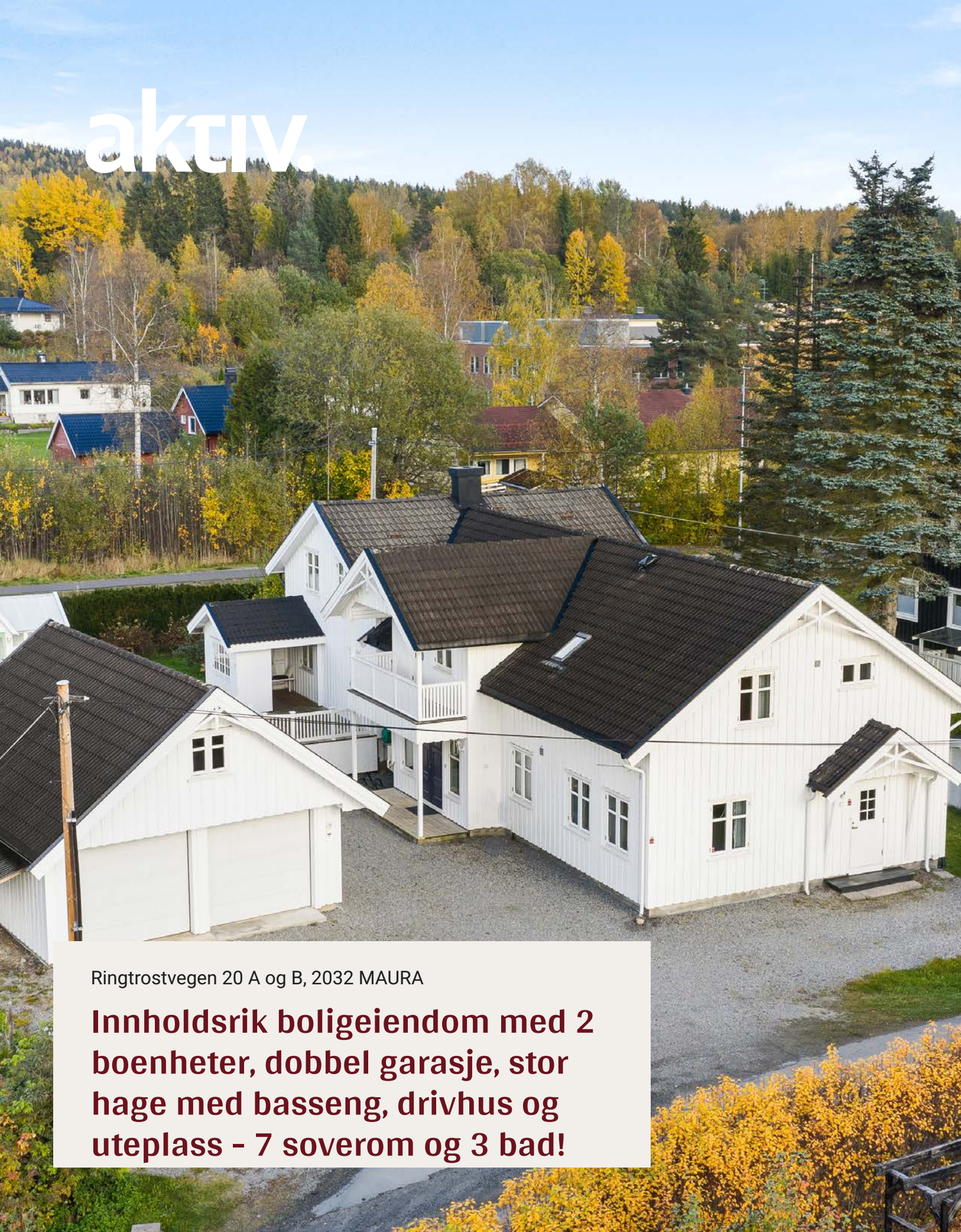




aktiv.

Ringrostvegen 20 A og B, 2032 MAURA

Innholdsrik boligeiendom med 2 boenheter, dobbel garasje, stor hage med basseng, drivhus og uteplass - 7 soverom og 3 bad!



Eiendomsmegler MNEF

Knut Magnus Betten

Mobil 901 00 721

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

Aktiv Eiendomsmegling Jessheim

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 790 000,-
Omkostn.: Kr 196 100,-
Total ink omk.: Kr 7 986 100,-
Selger: Morten Myrvold

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 341/426 kvm
Tomtstr.: 1212.4 m²
Soverom: 7
Antall rom: 11
Gnr./bnr. Gnr. 147, bnr. 81
Oppdragsnr.: 1208250181

Innholdsrik boligeiendom med 2 boenheter, dobbel garasje og stor hage!

Velkommen til Ringtrostvegen 20 A og B!

Dette er en meget innholdsrik bolig, med opprinnelig del fra 1952 og et stort tilbygg fra 2006. Boligen har et totalt areal på BRA-i 341 kvm. Hoveddelen inneholder bla. et flott kjøkken med integrerte hvitevarer, flere stuer, 6 soverom, to bad, walk-in closet, entre og bod. Leiligheten går over to etasjer og inneholder, stue/kjøkken, wc-rom, bad, bod og soverom.

Tomten er på ca. 1212 kvm med en flott hage, drivhus og stenbelagt uteplass med innebygget basseng.

Dobbel garasje med Easee el-bil lader.

Boligen ligger fint til på barnevennlige Maura i Nannestad kommune. Herfra er det kort gangavstand til skole, barnehage, dagligvarebutikker og kollektivtransport. Umiddelbar nærhet til flotte rekreasjonsområder med bla. Nipkollen og Nordåsen like ved.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	23
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	82
Nabolagsprofil	98
Budskjema	107



Velkommen til Ringtrostvegen 20 A og B! En innholdsrik boligeiendom med to boenheter.



Boligen ble tilbygget i 2006-2007 med et større tilbygg med bla. godkjent utleiedel.



Flott uteområde med belagt med belegningsstein og bygget sitteplass med bord og benker. Innebygget stålplatebasseng.



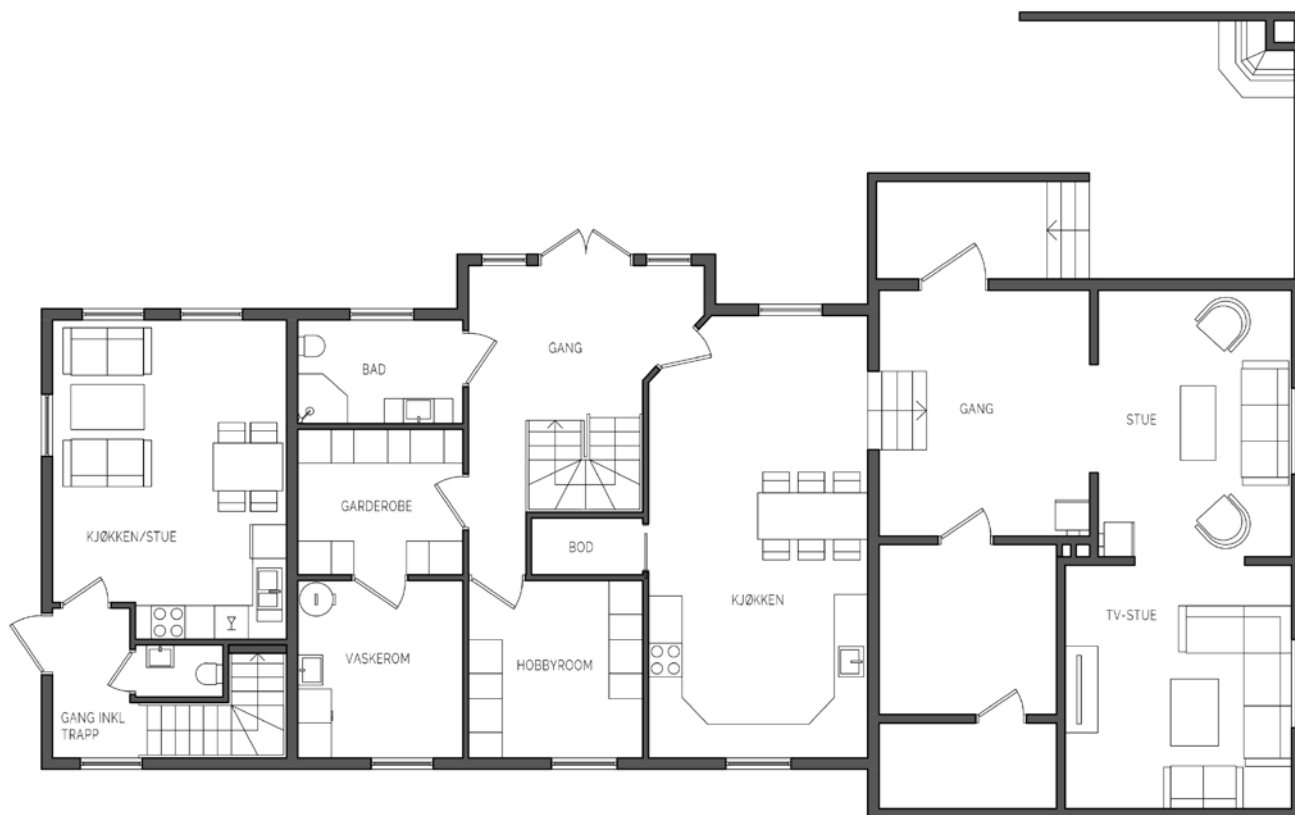
Her kan du ha utekjøkken og sitte skjermet til rundt bålet samt kose deg i bassenget.



I hagen er det etablert et koselig drivhus.



Drivhus med belegningsstein på grunnen og godt med lysinnslipp.



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.



Stort og flott kjøkken med mye skap- og benkeplass, samt godt med plass til spisebord.



Kjøkkeninnredningen har lyse, profilerte fronter og benkeplate i laminat. På veggen er det lagt fliser.



I kjøkkenet er det integrerte hvitevarer som medfølger, herunder kokeplater med gass, komfyr, kjølehyrne, fryseskap og oppvaskmaskin.



Meget fint kjøkken i god kvalitet.



Praktisk innvendig bod/teknisk rom i tilknytning til kjøkkenet.



Mellomgang som forbinder den nye og den eldre delen av boligen sammen. Her finner du en vedkamin, og lyse fine stuer.



I stuen er det godt med lysinnslipp. I tillegg til oppvarming med ved, er det montert varmepumpe her.



Videre kommer du til tv-stuen.



Kontor i 1. etasje.



Tv-stue i 1. etasje.



Tv-stue.



Hobbyrom i 1. etasje.



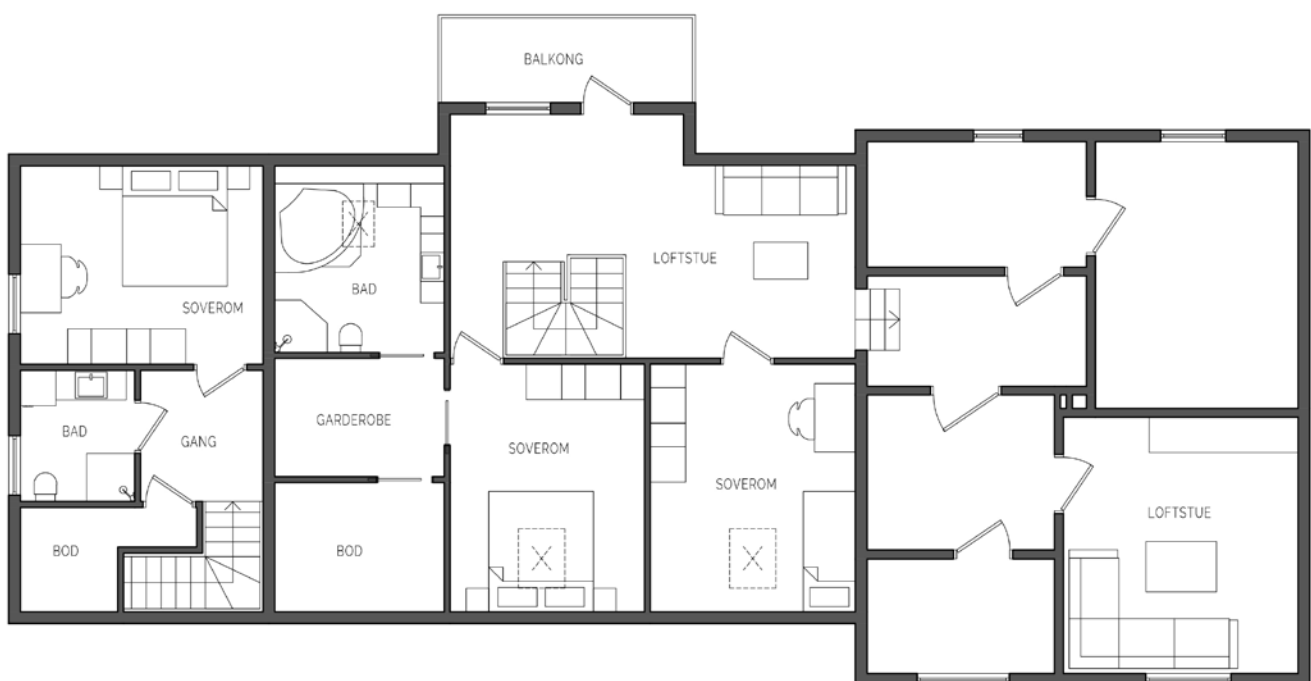
Pent flislagt bad i 1. etasje med gulvvarme. Badet er innredet med servant i baderomsinnredning, dusjhjørne med rullestein og toalett.



Bod/garderobe i 1. etasje med videre adkomst til vaskerommet.



Meget praktisk vaskerom med innredning med skap og skuffer, vask og opplegg for vaskemaskin. Det er også egen adkomstdør.



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.



Loftstuen har adgang til balkong.



Overbygget balkong på ca. 5 kvm utenfor 2. etasje.



Soverom i 2. etasje.



Soverom i 2. etasje.



Soverom i 2. etasje. Etasjen har en gjennomgående løsning.



Soverom i 2. etasje.



Soverom i 2. etasje.



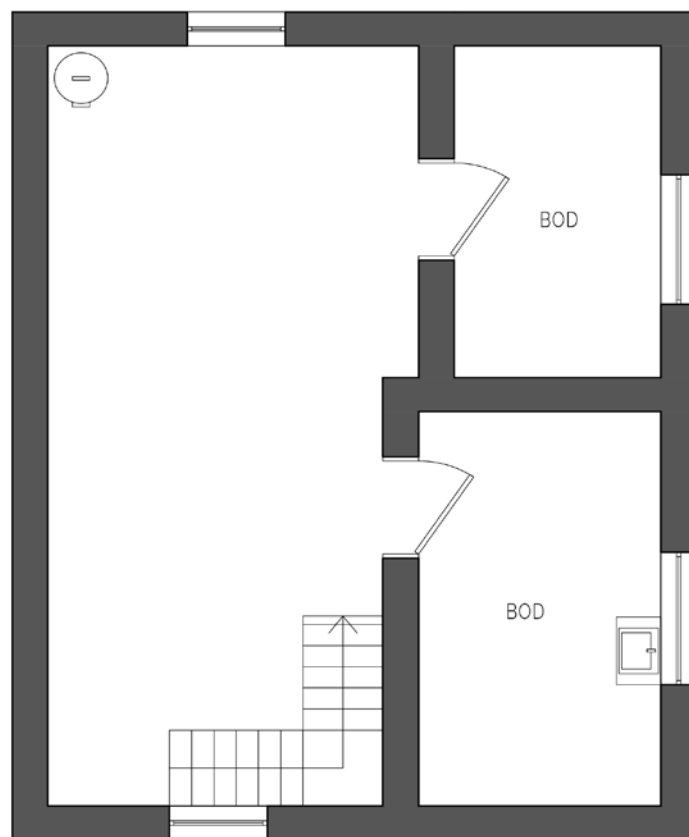
Soverom i 2. etasje med plassbygde skap.



Romslig walk-in closet med godt med garderobeskap i 2. etasje.



Delikat flislagt bad i 2. etasje med gulvvarme. Badet er innredet med dobbel servant i baderomsinnredning, toalett, hjørnebadekar og dusjhjørne med glassdør og regnfallsdusj.



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.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 341 m²

BRA - e: 85 m²

BRA totalt: 426 m²

TBA: 25 m²

Enebolig med leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 175 m² Entré, bad, vaskerom, garderobe, stue, tv-stue, kjøkken, kontor,

hobbyrom, bod, kjøkken/stue i leilighet, toalettrom i leilighet og entré leilighet.

2. etasje

BRA-i: 166 m² Loftstue, bad, gang, walk-in closet, 6 soverom, bod leilighet, bad leilighet,

soverom leilighet, og gang i leilighet.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 m² Terrasseareal.

2. etasje

5 m² Balkong.

Drivhus/bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 13 m²

Dobbelgarasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 46 m² Garasje.

99 etasje

BRA-e: 26 m² Loft.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler. Areal er målt med

lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

1. etasje ble målt til 144 kvm. (Totalt med leilighet 175 kvm).

1. etasje i leiligheten ble målt til 30,5 kvm. (Totalt areal på leiligheten med begge etasjer

er på 56 kvm).

2. etasje ble målt til 140,5 kvm. (Gulvflate totalt med leilighet 172 kvm).

2. etasje i leiligheten ble målt til 24,6 kvm. (Gulvflate ble målt til 30,5 kvm).

Hoveddelen av huset er på 285 kvm. Leiligheten er på 56 kvm.

Kjeller er ikke målbar pga. lav takhøyde.

Aralet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av

utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Areal er fastsatt omtrentlig og

skjønnsmessig.

Det er ikke mulig å utføre en nøyaktig totalmåling. Hvert rom er derfor målt 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

detaljer og variasjoner i form. Hvis areal er viktig anbefales det utført en

3d-scanning

av bygningen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1212,4 m²

Tomtebeskrivelse

Romslig tomt som er relativt flat.

Tomten er opparbeidet med flott hage med plen, beplantning og drivhus, samt

uteplass med beleggningsstein.

Gruset gårdsplass med gode biloppstillingsmuligheter for øvrig.

Naboen adkomsvei fra Mauravegen går delvis på denne eiendommen sin tomt.

Grensen går ca midt i adkomsveien og følger i en rett linje i flukt med naboens uthus

som ligger ved Ringtrostvegen.

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt til i Maura, i Nannestad kommune, like over veien for Maura

skole. Området er meget sentralt med kort vei til Oslo lufthavn, noe som har gjort

stedet svært attraktivt.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000 med post i butikk som ligger

like ved boligen, eller Kiwi og Coop Extra. Ved Kiwi er det apotek. Det er ellers kort vei

til både Amfi senteret på Råholt og Jessheim storsenter, hvorav sistnevnte har ca 140

butikker, serveringssteder og flere attraktive servicetilbud.

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

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

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

Bjerke IL er områdets idrettslag, og har stor satsning innen skisport og fotball. Det

ligger fotballbane innen gangavstand fra boligen. På Maura er det også et meget flott

skiskytteranlegg på Nordåsen skistadion, alpinbakke i Åsliq, samt fantastiske lysløyper

innover i naturen.

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.

For ytterligere informasjon se www.nannestad.kommune.no.

Adkomst

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

rundkjøringen (Maurakrysset). Her tar du til høyre rett før rundkjøringen (Ved Bjerke

Velhus), og følger Ringduevegen innover. Ta så til venstre inn Sørivegen, også til

venstre igjen inn Ringtrostvegen.

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.

Boligen vil være merket med Aktiv "Til-salg" plakat.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er umiddelbar nærhet til Maura barneskole, samt skolebussordning til Nannestad

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

godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Skolekrets

Maura skolekrets.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplasser er "Maura skole" og det går busser bla. til/fra Oslo

lufthavn Gardemoen og til Nannestad torg.

Bygningssakkyndig

Kenneth Sørli

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er opprinnelig fra 1952 med et større tilbygg fra 2006. Leiligheten ligger i

boligens tilbygg. Bygningen er generelt oppført i trekonstruksjoner, i tråd med

byggeskikken fra de forskjellige oppføringsstidspunktene. Grunnmuren er konstruert i

betong. Dreneringen på eiendommen stammer fra 1952 og 2006.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk fra byggeåret, med utvendig stående

bordkledning som fasademateriale. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon, og

taket er dekket med betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag er utført i aluminium.

Etasjeville er bygget som trebjelkelag, med et betongdekk mot grunnen.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, samt en malt hovedytterdør og en malt

balkongdør i tre.

Eiendommen har en balkong og en veranda, begge bygget med impregneret bjelkelag

og terrassebord.

Til eiendommen hører et drivhus/bod oppført i trekonstruksjoner med saltak, Leca

ringmur på støpt såle, stående kledning, vinduer og plastplater utvendig. I tillegg er det

en garasje oppført i trekonstruksjoner med saltak, Leca ringmur på støpt såle, stående

kledning, åpent reisverk, betongtakstein på taket, og takrenner og nedløp i aluminium.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Takteking

Avvik: Det er enkelte knekte taksten. Tekkingen har noe mose på forskjellige steder.

- Nedløp og beslag

Avvik: Det er vannansamling i takrenner pga. mose.

- Veggkonstruksjon

Avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Rakkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Overflater

Avvik: Det er svelling i skjøter på stuegulvet i leiligheten. Det er flere steder det mangler

lister i hjørner. Det er sprekker i gulv rundt åpninger til flere rom. Det er knirk i gulvet i

flere rom. Det er sprekk i skjøt på vinylbelegg på vaskerom. Det er slitasjemerker på

gulvlister flere steder.

- Radon

Avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med

radonsperre.

- Pipe og ildsted

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

- Våtrom - 1.ETASJE > BAD - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist sprekker i fliser. Det er sprekk i gulvet i dusjsonen.

- Våtrom - 1.ETASJE > BAD - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke

dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

membranløsningen.

- Våtrom - 1.ETASJE > VASKEROM - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er sprekker i skjøter på tapet.

- Våtrom - 1.ETASJE > VASKEROM - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

- Våtrom - 1.ETASJE > VASKEROM - Sluk, membran og tettesjikt

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

- Våtrom - 1.ETASJE > VASKEROM - Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Våtrom - 2. ETASJE > BAD - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk

i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Membran er kappet ved dørene. Denne

går da 10mm over gulvet.

- Våtrom - 2. ETASJE > BAD - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke

dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

membranløsningen. Slukrist er løs inne i dusjsonen.

- Våtrom - 2. ETASJE > BAD - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke mulig å lukke skuffer på innredning da servantplaten buer ned på

midten.

- Våtrom - 2. ETASJE > BAD LEILIGHET - Overflater Gulv

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

dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Våtrom - 2. ETASJE > BAD LEILIGHET - Sluk, membran og tettesjikt

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

- Kjøkken - 1. ETASJE > KJØKKEN - Overflater og innredning

Avvik: Det er hakk og merker på forskjellige fronter.

- Kjøkken - 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN LEILIGHET - Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist at overflater har noe skader.

- Kjøkken - 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN LEILIGHET - Avtrekk

Avvik: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

- Spesialrom - 1. ETASJE > TOALETTRUM LEILIGHET - Overflater og konstruksjon

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

avtrekk for å kunne gi TG Q/1.

- Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende

forskrift.

Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Elektrisk anlegg

Avvik: Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år

anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll.

Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte

undersøkelsene. Kostnadsestimat er satt for en el-kontroll og ikke for eventuelle

utbedringer.

- Grunnmur og fundamenter

Avvik: Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

- Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige

avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige

vannledninger.

- Oljetank

Avvik: Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon

mangler

Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Vinduer

Avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist noen

glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist svelling i foringer på vinduer.

- Rom Under Terreng

Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut

ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært

begrenset effekt.

Lovlighet:

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer

ikke med dagens bruk. Tidligere garderobe og bod i 2. etasje er nå slått sammen til én

såmlet garderobeløsning. Utover denne justeringen samsvarer den øvrige

planløsningen med de opprinnelige byggetegningene.

Interessenter bes lese gjennom vedlagte tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Sammendrag selgers egenklærning

Boligen ble kjøpt i 2000. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av ufraglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Egeninnsats/dugnad.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja. Beskrivelse: Nytt ved oppussing.

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

Ja, kun av faglært. Firmanavn: JOS Bygg.

Beskrivelse: Jos Bygg hadde totalentreprise ved fornyelse av vann og avløp ved tilbygg

i 2006-2007.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktnissig, øvrig fukt

eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Ja. Beskrivelse: Noe fukt i kjeller.

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 ufraglært/egeninnsats/dugnad.

Firmanavn: Jos Bygg, E-verket v/inntaksstrøm.

Beskrivelse: Ny inntaksstrøm ved påbygging 2007, Jos Bygg hadde totalentreprise på

el-anlegg inkl. nytt sikringsskap.

11.1. Foreligger det samsvarserklærning (i henhold til forskrift om elektriske

lavspenningsanlegg)?

Ja.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja. Beskrivelse: Ja, Easee ladeboks inne i garasje. Lagt ut 32 a kabel.

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)?

Ja. Beskrivelse: Dugnad og egeninnsats.

15. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Firmanavn: Jos Bygg.

Beskrivelse: Jos Bygg hadde totalentreprise på tilbygg, samt garasje.

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

Ja. Beskrivelse: Tilliggende egen boenhet.

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja. Beskrivelse: Nannestad kommune.

Innhold

Planløsning:

1. etasje: Entré, bad, vaskerom, garderobe, stue, tv-stue, kjøkken, kontor, hobbyrom,

gang og bod.

2. etasje: Loftstue, bad, gang, walk-in closet og 6 soverom.

Kjeller: Flere kjellerom og boder.

Leilighet: Gang, stue/kjøkken, toalettrom, bad og soverom.

Kort fortalt:

- Innholdsrik enebolig med godkjent utleieleilighet/tomannsbolig.
- Entré/hall i hoveddelen, og dobbel fløyet inngangsdør.
- Stort og flott kjøkken med mye skap- og benkeplass.
- Integrerte hvitevarer i kjøkken, bla. gasskomfyr.
- Stue og tv-stue i 1. etasje.
- Hobbyrom og bod.
- Praktisk vaskerom med egen adkomstør, samt innredning med skap og skuffer.
- Pent flislagt bad i 1. etasje, med rullestein i dusjen for et eksklusiv utseende.
- Loftstue med utgang til balkong.
- 6 soverom i 2. etasje i hoveddelen.
- Stort walk-in closet med tilhørende garderobeinnredning.
- Delikat flislagt bad i 2. etasje med badekar.

- Varmepumpe i begge etasjer.
- Leilighet over to etasjerplan med stue/kjøkken, wc-rom, soverom, bod og bad.
- Kjeller med boder.
- Romslig hage med plen og beplantning.
- Flott steinbelagt uteplass med sittegruppe og utekjøkken.
- Stålplatebasseng.
- Terrasse på ca. 20 kvm med skjermet del.
- Drivhus i hagen.
- Dobbel garasje med loft.
- Easee el-bil lader i garasjen.
- Godt med biloppstillingsplass på gårdsplass.
- Meget fin og barnevennlig beliggenhet på Maura med gangavstand til alle

servicetilbud, skole og barnehager.

Standard

Kjøkken i hoveddel:

Meget flott kjøkken med mye skap- og benkeplass, samt godt med plass til stort

spisebord. Kjøkkeninnredningen har lyse, profilerte fronter og benkeplate av laminat.

Noen overskap har fronter med glassfelt. Det er flislagt på veggen mellom overskap og

benkeplaten. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er

tilhørende integrerte hvitevarer i kjøkkenet, herunder kjølehjørne, fryseskap,

oppvaskmaskin og gasskomfyr. Integrerte hvitevarer i kjøkkenet medfølger i handelen.

Bad og vaskerom i hoveddel:

Bad i første etasje: Pent flislagt baderom med panel i taket og elektriske varmekabler i

flislagt gulv. I dusjsonen er det rullestein. Badet er utstyrt med servant i

baderomsinnredning med speil over, toalett og dusjhjørne. Det er elektrisk styrt vifte.

Vaskerom i første etasje: Flott vaskerom med våtromstapet på vegger og vinylbelegg

med gulvvarme på gulv. Rommet har og opplegg og plass for vaskemaskin. Videre er

det innredet med skap og skuffeinneordning på begge sider med benkeplate og vask.

Varmtvannstanken er også plassert i dette rommet. Praktisk adkomstør ut til hagen,

slik at man sommerstid kan henge ut klesvasken for tork. Det er naturlig ventilering i

rommet.

Bad i andre etasje: Delikat flislagt baderom med elektriske varmekabler i gulv. Badet er

utstyrt med dobbel servant i baderomsinnredning, toalett, hjørnebadekar og

dusjhjørne. Det er elektrisk styrt vifte.

Stue/kjøkken i leilighet:

Vinkelformet kjøkken med god skaplass. Kjøkkeninnredning med hvite, profilerte

fronter og benkeplate av helte. Kjøkkenet har naturlig avtrekk. Det er tilhørende

frittstående oppvaskmaskin og komfyr i leiligheten.

Bad i leilighet: Rom med våtromstapet/belegg på vegger og vinylbelegg på gulv med

elektriske varmekabler. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett,

dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte.

Toalettrom i leilighet:

Toalettrom i leilighet i første etasje: Toalettrom med panel på vegger og laminat på

gulv. Rommet er innredet med gulvstående toalett og servant på vegg. Rommet har

naturlig avtrekk.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett, laminat og fliser.

Vegger: Tapet, trepanel og malte flater.

Himling: Malte flater og trepanel.

Basseng

Bassenget er et isolert stålplatebasseng med linerduk. Dybden er på ca 1,20 m og

volum på ca 11 250 liter. Det medfølger sandfilter renseanlegg og luft til vann

varmepumpe på 6 kw. Bassenget er innbygget. Bassenget er fundamenter stein,

subbus og sand med EPS plater som markisolasjon. Det følger med varmepumpe, som

er defekt. Selger har ikke sjekket den etter at den stoppet.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Besiktiget i rørskap.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmesentral: Det er installert varmepumpe fra 2022.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 1999.
- Drenering: Dreneringen er fra 1952 og 2006.

Innbo og løsøre

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

fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full

avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer

og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand,

funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

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

TV/Internett/Bredbånd

Eier tegner eget abonnement for tv og bredbånd på eiendommen.

Parkering

Parkering i tilhørende dobbel garasje. I garasjen er det montert ladeboks for el-bil. I

garasjen er det montert Easee ladeboks for el-bil.

Det er for øvrig godt med biloppstillingsmuligheter på egen gårdsplass.

Forsikringselskap

JBF Forsikring.

Polisenummer

1888206

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen er innenfor hensssynsone med moderat til lav radonforekomst.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i

forbindelse med oppdraget:

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

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp elektrisk med panelovner og gulvvarme i alle gulv i den nye delen.
Varmekabler på alle bad. Varmepumpe i begge etasjer. Vedfyring i stue.

Energiarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 790 000

Kommunale avgifter

Kr 30 044

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale gebyrer gjelder for Ringtrostvegen 20 A-B.

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie-

og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene

som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Info eiendomsskatt

Det er pt. ikke eiendomsskatt i Nannestad kommune.

Formuesverdi primær

Kr 2 314 480

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 9 257 919

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator og gjelder hele boligen.

Andre utgifter

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

forsikringer, tv/internett, m.m.

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 147, bruksnummer 81 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.

3238/147/81:

21.07.1955 - Dokumentnr: 2387 - Bestemmelse om veg

Vegvesenets betingelser vedtatt

Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.1961 - Dokumentnr: 1179 - Bestemmelse om kloakkledn

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.1949 - Dokumentnr: 1590 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3238 Gnr:147 Bnr:66

01.01.2020 - Dokumentnr: 613447 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0238 Gnr:147 Bnr:81

01.01.2024 - Dokumentnr: 280122 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3036 Gnr:147 Bnr:81

Heftelsene omhandler bestemmelse om veg, bestemmelse om kloakkledning,

registrering av grunn og omnummerering ved kommuneendring.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for boligbygg, datert 25.04.1974. Det er i den

midlertidige brukstillatelsen anmerket følgende forhold:

- Pussing av vinduer og kjellervegger.
- Dører må settes inn i kjeller.
- Det må støpes bunn i pipen.
- Platting foran kjellerinngang mangler.
- Oljetank og septik tank på tildekkes.
- Seil eller plaster tilkobles nedløpsrenner og føres til drening.
- En del oppfylling av masser rundt huset.

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for utleieleiligheten, datert 11.07.2007. Det er i

den midlertidige brukstillatelsen anmerket følgende forhold:

- Kjøkken og diverse arbeider gjenstår.
- Det vil ikke bli gitt midlertidig brukstillatelse på hoveddel. Det må sendes inn

anmodning om brukstillatelse når arbeidene er utført.

- Gjør oppmerksom på at utleieleiligheten er ulovlig tatt i bruk.

Det foreligger godkjente byggetegninger for tilbygg til bolig, datert 25.04.2006.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra fylkesveg inn på egen privat innkjørsel.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig.

Eiendommen er avsatt i Kommuneplanens arealdel 2018-2035 som nåværende

boligbebyggelse, hvor reguleringsplanen skal fortsatt gjelde, ikrafttredelse 14.05.2019.

Eiendommen er innenfor planforslag Kommuneplanens arealdel 2023-2040.

Eiendommen er avsatt til boliger og annen veigrunn i eldre reguleringsplan Maura

sentrum, ikrafttredelse 16.10.2006.

Eiendommen er innenfor hensynssone:

- Det er svært stor mulighet for marin leire. Løsmassene på eiendommen er hav- og

fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet.

- Eiendommen er innenfor hensynssone moderat til lav radon.

- Støykartlegging veg etter T-1442: Deler av eiendommen er innenfor lavt (gul) til høyt

(rød) støynivå.

- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd: Eiendommen er innenfor delfelt Hurdalsjøen med

kraftverk vann Bøhnsdalen.

- Eiendommen er innenfor verneplan for vassdrag Hurdalsvassdragene.

Adgang til utleie

Hele boligen kan leies ut.

Eiendommen er registrert med 2 boenheter og adressene Ringtrostvegen 20 A og 20 B.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og

kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Enerv 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 uniktige 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,

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig
 Ringtrostvegen 20 A, 2032 MAURA
 NANNESTAD kommune
 gnr. 147, bnr. 81

Sum areal alle bygg: BRA: 426 m² BRA-i: 341 m²



Befaringsdato: 07.10.2025

Rapportdato: 13.10.2025

Oppdragsnr.: 21739-1776

Referansenummer: CB1187

Autorisert foretak: Taksthuset 1 AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Andre Sørli

Vår ref: Eirik Kalheim



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

Kenneth Andre Sørli

Uavhengig Takstingeniør

ks@th1.no

403 21 619



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

Vertikaldelt tomannsbolig over 2 plan fra 1952/2006.
Boligen ble bygget på i 2006.
Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

Utvendig drivhus/bod er oppført med trekonstruksjoner.
Boden ble målt til ca. 12m2.

Garasje er oppført med trekonstruksjoner og stående bordkledning.
Garasjen ble målt til ca. 46m2.

Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunktet.
Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.
Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.
Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere selv om den får TG 3.

Garasje er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.
Drivhus/bod er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.

Tomannsbolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Aluminiumsrenner, nedløp og beslag.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Balkong bygget med impregneret bjelkelag og terrassebord.
Rekkverket er målt til ca. 93cm.
Balkongen er målt til ca. 5m2.

Veranda bygget med impregneret bjelkelag og terrassebord.
Rekkverket er målt til ca. 86cm.
Veranda er målt til ca. 20m2.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte flater. Innvendige tak har malte flater og trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongdekke mot grunn.

Ved enkel nivellering av kjøkken mot entré måles det totale avviket på 10mm, og 6mm over en avstand på 2 meter.

Ved enkel nivellering av stue i den gamle delen måles det totale avviket på 5mm, og 3mm over en avstand på 2 meter.

Ved enkel nivellering av 2. etasje loftstue mot gamle delen måles det på 4mm, og 3mm over en avstand på 2 meter.

Ved enkel nivellering av soverommene i gamle delen måles det totale avviket på 10mm, og 5mm over en avstand på 2 meter.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte profilerte dører og glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt med rullestein i dusjen. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 43mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 53mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i garderobe. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har malt panel.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 55mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i garderobe. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,5%.

Bad leilighet

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Beskrivelse av eiendommen

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

Det er elektrisk styrt vifte.

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

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har malt panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved walk-in-closet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin og komfyr.

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med gulvstående toalett og servant på vegg. Vegger har panel og gulv er laminat.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Boligen har automatsikringer og skjult anlegg.

Boligen har håndslukker og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.

Dreneringen er fra 1952 og 2006.

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Terreng til boligen er relativt flatt, og det inkluderer en plen samt en asfaltert adkomst og parkeringsareal på fellesarealet.

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

offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er oljetank av ukjent type. Oljetank er fra 1952.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Tidligere garderobe og bod i 2. etasje er nå slått sammen til én samlet garderobeløsning. Utover denne justeringen samsvarer den øvrige planløsningen med de opprinnelige byggetegningene.

Drivhus/bod

- Det foreligger ikke tegninger

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

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

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

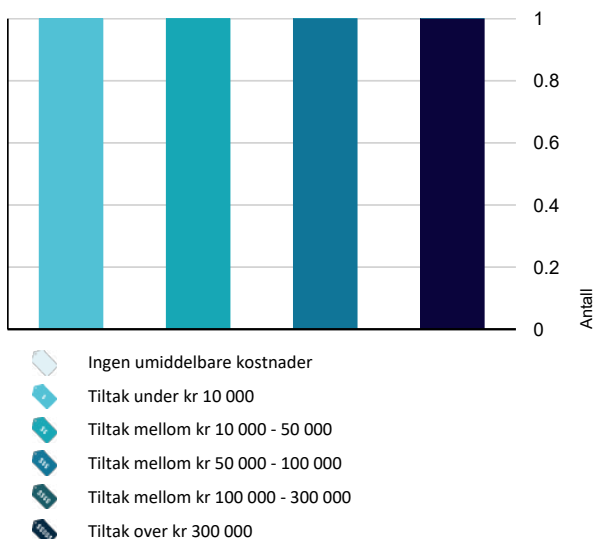
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Eldre modell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken leilighet > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken leilighet > Avtrekk	Gå til side
!	Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom leilighet > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad leilighet > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad leilighet > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2006

Kommentar
Eier

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er enkelte knekte taksten.

Tekkingen har noe mose på forskjellige steder.

Konsekvens/tiltak

- Knekte takstein må skiftes.

Mose må fjernes fra tekking.



Nedløp og beslag

Aluminiumsrenner, nedløp og beslag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er vannansamling i takrenner pga. mose.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takrenner må rengjøres for å lukke avviket.



Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er påvist svelling i foringer på vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Foringer må enten byttes eller overflatebehandles i tiden som kommer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong bygget med impregneret bjelkelag og terrassebord.

Rekkverket er målt til ca. 93cm.

Balkongen er målt til ca. 5m².

Veranda bygget med impregneret bjelkelag og terrassebord.

Rekkverket er målt til ca. 86cm.

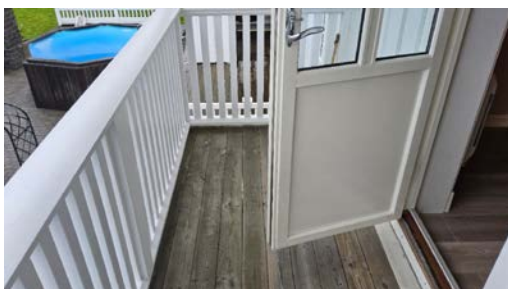
Veranda er målt til ca. 20m².

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte flater. Innvendige tak har malte flater og trepanel.

Vurdering av avvik:

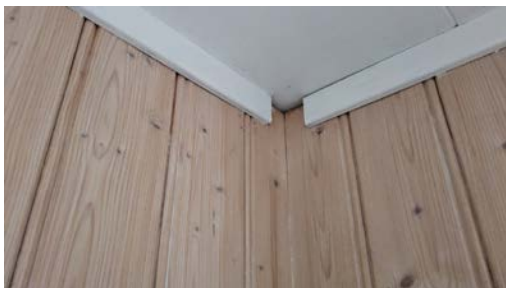
• Det er avvik:

Det er svelling i skjøter på stuegulvet i leiligheten.
Det er flere steder det mangler lister i hjørner.
Det er sprekker i gulv rundt åpninger til flere rom.
Det er knirk i gulvet i flere rom.
Det er sprekk i skjøt på vinylbelegg på vaskerom.
Det er slitasjemerker på gulvlister flere steder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Gulvene fungerer som de skal selv om det er knirk og svellinger, men bør oppgraderes ved et eventuelt eierskifte.
Det må komplementeres lister der dette mangler.
Sprekk i vinylbelegg må forskriftsmessig tettes igjen.
Sprekker ved åpninger må enten tettes med lister eller fuges igjen.
Overflatebehandling av lister bør gjøres i tiden som kommer.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongdekke mot grunn.

Ved enkel nivellering av kjøkken mot entré måles det totale avviket på 10mm, og 6mm over en avstand på 2 meter.

Ved enkel nivellering av stue i den gamle delen måles det totale avviket på 5mm, og 3mm over en avstand på 2 meter.

Ved enkel nivellering av 2. etasje loftstue mot gamle delen måles det på 4mm, og 3mm over en avstand på 2 meter.

Ved enkel nivellering av soverommene i gamle delen måles det totale avviket på 10mm, og 5mm over en avstand på 2 meter.

TG 2 Radon

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Årstall: 1952

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 1952

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører og glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

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

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med rullestein i dusjen. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 43mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 53mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er avvik:

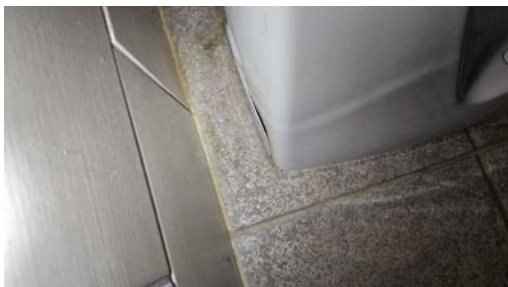
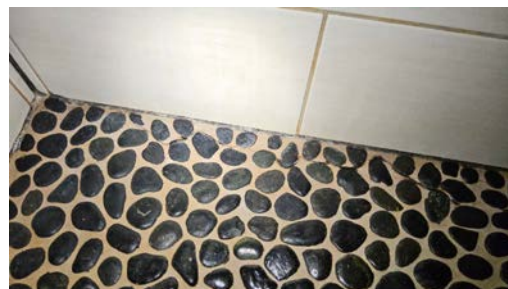
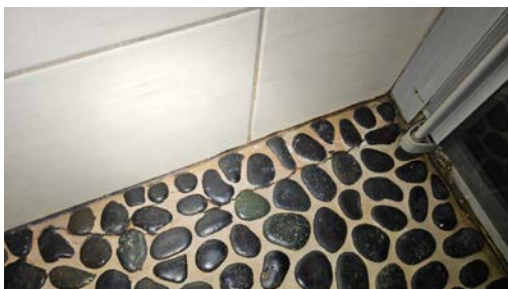
Det er sprekk i gulvet i dusjsonen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Det må forskriftsmessig tettes igjen på gulvet i dusjsonen.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

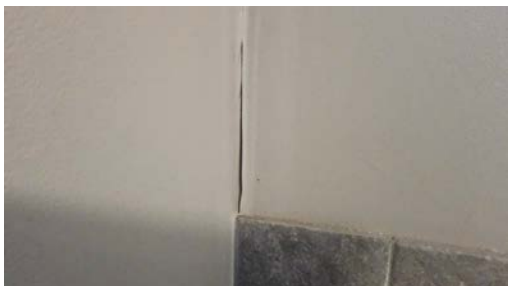
Det er sprekker i skjøter på tapet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tapet må festes for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 55mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i garderobe . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,5%.



2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har malt panel.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10mm.

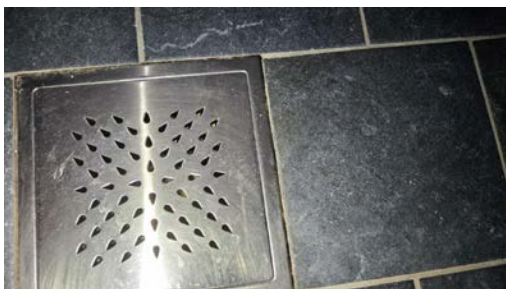
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Membran er kappet ved dørene. Denne går da 10mm over gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Fuger bør skiftes ut.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

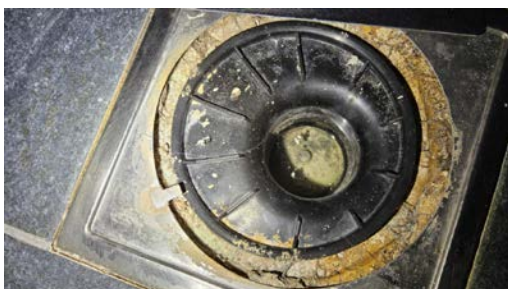
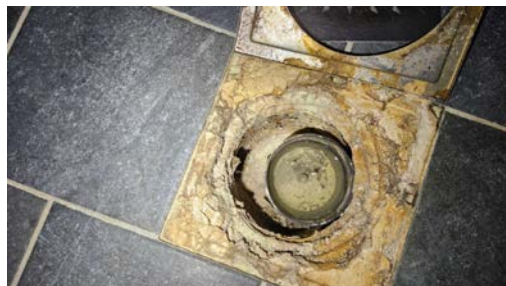
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Slukrist er løs inne i dusjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
 - Det må innhentes dokumentasjon.
 - Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Slukrist må forskriftsmessig festes til underlaget.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke mulig å lukke skuffer på innredning da servantplaten buer ned på midten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Servantplaten må løftes for å lukke avviket.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved walk-in-closet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD LEILIGHET

Generell

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

2. ETASJE > BAD LEILIGHET

Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD LEILIGHET

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35mm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

2. ETASJE > BAD LEILIGHET

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD LEILIGHET

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD LEILIGHET

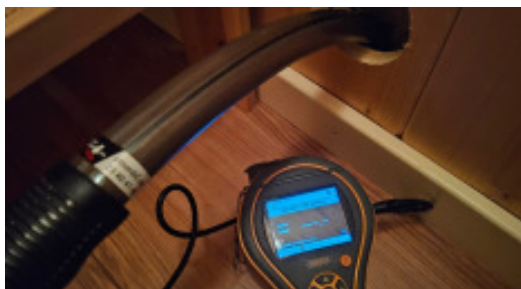
TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD LEILIGHET

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er hakk og merker på forskjellige fronter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fronter må enten byttes eller overflatebehandles for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN LEILIGHET

TG 2 Overflater og innredning

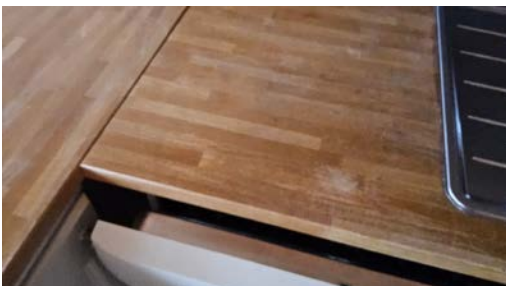
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN LEILIGHET

TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM LEILIGHET

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvstående toalett og servant på vegg.
Vegger har panel og gulv er laminat.

Vurdering av avvik:

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

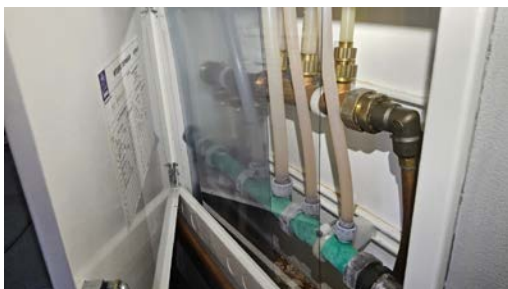
Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Tilstandsrapport

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Eldre modell

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1999

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



! 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.

Boligen har automatsikringer og skjult anlegg.

Tilstandsrapport

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2006

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

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 Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene. Kostnadsestimat er satt for en el-kontroll og ikke for eventuelle utbedringer.

Generell kommentar

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.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 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 bygnings sakkyndig 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 har håndslukker og røykvarslere.

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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1952 og 2006.

Årstall: 1952

Kilde: Offentlig informasjon

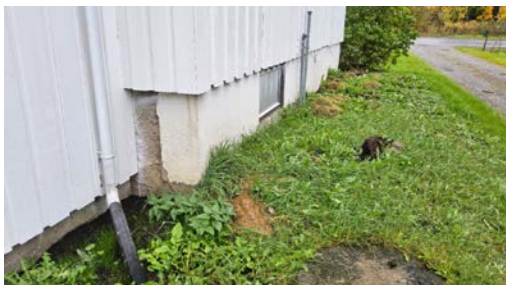
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: Over 300 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Årstall: 1952

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelse.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 0 Terrenforhold

Terrenget til boligen er relativt flatt, og det inkluderer en plen samt en asfaltert adkomst og parkeringsareal på fellesarealet.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Årstall: 1952

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Oljetank

Det er oljetank av ukjent type. Oljetank er fra 1952.

Årstall: 1952

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler
- Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Ytterligere kontroll må foretas.

Bygninger på eiendommen

Drivhus/bod



Anvendelse

Byggeår

2008

Kommentar

Eier

Standard

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

Vedlikehold

Det må alltid påregnes noe vedlikeholdsbehov på eldre bygninger.

Beskrivelse

Drivhus/bod er oppført i trekonstruksjoner med saltak.
Leca ringmur på støpt såle.
Vegger er oppført med stående kledning og vinduer.
Utvendig er det plastplater.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2008

Kommentar

Eier

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje er oppført i trekonstruksjoner med saltak.
Leca ringmur på støpt såle.
Vegger er oppført med stående kledning og åpent reisverk.
Utvendig er det betongtakstein.
Taknedløp og takrenner av aluminium.
2 stk. elektriske leddporter.
Låsbar dør på siden.

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

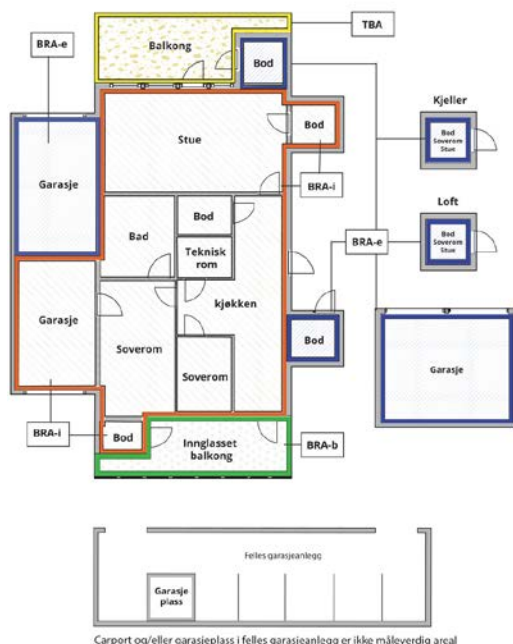
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	175			175	20		175
2. Etasje	166			166	5	6	172
Kjeller							
SUM	341				25	6	347
SUM BRA	341						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad, vaskerom, garderobe, soverom, stue, kontor, kjøkken, bod, stue/kjøkken leilighet, toalettrom leilighet, entré leilighet, gang leilighet		
2. Etasje	Loftstue, bad, walk-in closet, soverom, soverom 2, gang, soverom 3, soverom 4, gang 2, soverom 5, soverom 6, bod leilighet, bad leilighet, soverom leilighet, gang - leilighet		
Kjeller			

Kommentar

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

1. etasje ble målt til 144m². (Totalt med leilighet 175m²).
Bod ved kjøkken ble målt til 1,9m².
Veranda ble målt til 19,6m².

1. etasje i leiligheten ble målt til 30,5m². (Totalt areal på leiligheten med begge etasjer er på 56m²)
Bod i leilighet ble målt til 2,3m².

2. etasje ble målt til 140,5m². (Gulvflate totalt med leilighet 172m²).
Balkong ble målt til 4,7m²
2. etasje i leiligheten ble målt til 24,6m². (Gulvflate ble målt til 30,5m²).

Hoveddelen av huset er på 285m².
Leiligheten er på 56m²

Kjeller er ikke målbar pga. lav takhøyde.

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.
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. Det er ikke mulig å utføre en nøyaktig totalmåling. Hvert rom er derfor målt 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 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: Tidligere garderobe og bod i 2. etasje er nå slått sammen til én samlet garderobeløsning. Utover denne justeringen samsvarer den øvrige planløsningen med de opprinnelige byggetegningene.

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:

Drivhus/bod

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod/drivhus	

Kommentar

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Bod/drivhus ble målt til 12,8m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		46		46	
Loft		26		26	
SUM		72			
SUM BRA	72				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Garasjen ble målt til 46,4m².
Loftsetasje ble målt til 26,1m² i gulvflate.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke 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:

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)
Tomannsbolig	337	4
Drivhus/bod	0	13
Garasje	0	72

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.10.2025	Kenneth Andre Sørli	Takstingeniør
	Morten Myrvold	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3238 NANNESTAD	147	81		0	1212.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ringtrostvegen 20 A

Hjemmelshaver

Myrvold Morten

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et boligfelt på Maura med kort vei til både skole og barnehage.
Flere butikker og servicetilbud i nærheten.
Nærhet til fine turområder i skogen, samt skiløyper om vinteren.
Ca. 20 minutter til både Råholt og Jessheim.

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

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.

Oppvarming av boligen

Elektrisitet til panelovner.
Varmekabler i alle gulv i den nye delen.
Varmekabler på alle bad.
Varmepumpe i begge etasjer.
Vedfyring i stue.

Opplysninger gitt av eier

Hele uteområdet er bygget opp i 2020.
Satt opp drivhus i 2020.
Malt vegger i 2025.
Helt nytt gulv i 2. etasje i 2025.
Bygget et nytt soverom i 2. etasje i 2024.
Bygget et kontor i 1. etasje i 2025.
Malt vegger i stue og kjøkken i leiligheten i 2025.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 050 000	2000	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.10.2025		Gjennomgått	1	Nei
Ordrebekreftelse	01.10.2025		Fremvist	1	Nei
Midlertidig brukstillatelse	20.10.2025		Gjennomgått	1	Nei
Godkjente byggetegninger	20.10.2025		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	01.10.2025		Gjennomgått	1	Nei
Eier	07.10.2025		Fremvist	1	Nei
Statens Kartverk	01.10.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.10.2025	
2	20.10.2025	
3	20.10.2025	
4	20.10.2025	
5	20.10.2025	
6	20.10.2025	
7	21.10.2025	
8	21.10.2025	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/CB1187>

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.	
1208250181	

Selger 1 navn
Morten Myrvold

Gateadresse	
Ringtrostvegen 20 A	

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: 1208250181

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MM

1

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Egeninnsats/dugnad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nytt ved oppussing

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Jos Bygg hadde totalentreprise ved fornyelse av vann og avløp ved tilbygg i 2006-7

Arbeid utført av

JOS Bygg

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noe fukt i kjeller

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Ny inntaksstrøm ved påbygging 2007, Jos Bygg hadde totalentreprise på el-anlegg inkl. nytt sikringsskap

Arbeid utført av

Jos Bygg, E-verket v/inntaksstrøm

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja, Easee ladeboks inne i garasje. Lagt ut 32a kabel.

Document reference: 1208250181

- 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)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Dugnad og egeninnsats.

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

- 15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☒ Nei ☐ Ja

- 15.2 Er tanken plombert?

☒ 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

Jos Bygg hadde totalentreprise på tilbygg, samt garasje.

Arbeid utført av

Jos Bygg

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilliggende egen boenhet

- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nannestad kommune

- 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

Tilleggs kommentar

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: 1208250181

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Myrvold	b2b112d0190a434b55016 25e8502446adc573fbd	11.10.2025 08:54:22 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1208250181

- 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>



Eiendomskart for eiendom 3238 - 147/81//



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 punktfaste	----- 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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal			1 212,40 m ²		Arealmerknad				
Representasjonspunkt			Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6681825,02	Øst	612712,2
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	6681816,54	612698,71	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)			23,22	
2	6681813,18	612698,67	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)			3,36	
3	6681796,49	612695,36	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)			17,02	
4	6681797,58	612699,07	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)			3,87	
5	6681790,01	612721,78	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)			23,94	
6	6681815,51	612728,74	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)			26,43	
7	6681829,21	612734,2	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)			14,75	
8	6681839,27	612703,45	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)			32,35	



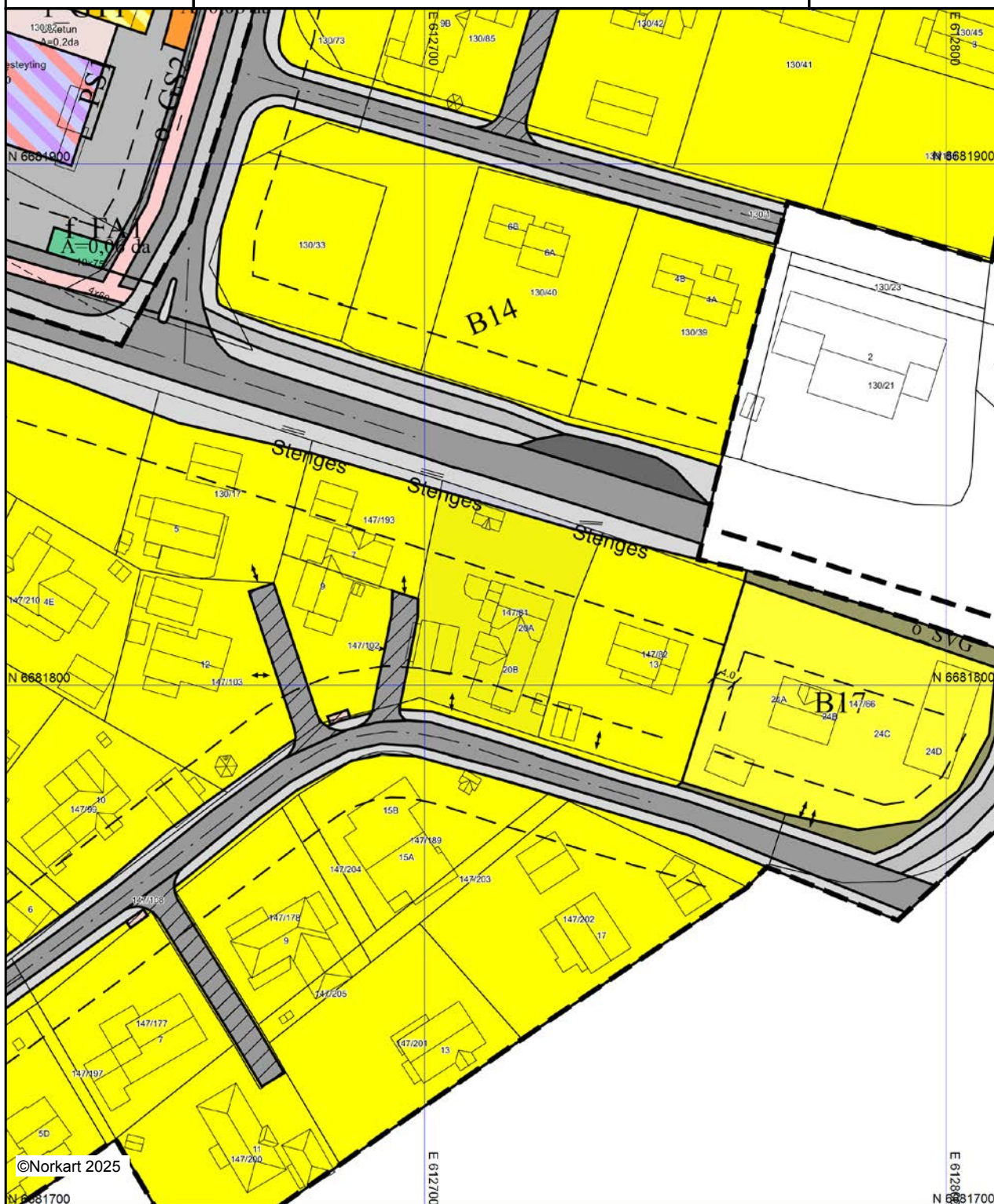
Nannestad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 147/81
Adresse: Ringtrostvegen 20A
Dato: 22.09.2025
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

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Offentlige trafikkområder
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Bussholdeplass
-  Felles avkjørsel
-  Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan PBL 2008

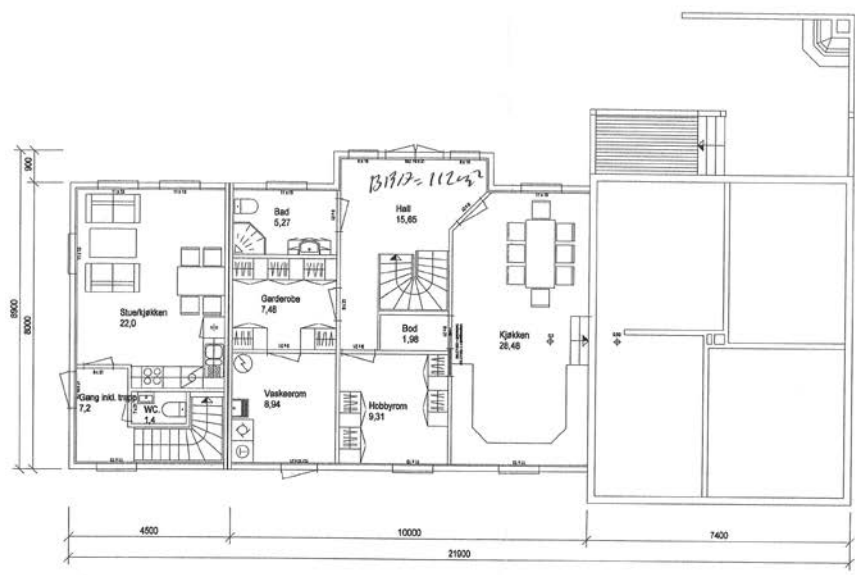
-  Boligbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Renovasjonsanlegg
-  Lekeplass
-  Annet uteoppholdsareal
-  Forretning/kontor/tjenesteyting
-  Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre anlegg
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Gatetun
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkering
-  Parkeringsplasser med bestemmelser

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Stenging av avkjørsel
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

 NANNESTAD KOMMUNE		TILLATELSE TIL TILTAK	
Eiendom/byggested: Mauravegen 11(Ringtrostvegen 20), 2032 Maura		Gnr./ Bnr./ Festenr.: 147/81	
		Vår ref. :LEE 06/00294-003	
Ansvarlig søker (navn,adresse) Håkon Frostad Damvegen 23 2050 JESSHEIM		Tiltakshaver (navn, adresse) Morten Myrvold Mauravegen 11 2032 MAURA	
Vedtak/tillatelse:			
☒	Tillatelse etter ett-trinns søknadsbehandling (pbl § 95)		Søknad mottatt: 13.03.2006
Spesifikasjon:			
Tiltakets/byggets art:		OPPFØRING AV TILBYGG TIL EKS. BOLIG	
Tillatelsen omfatter:		HELE ARBEIDET	
Vedtaket fattet av: BYGNINGSSJEFEN I NANNESTAD		Vedtak dato 25.04.2006	Saksnr. 0047/06
MERKNADER	• Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller den bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl § 95, 1. ledd. • Bygningen/tiltaket eller i tilfelle vedkommende del av det, må ikke brukes før ferdigattest er gitt, jf. Pbl § 99. • Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter. • Det må utføres nødvendig kontroll slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. • Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og nye tiltakshaver. Det samme gjelder ved eierskifte, jf. Pbl § 97 nr. 4. • Tiltakshaver må skaffe godkjenning av vannforsyning til tiltaket fra det vannverk som forsyner eller skal forsyne tiltaket. Krav om vannmåler. Jfr. § 8 i forskrift om vann og avløpsgebyr.		
	Vilkår: 1. Det gis dispensasjon fra bygge- og deleforbudet for Maura sentrum 2. I forbindelse med saneringsplan for avkjørsler fra Rv 120 vil eksisterende avkjøring bli foreslått stengt. Framtidig garasje må derfor planlegges med innkjøring fra Ringtrostvegen.		
Saksbehandler: Egil Engelstad			
Underskrift			
Sted Nannestad	Dato 25.04.2006	Stempel/underskrift Even Haugerud sjefingeniør	
Ansvarlig søker sender kopi til øvrige berørte parter			

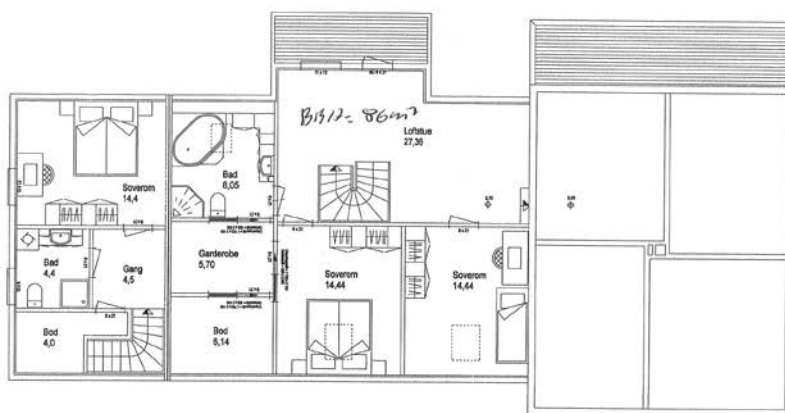
E/



Plan
1. etg.

Godkjent
Bygningsavdelingen
Dato: 24-06 Sak nr.: 17/06

Dato	Konst./Regnet	Godkjent	Målestokk		Ole-Martin Haug Adresse: 2052 Maura Telefon: 63 88 12 24 Mobiltelefon: 98 52 12 83 E-post: Ole-haug@online.no
12.06.05	OMH		1:100		
Byggherre og byggeplass				Hus type	Tilbygg
Siv og Morten Myrvold 2032 Maura Gnr. 147 Bnr. 81 i Nannestad kommune				Tegning	
Ref.nr.				Plan	

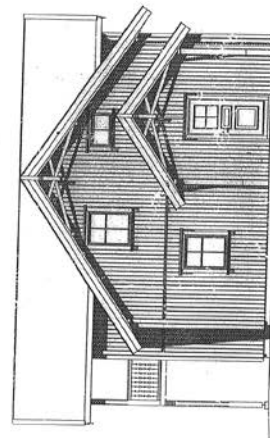
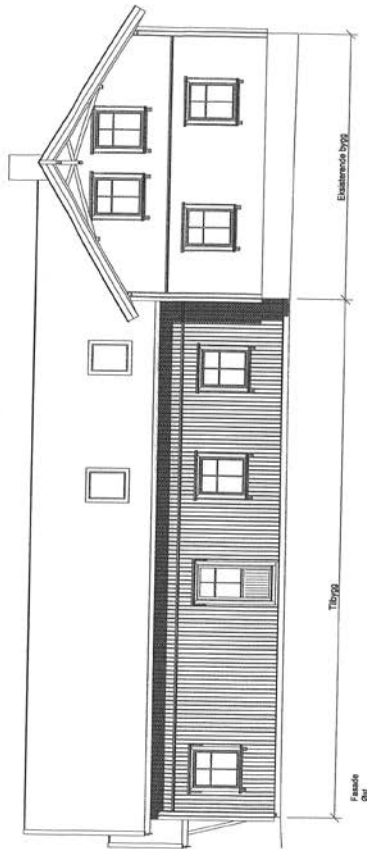
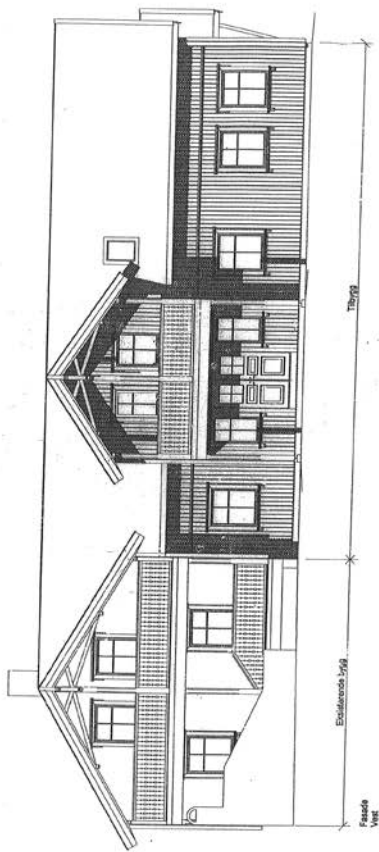


Plan
Loft

Godkjent
Bygningsavdelingen
Dato: 25/4-06 Sak nr.: 47/06

Dato	Konst./Regnet	Godkjent	Målestokk	HusType
12.06.05	OMH		1:100	
Byggherre og byggeplass Siv og Morten Myrvold 2032 Masura Gnr. 147 Bnr. 81 i Nannestad kommune				Tilbygg
Ref. nr.				Tegning Plan

Ole-Martin Haug
Arkitekt 2008 Målestokk
Telefon: 62 59 51 24 E-post: Ole-Haug@online.no
Mobiltelefon: 98 25 11 55



Godkjent
Byggesøknaden
Dato: 24.06.2016 Sak nr.: 1766

Dato:	12.06.05	Kostnad Døgn:	OMH	Geddykt:	Målestokk:	1:100	Huslyst:	Ole-Martin Haug
Byggherrens og byggesaks:								Byggherrens og byggesaks:
Ske og Morten Hynvold								Byggherrens og byggesaks:
2032 Maurea								Byggherrens og byggesaks:
Gnr. 147 Bnr. 81 Hannestad kommune								Byggherrens og byggesaks:
Tilf. nr.:								Tilf. nr.:
Tegning:								Fasader

3



		Vår ref. : 2006/207-2
Ansvarlig søker (navn,adresse): Håkon Frostad Damvegen 23 2050 Jessheim		Tiltakshaver (navn, adresse): Morten Myrvold Mauravegen 11 2032 Maura
Midlertidig brukstillatelse er gitt for:		
Eiendom/adresse: Mauravegen 11 - 2032 Maura		Gnr. / Bnr./ Festenr.: 147/81/
Spesifikasjon:		
Tiltakets/byggets art: Nytt bygg - boligformål under 70 m ²		
Vedtaket fattet av: BYGNINGSSJEFEN I NANNESTAD		Vedtak dato: 25.04.2006
		Saksnr. : 0047/06
Anmodning om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse er mottatt her 11.07.2007. Under forutsetning at arbeidene er utført i henhold til tillatelse og plan- og bygningsloven med underliggende regelverk gis det i henhold til plan- og bygningslovens § 99 midlertidig brukstillatelse for ovennevnte arbeider.		
☒ Brukstillatelsen gjelder utleieleiligheten		
MERKNADER	Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført	
	Følgende mangler framgår av anmodningen. ➤ Kjøkken og diverse arbeider gjenstår. ➤ Det vil ikke bli gitt midlertidig brukstillatelse på hoveddel. Det må sendes inn anmodning om brukstillatelse når arbeidene er utført. ➤ Gjør oppmerksom på at utleieleiligheten er ulovlig tatt i bruk. Ferdigattest utstedes mot dokumentasjon på at arbeidet er ferdigstilt.	
Saksbehandler:		
Underskrift		
Sted	Dato	Stempel/underskrift
Nannestad	11.07.2007	Bjørn Rolid avdelingsingeniør
Ansvarlig søker sender kopi til øvrige berørte parter		

NANNESTAD KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
2030 NANNESTAD
TELEFON 6*

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
etter bygningsloven av 18.6.65.

Byggeplass (adresse) Preståsen	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
		27	1	
Arbeidets art Nybygg	Byggets art Boligbygg	Spknadens dato 1/2-72	Bygningsrådets/bygningsjefens vedtak dato 9/3-72	sek 37/72
Byggherrens navn Bjørn Tolfsen,	Adresse Seljevn. 3, 1480 Slattum.	Telefon		
Anmelderens navn Håkon Frostad,	Adresse 2050 Jessheim.	Telefon		
Ansvarshavendes navn Håkon Frostad,	Adresse 2050 Jessheim.	Telefon		

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

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

- Vinduer pusses inn utvendig og innvendig. **forskriftmessig.**
- Innv. kjellervegger må pusses eller **- Soil- eller plastrer tilkobles**
- evtl. paneler. **nedløperenner og føres til**
- Dører settes inn i kjeller. **drenering.**
- Det må støpes bunn i pipe. **- En del oppfylling av masser**
- Gulv pusses i kjeller. **rundt huset. Det må sørges for**
- Flatting foran kjellerinngang **fall i 2 m bredde i 1 : 50.**
- mangler.
- Oljetank og septiktank må tildekkes

Dette arbeid må være fullført innen **25 / 10 1974**

VIDERE GJENSTAR FOLGENDE:



1042R
27/1 Bsak F-fer

Nannestad,

25 4 74

den

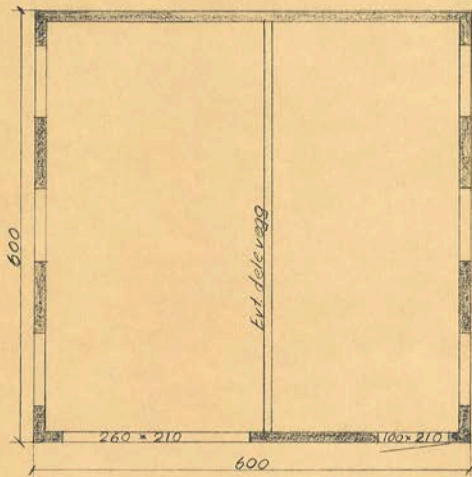
19

sted

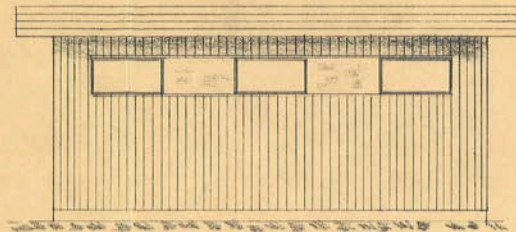
Leif Gulbjørnrud
Leif Gulbjørnrud

bygningsjef

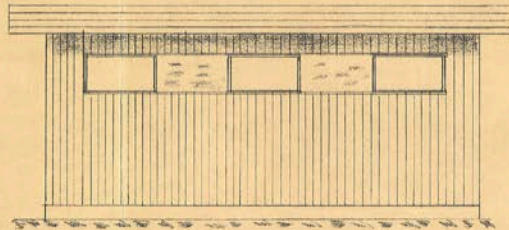
PLAN



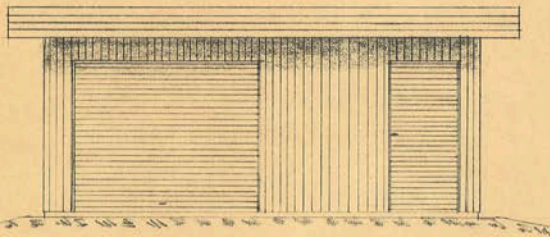
FASADE VEST



FASADE ØST



TAKET BYGGES OPP MED FALL 1:40, INNVENDIG
I HORIZONTAL BESIMSHASSE.



FASADE NORD



Dato	Konstr. Tegnet	Tracet	Målestokk		
MAR 52	ET		1:50	Erstatter for:	Erstattet av:
Kontroll	Stand Kontroll	Godkjent			
GARASJE PÅ EIENDOMMEN					
SHOGLUND GNR 149 BNR 81					
KARE MYRVOLD, NAURA.					
Henvising:		Beregning:			

Nabolagsprofil

Ringtrostvegen 20A - Nabolaget Solheimsfeltet/Åmål - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Maura skole for skolebuss Linje 446	2 min 0.2 km
Dal stasjon Linje R13	12 min 10.3 km
Oslo Gardermoen	18 min

Skoler

Maura skole (1-7 kl.) 490 elever, 26 klasser	5 min 0.4 km
Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.) 587 elever, 23 klasser	9 min 5.7 km
Nannestad videregående skole 950 elever	9 min 5 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	23 min 17.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

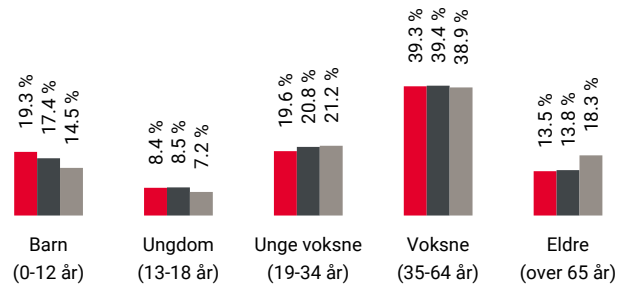
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solheimsfeltet/Åmål	1 333	531
Maura	4 720	1 975
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bjerke barnehage (1-5 år) 73 barn	6 min 0.6 km
Maura barnehage (1-5 år) 76 barn	10 min 0.8 km
Solheim barnehage AI (1-5 år) 66 barn	15 min 1.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Maura Post i butikk	2 min 0.2 km
Coop Extra Bjerke PostNord	11 min 1 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Gateparkering

Lett 91/100



Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

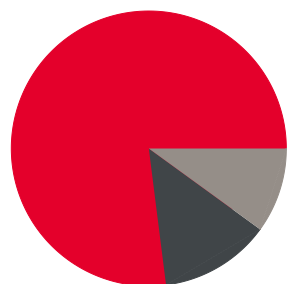
⚽ Maura skole 7 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 0.5 km

⚽ Måltrostveien nærmiljøanlegg - Ball... 9 min 🚶
Ballspill 0.7 km

🚲 EVO Nannestad 9 min 🚗

🚲 Nannestad Trim & Helse 9 min 🚗

Boligmasse



■ 77% enebolig
■ 13% blokk
■ 10% annet

Varer/Tjenester



Nannestad Torg

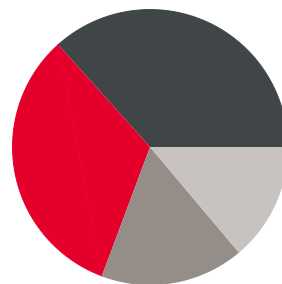
8 min 🚗



Maura Apotek

10 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 33% i barnehagealder
■ 37% 6-12 år
■ 17% 13-15 år
■ 14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



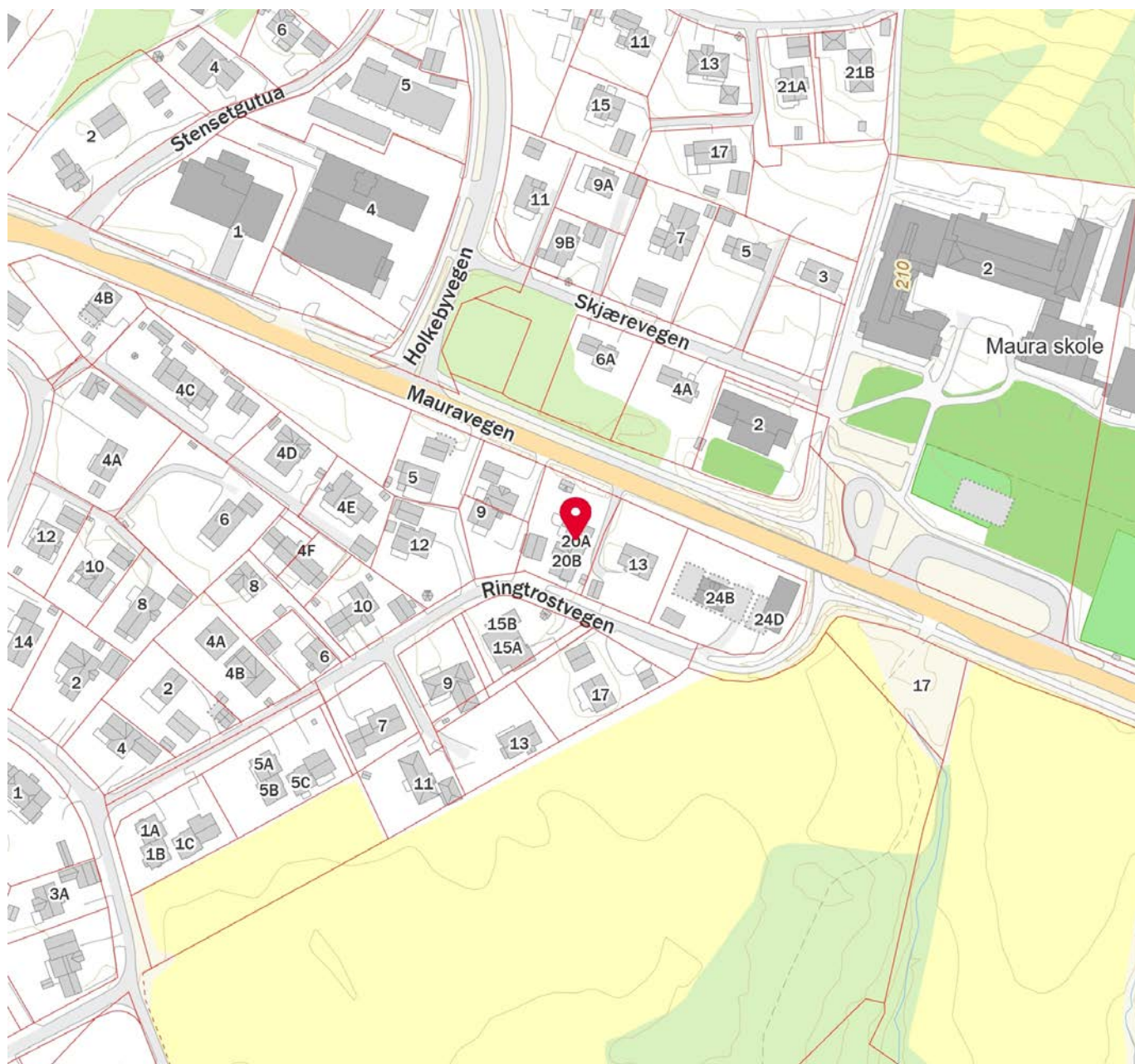
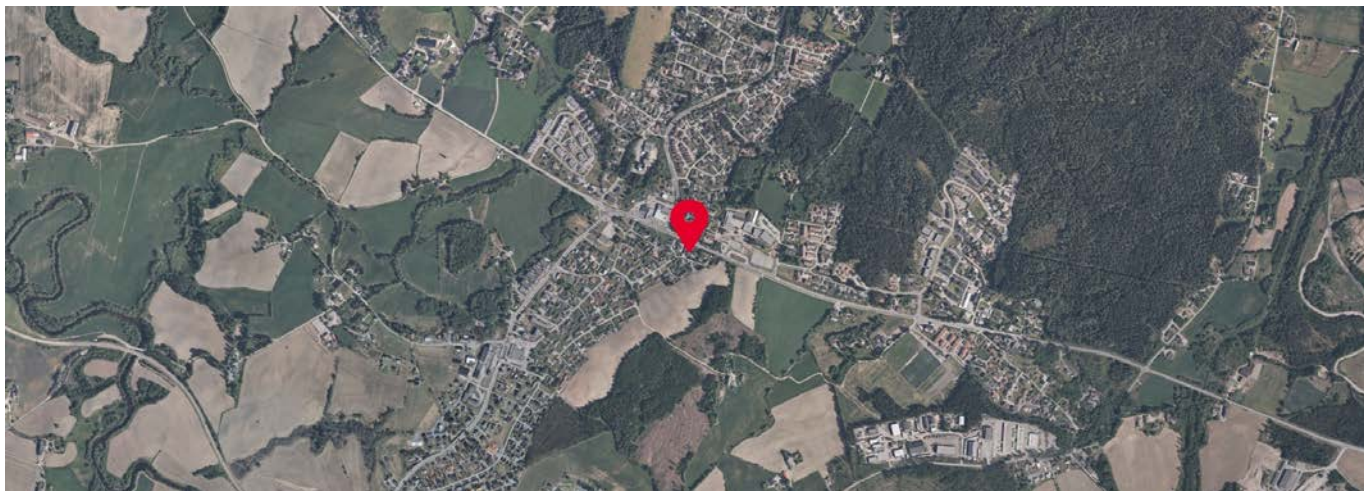
0%

43%

■ Solheimsfeltet/Åmål
■ Maura
■ Norge

Sivilstand

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





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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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: Ringtrostvegen 20 A og B
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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre