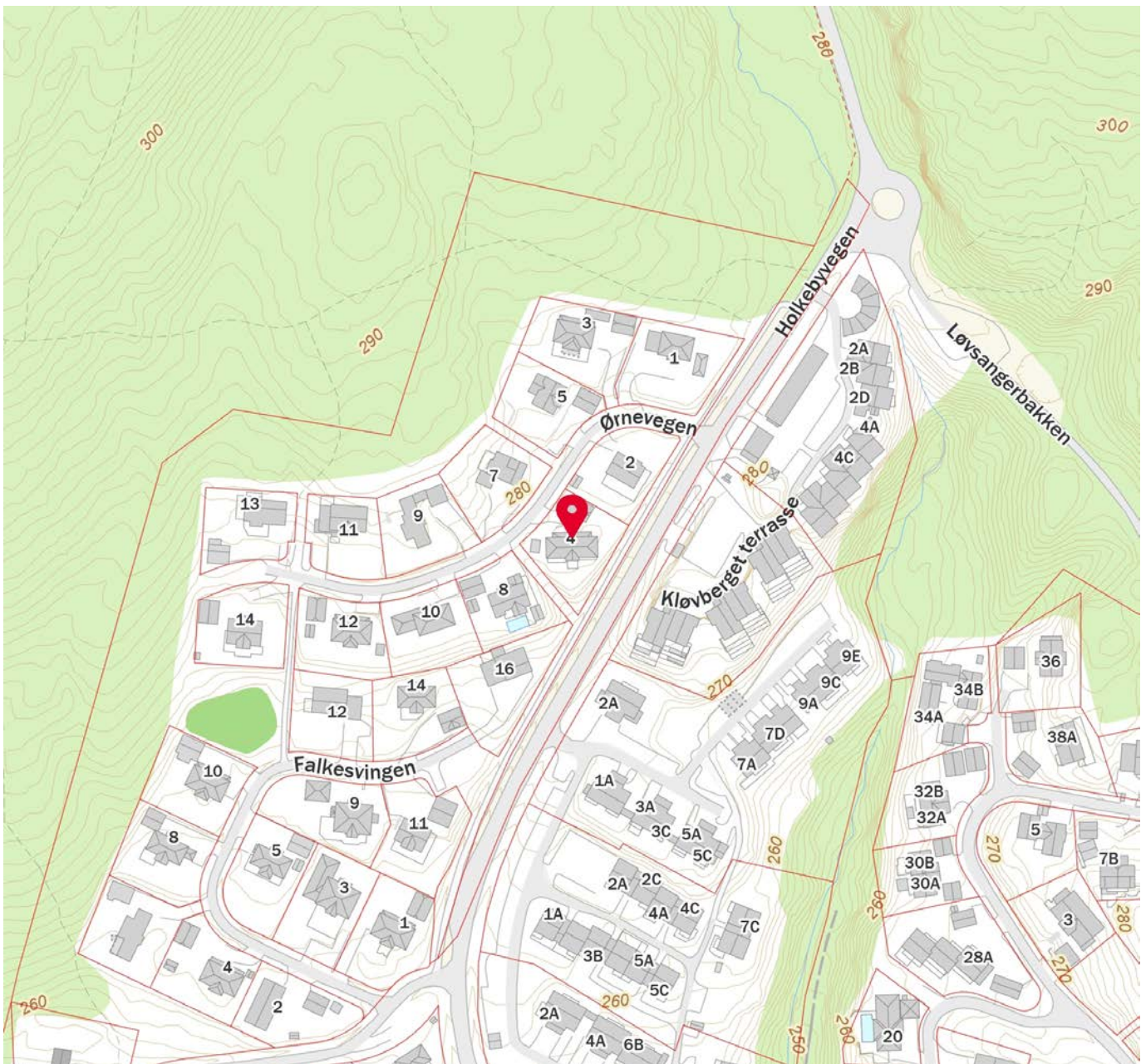
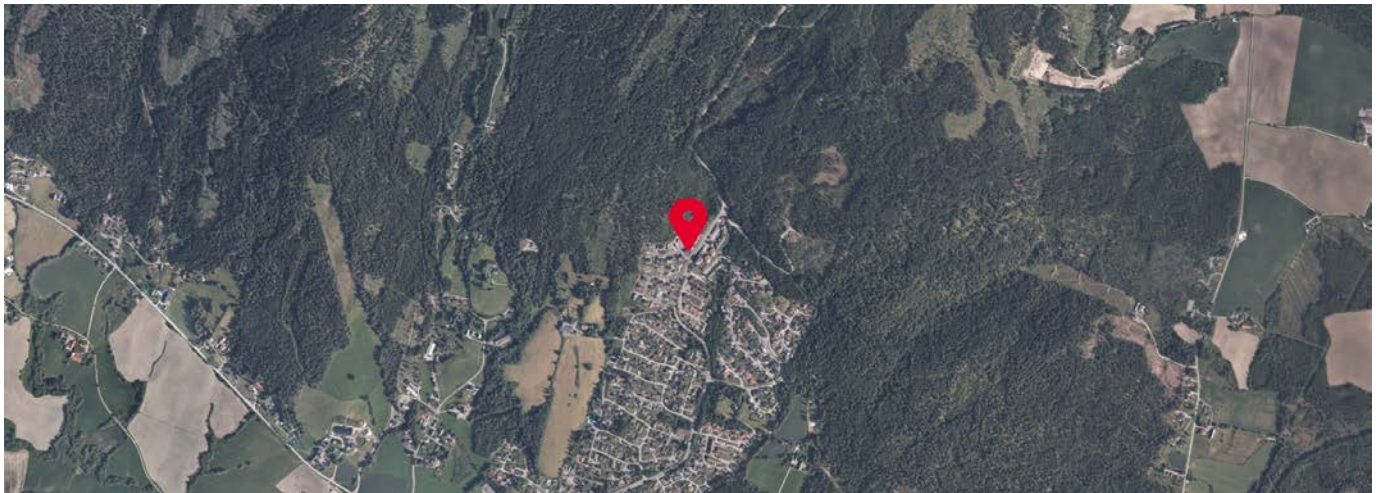
0%

43%

■ Holkebylia/Kopperudmoen
■ Maura
■ Norge

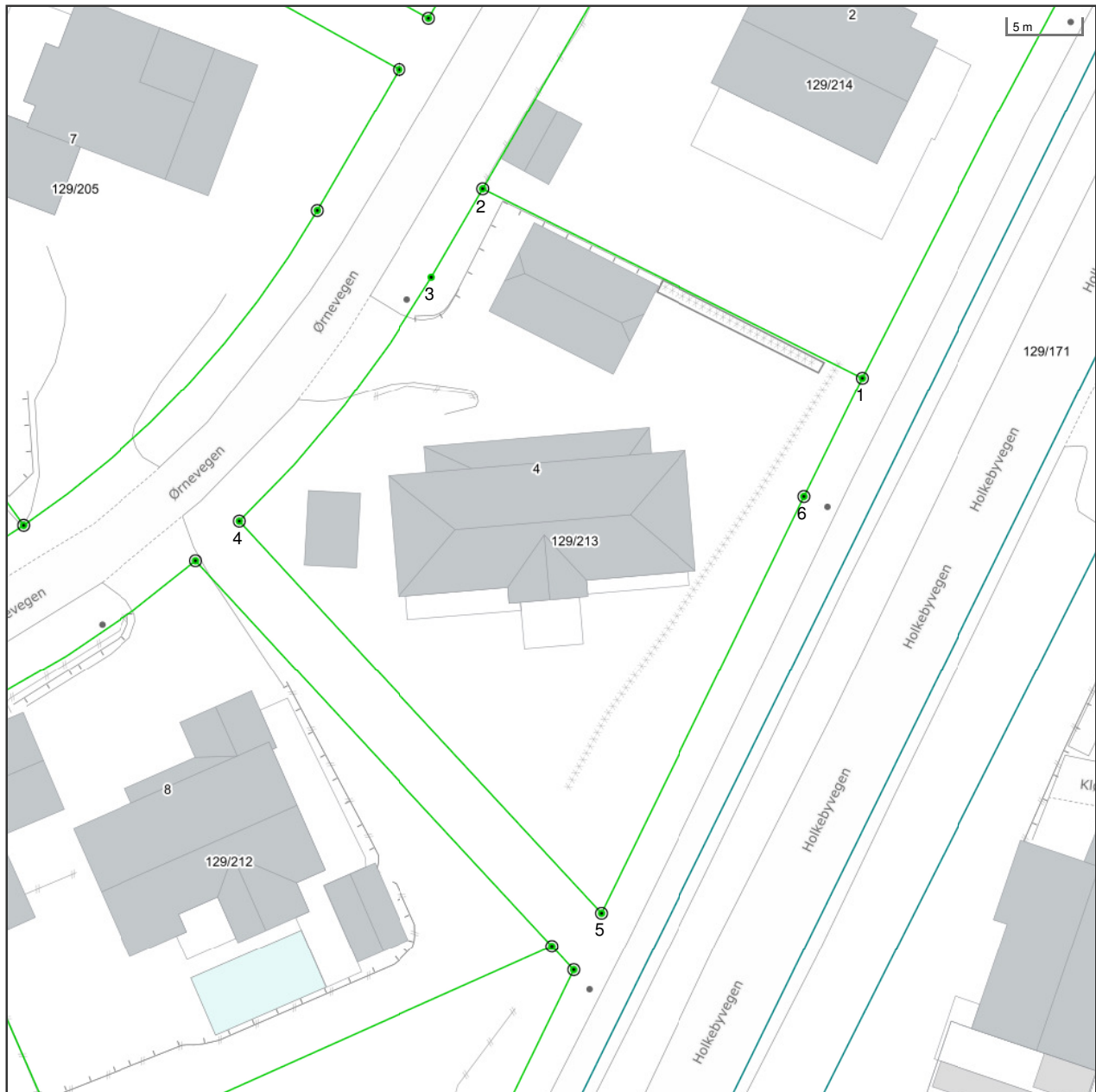
Sivilstand

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





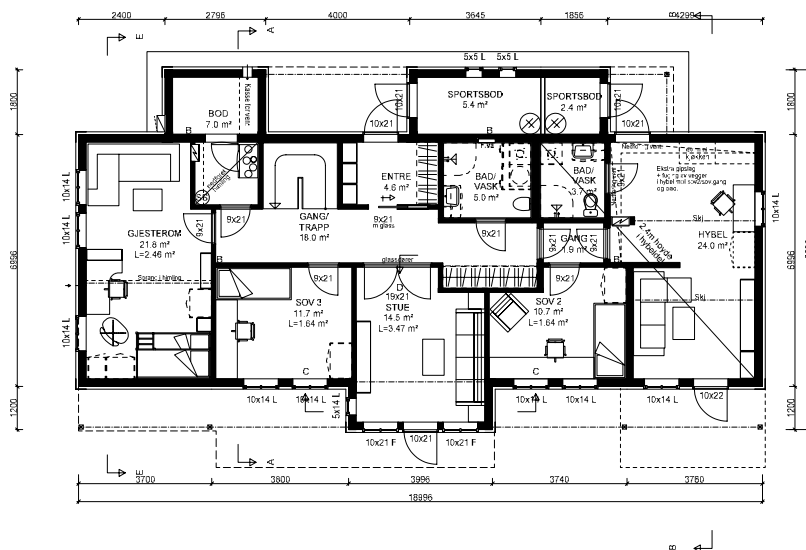
Eiendomskart for eiendom 3238 - 129/213//



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	□ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

B	= Bærevegg
L	= Åpningsbart vindu
F	= Fast vindu
L/F	= Fast med åpningsbart felt iht. fasade
---	= Synlig drager
---	= Skjult drager



"Nostalgi"
MIDTGAARD spesial

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

HOVEDPLAN 1 etg.

Bolig Partner

Tiltakshaver :
Karina Salmila

Byggeplass :
Ørnevegen 4, 2032 Maura

G	Endret bæring i hybel.	02.02.16eha
F	Fjernet vegg i hybel.	27.01.18eha
F	Endret vindu i sportsbod	26.01.18eha
D	Endr. gjesterom, skyvd. entre	22.01.19eha
C	Terrassedør og dragere	28.10.15IS
B	Byggesøknadstegninger	10.09.15IS
A	Endret.	21.05.15beh

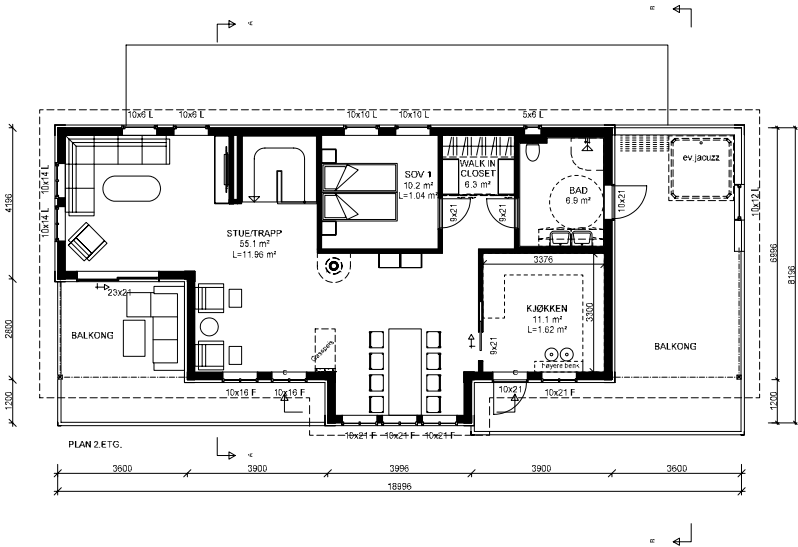
MÅL 1 : 100

Pnr.:
151020031501

Gnr: 129
Bnr: 213
Fnr:

Dato 10.03.15 Sign. beh
Regnings Nr.
4894 — 502 G

- B = Bærevegg
- L = Åpningsbart vindu
- F = Fast vindu
- L/F = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
- = Synlig drager
- = Skjult drager



"Nostalgi"
MIDTGAARD spesial

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

D	Endret vindu på kjøkken	26.01.16eha
C	Endret pipe, tilf. gasspeis	22.01.16eha
B	Byggesøknadstegninger	10.09.15IS
A	Endret.	21.05.15beh

Plan 2.etg

Tiltakshaver :
Karina Salmila

Pnr.:
151020031501

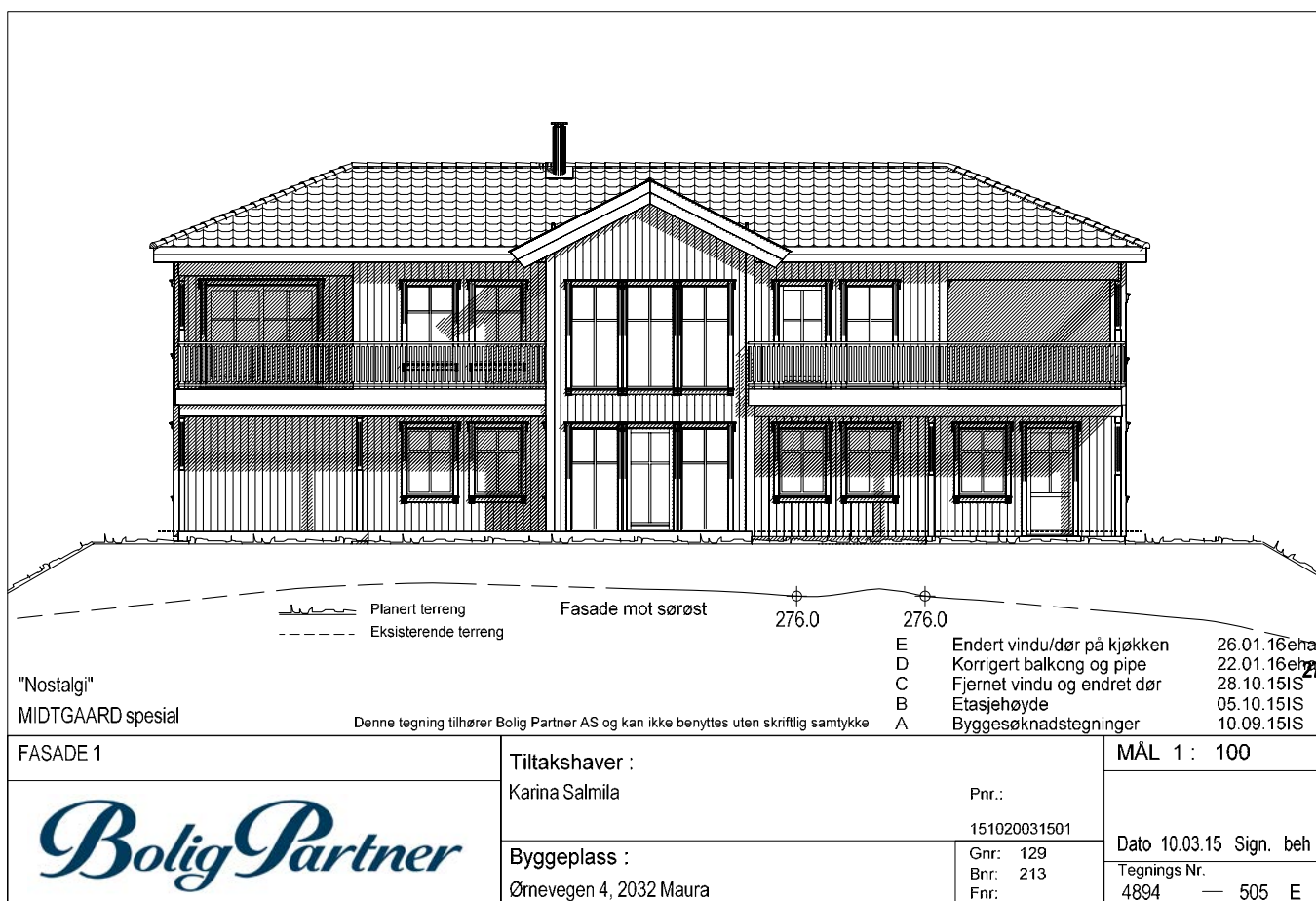
MÅL 1 : 100

Bolig Partner

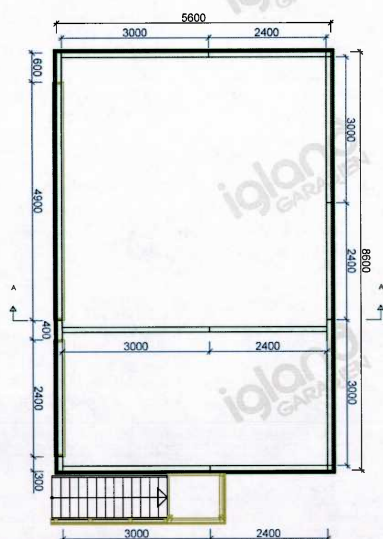
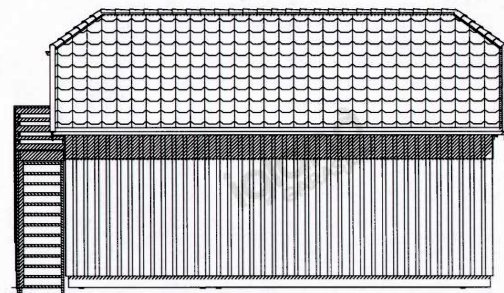
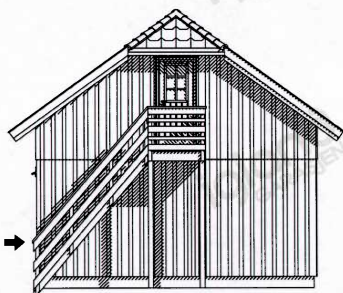
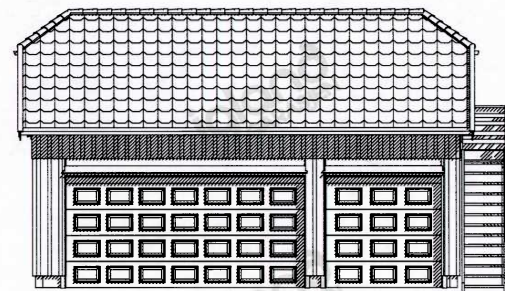
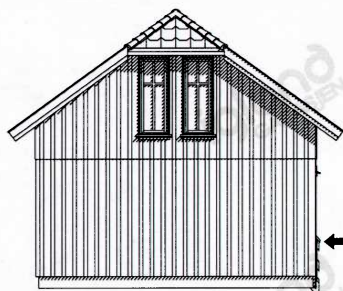
Byggeplass :
Ørnevegen 4, 2032 Maura

Gnr: 129
Bnr: 213
Fnr:

Dato 10.03.15 Sign. beh
tegnings Nr.
4894 — 503 D



Snitt A-A



			Tiltakshaver: Tommy Isaksen		
Kunde: 828587			Konstr/tegn: Lone		
BYA= 48,2 BRA= 45,4		Ordrenr/tillbuds: 128476		Talvinke: 36°	
Dato: 14.06.17		Gnr: Brnr: Målestokk: 1:100		Model: IMENES Tegningsnr: 12841512	
Tegnngen er Igländ Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til bygging med og kjøp av garasje fra Igländ Garasjen AS og må ikke overføres til andre. Eventuelle erstatningsansakml kan ellers fremføres.					Tlf : 37 25 70 70 E-post: post@garasjen.no

Viktig informasjon til den som støper:

HØYDE PÅ RINGMUR:

Murens høyde måles fra ferdig gulv ved portåpning og fremgår av din garasjetegning og tilhørende ringmurstegning m/detaljer. Garasjer bestilt med dør (i tillegg til port), forutsetter at ringmur har samme høyde i døråpning - som ve port. Det anbefales et slept gulv i vater (enklere arbeid m/ringmur). Murhøyder oppgitt i tegning forutsetter rett gulv UTEN fall.

RINGMUR - KVALITET OG BREDDER:

RINGMUR SKAL UTFØRES I KOMPAKT MATERIALE SOM LECA, BETONG ELLER TILSVARENDE. Dette er viktig for det i murens ytterkant må være tilstrekkelig feste og forankring av garasjens bunnsvill m/plugg eller bolt. Ulike forankringssystemer i isopor, kompositt etc. der ku kjemen fylles med betong - KAN IKKE BENYTTES TIL RINGMUR.

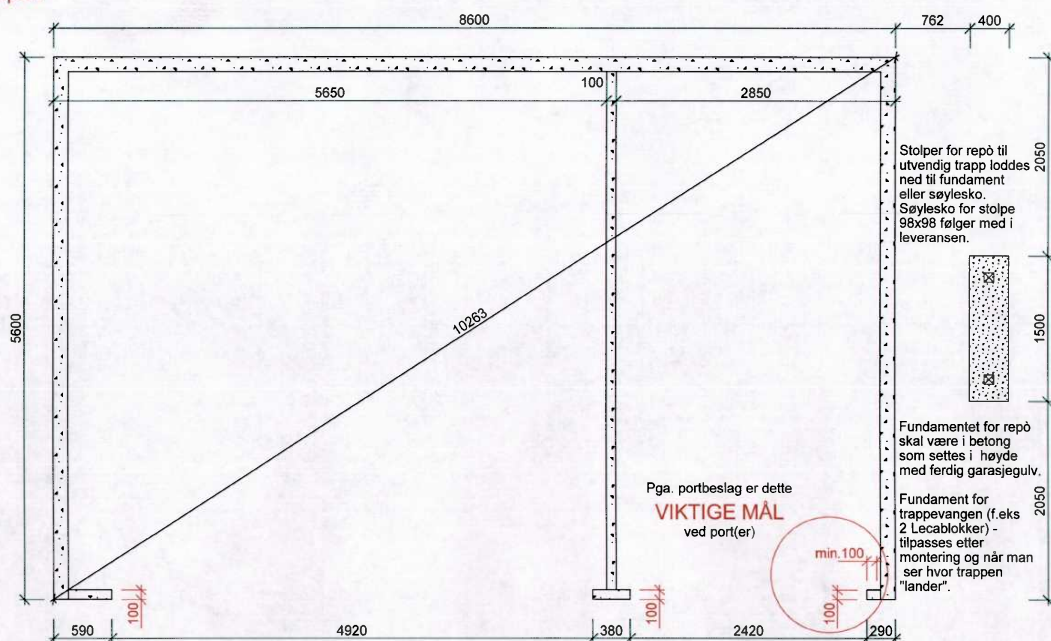
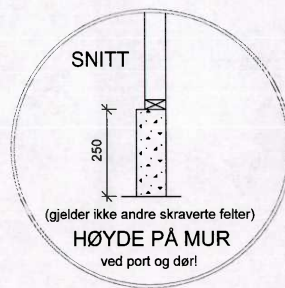
ANBEFALT LØSNING FOR RINGMUR:

LECA-kompakt blokk - bredde 15 cm for bakvegg og sidevegger gir muren tilstrekkelig stabilitet. Frontmur v/ port skal ha bredde 10 cm og bør støpes i betong. BETONG-støpt/armert - kan støpes i 10 cm bredde

Bredden på ringmurens fronter mot portåpning, skal være 10 cm. På baksiden av fronter v/ port - må det være minst 10 cm fri plass for montering av portskiner. Murbredde på "fremskutt front" skal alltid være 10 cm.

Garasjer med ekstra porthøyde, eller garasjer tilpasset terreng - kan være egnet med høyere ringmur. Sjekk alltid hvilke krav dette gir til dimensjonering og armering av muren for tilstrekkelig styrke og stabilitet.

TYKKELSE PÅ MUR (gjelder ikke ved port)
Leca 150 - 250 mm
Betong 100 - 250 mm



Pga. portbeslag er dette
VIKTIGE MÅL
ved port(er)

min. 100

100

		Tilakshaver: Tommy Isaksen	
		Kundenr: 828587	Konstr/tegnet: Lone
BYA= 48,2	BRA= 45,4	Ordrenr/tilbudnr: 128476	Takvinkel: 36°
Gnr.	Bnr.	Målestokk: 1:50	Model: IMENES
Tegningen er Igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav kan ellers fremføres		Tegningsnr: 12841513	
		Tlf: 37 25 70 70 E-post: post@garasjer.no	

 NANNESTAD KOMMUNE		Ferdigattest Etter plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.		
		JpID: 21/29730		
Tiltakshaver: Tommy Werner Isaksen Ørnevegen 4 2032 MAURA				
FERDIGATTEST ER GITT FOR				
Adresse :		Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
Ørnevegen 4		129	213	Seksjonsnr.
Tiltakets/byggets art				
oppføring av garasje				
Vedtaksdato	SaksID	Delegert saksnr		
23.09.2021	21/4758	21/315		
Dato for søknad om ferdigattest:		17.09.2021		
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl §20-4).				
Merknader: - Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. - Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen. - Ved senere installasjon av ildsted, må dette meldes til Øvre Romerike brann og redning (ØRB).				
Sted	Dato	Underskrift		
Nannestad	23.09.2021	Elisabeth Mo Wroldsen fagansvarlig byggesak <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>		



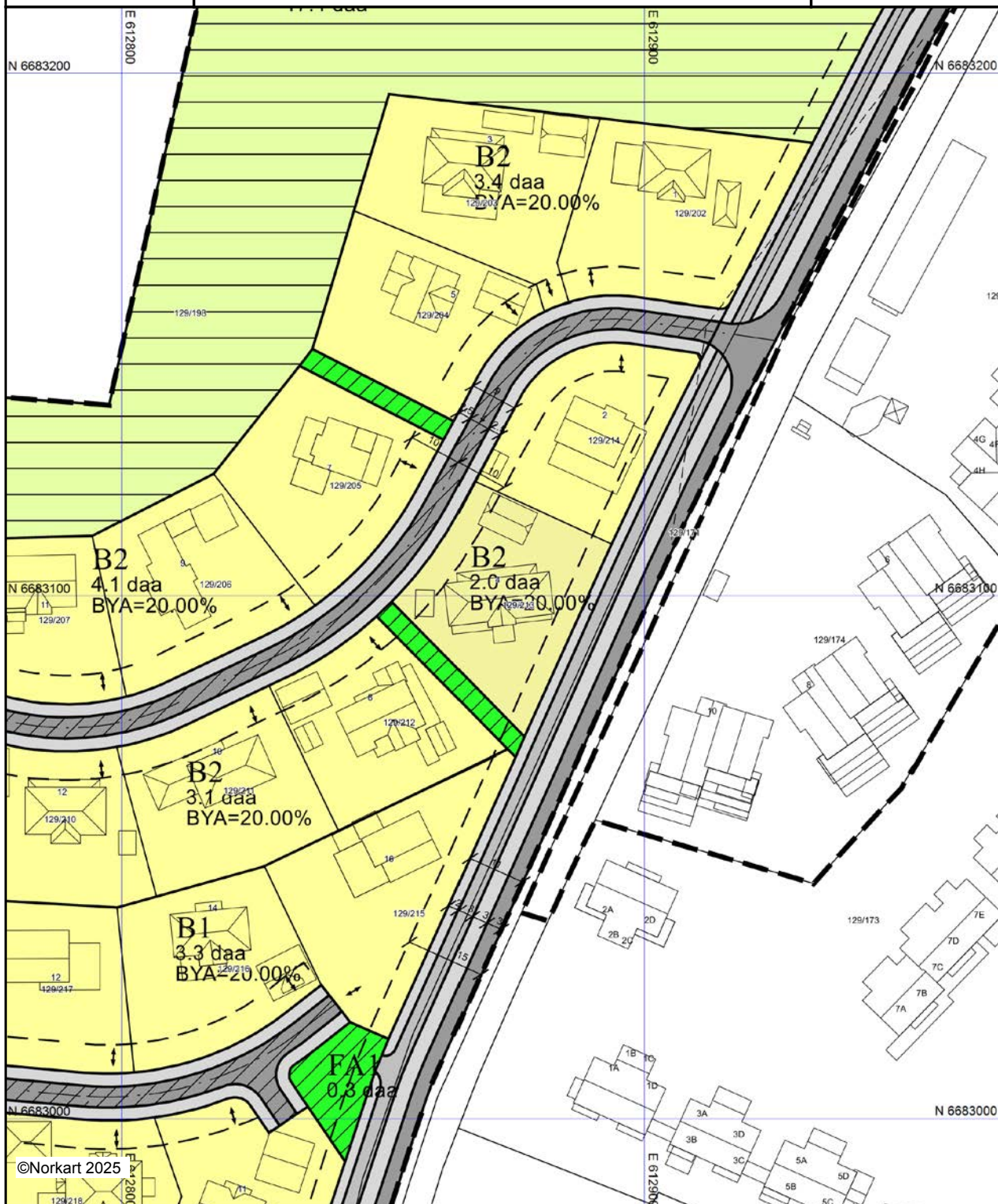
Nannestad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 129/213
Adresse: Ørnevegen 4
Dato: 17.07.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Kjørveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Friluftsområde (på land)
-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles grøntanlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtgrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



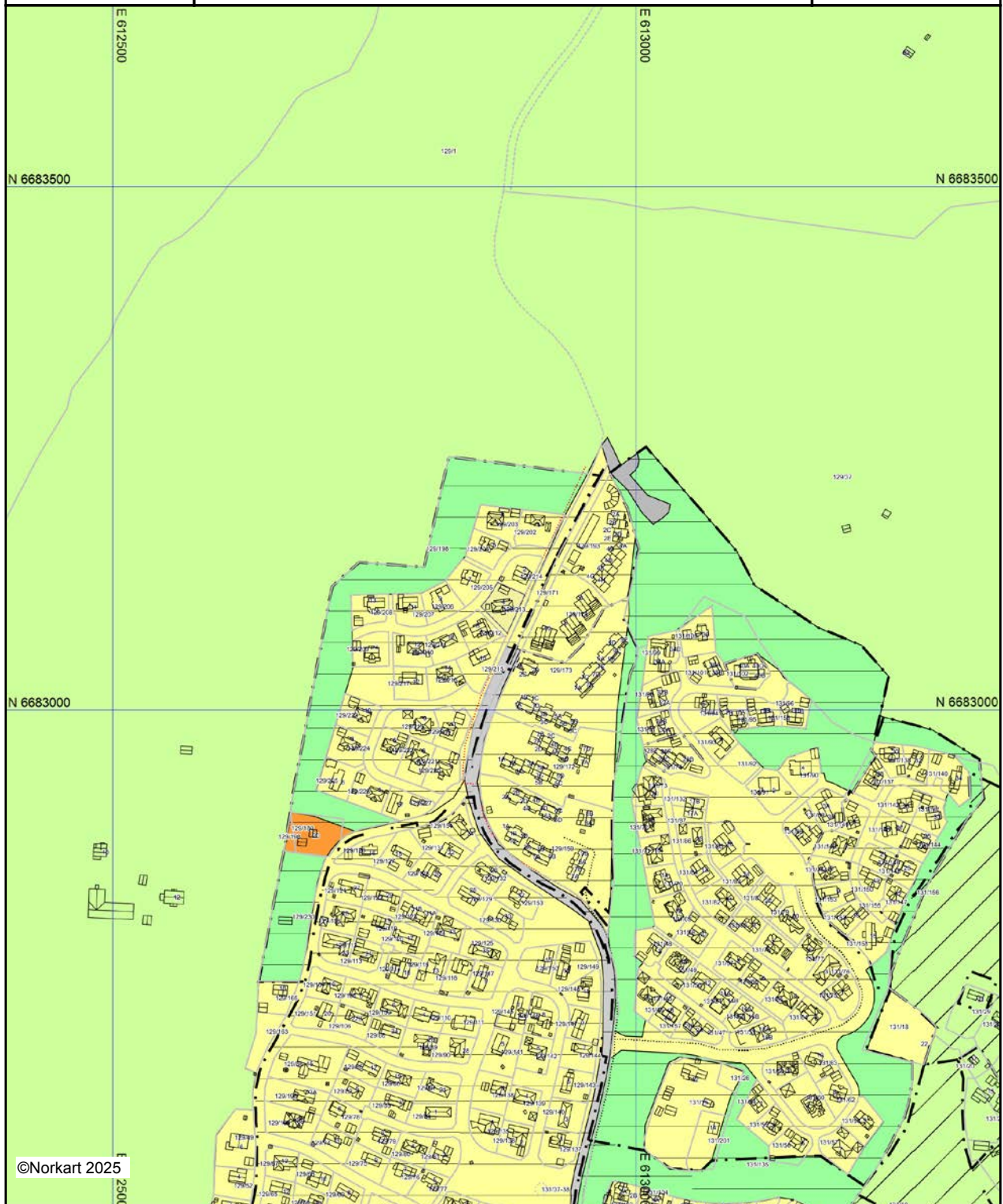
Nannestad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 129/213
Adresse: Ørnevegen 4
Dato: 17.07.2025
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.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Parkering - nåværende
-  Grønnstruktur - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - framtidig



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

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

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

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

www.aurskog-sparebank.no

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

Telefon: 63 85 44 40
E-post: post@aurskog-sparebank.no



Aurskog
SPAREBANK



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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: Ørnevegen 4
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