Rådyrvegen 1B, 2030 NANNESTAD

Moderne familiebolig fra 2022 med meget sentral beliggenhet og integrert garasje. Påkostet standard!

Eiendomsmegler MNEF / Partner

Vibeke Voksøy

Mobil 402 23 800
E-post vibeke.voksoy@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta
Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta.
TLF. 63 94 26 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 5 650 000,-
Omkostn.:	Kr 142 600,-
Total ink omk.:	Kr 5 792 600,-
Selger:	Kjersti Susann Nordengen Klaus Nordengen
Salgsobjekt:	Tomannsbolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	2022
BRA-i/BRA Total:	134/157 m²
Tomtstr.:	277.9 m²
Soverom:	3
Antall rom:	5
Gnr./bnr.	Gnr. 27, bnr. 530
Snr.	2
Oppdragsnr.:	1205240095

Moderne familiebolig fra 2022 med meget sentral beliggenhet og integrert garasje.

Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å presentere Rådyrvegen 1B! En romslig og attraktiv halvpart av tomannsbolig fra 2022, med en flott beliggenhet i et veletablert boligområde like ved Nannestad sentrum. Boligen går over to plan, hvor 1. etasje er bestående av entré/gang, bad/wc, moderne kjøkken med integrerte hvitevarer. Stue med utgang til terrasse og hage. I 2. etasje finner du 3 soverom, stue (evt. ekstra soverom om man ønsker det) med utgang til balkong, bad/wc og separat vaskerom. Integrert garasje samt praktisk utvendig sportsbod.

Mulighet for Deleie - se coo.no for mer informasjon.

Fra boligen er det gangavstand til Nannestad sentrum med butikker, vinmonopol, treningssenter, legesenter m.m., samt skoler i alle trinn og fine fritidstilbud - som helt ny svømmehall!

Velkommen!

Innhold

Nøkkelinformasjon 2
Om eiendommen 4
Bilder 19
Plantegning 38
Tilstandsrapport 39
Egenerklæring 64
Info fra kommunen 69
Budskjema 103

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 134 m²
BRA - e: 23 m²
BRA totalt: 157 m²
TBA: 22 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 57 m² Entre/gang, bad og stue med åpen kjøkkenløsning
BRA-e: 5 m² Sportsbod med utvendig adkomst
BRA-e: 18 m² Garasje

2. etasje
BRA-i: 77 m² Gang med trapp, soverom 1, bad, soverom 2 soverom 3, stue (evt. ekstra soverom) og vaskerom

TBA fordelt på etasje
1. etasje
15 m² Markterrasse

2. etasje
7 m² Balkong

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
277.9 m²

Tomtebeskrivelse
Skrånet tomt med asfaltert adkomstområdet, opparbeidet gressplen.

Beliggenhet
Boligen har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet i Rådyrvegen på Preståsen, nord for Nannestad sentrum. Her bor du landlig til med fine tur- og rekreasjonsområder,

men med samtidig nærhet til barnehager, skoler og dagligvarebutikker. Det er i tillegg kort vei til Oslo Lufthavn.

Du finner to barnehager i gangavstand fra boligen, Prestmosen Fus- og Midtbygda barnehage, som ligger i omtrent 1 km unna. Nærmeste barneskole er Preståsen skole, beliggende langs trygg skolevei. Det er også gangavstand til både Nannestad ungdomsskole og Nannestad videregående skole. Dagligvarehandelen kan gjøres ved Rema 1000- eller ved Kiwi Nannestad. For ytterligere servicetilbud finner du Nannestad Torg en kort kjøretur unna. Her ligger Rema 1000, blomsterbutikk, apotek og flere spisesteder, for å nevne noe. Kort vei også til både Jessheim og Råholt, hvor du finner alt du måtte behøve av butikker, spisesteder og diverse tjenester.

Området er også godt egnet for deg som pendler med Oslo Lufthavn kun en 13 minutters kjøretur unna. Herfra er det hyppige avganger med tog både i retning mot Lillehammer og inn mot Oslo. Til Oslo kan du også kjøre på omtrent 45 minutter.

I Nannestad kommune er det meget gode muligheter for de fleste typer fritidsaktiviteter. Med flere idrettslag vil man for barn og unge dekke de fleste behov for deltakelse i forskjellige idretter. Romeriksåsen og Nordåsen, som begge ligger en kort bil- eller sykkeltur unna byr på rike muligheter for friluftsliv sommer og vinter. Ved tilstrekkelig snømengde prepareres det også skiløyper i umiddelbar nærhet til boligområdet på Prestmosen. I tillegg finnes det flere badeplasser i Hurdalsjøen, samt ved Gåfossen i Steinelva. Hurdalsjøen kan sommerstid også by på et yrende båtliv og gode fiskemuligheter. Et perfekt område for deg som ønsker å bo rolig og barnevennlig, og med korte avstander til både flott natur og gode servicemuligheter!

Adkomst
Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen
Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid
Prestmosen Fus barnehage - 10 minutters gangavstand
Midtbygda barnehage - 15 minutters gangavstand
Breenenga Fus barnehage - 6 minutter i bil

Preståsen skole - 2 minutters gangavstand
Nannestad ungdomsskole - 16 minutters gangavstand
Nannestad videregående skole - 13 minutters gangavstand

Offentlig kommunikasjon
Preståsen skole bussholdeplass - 3 minutters gangavstand
Oslo lufthavn stasjon - 12 minutter i bil

Dal stasjon - 15 minutter i bil

Bygningssakkyndig
August Magnus

Type takst
Eierskifterapport

Byggemåte
Vertikaldelt tomannsbolig oppført i 2022. Huset har saltak og flatt kompaktak tekket med asfaltbelegg. Støpt fundament til grunn, grunnmurer i betong, tradisjonell trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel. Trebjelkelag i etasjeskiller med isolering og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

Sammendrag selgers egenerklæring
Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Ja, Easee lader i garasje, Åpen HAN, med laststyring på lader.

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?
Kommunen bygger på andre siden av Minkvegen sørover, del av tomt hos nabo er varslet som utbygging på nordsiden.

Tilleggskommentar
Satt inn varmepumpe, solskjerming og asfaltert gårdsplass, Elbillader.

Innhold
1. Etasje: Entré/gang, bad/wc, kjøkken og stue. Utgang til terrasse og hage.
2. Etasje: 3 soverom hvorav ett med walk-in-garderobe, stue med utgang til balkong (evt. ekstra soverom om man ønsker det), bad/wc og vaskerom.
Integrert garasje samt sportsbod.

ENTRÉ
Det første som møter deg når du kommer inn i boligen er en innbydende entré med fliser på gulv. Entréen har skyvedørsgarderobe og god plass til yttertøy og sko. Det er adkomst både fra garasjen og utenfra.

KJØKKEN
Boligens kjøkken er moderne og påkostet og har rikelig med både benke- og skapplass. Kjøkkenøy skaper et naturlig og fint skille mot stuen. Integrerte hvitevarer som stekeovn, induksjonskoketopp, oppvaskmaskin, mikro og kjøleskap. Integrert ventilator i platetoppen.

STUER
Stuen i 1.etasje ligger i åpen løsning mot kjøkkenet og fremstår som lys og åpen. Her har du god plass til både spisegruppe og sofagruppe av valgfri størrelse. Stuen har ellers en flott peisovn, samt montert varmepumpe. Fra stuen følger skyvedør til en skjermet terrasse og hageområde. Meget god intern beliggenhet her med fri utsikt mot lekeplass. Stuen i 2.etasje er perfekt for å trekke seg litt tilbake, som tv-stue eller som ekstra lekerom for barna. Skyvedør ut til balkong gir en naturlig forlengelse av rommet.

BAD/TOALETTROM/VASKEROM
Boligen har to moderne og flislagte bad. I 1.etasje praktisk tilknyttet til inngangsparti og i 2.etasje adkomst fra gang. Badene er av lekker utførelse med varmekabler og downlights. I tillegg til badene er det eget vaskerom.

SOVEROM
Alle 3 soverommene er i boligens 2. Etasje og har god størrelse. Hovedsoverommet er tilknyttet en praktisk walk-in-garderobe.

Selger har gjort gode og gjennomtenkte påkostninger her som blant annet varmepumpe med AC funksjon, solskjerming, opparbeidet uteareal, laderobot, sentralstøvsuger og fiber med TV mulighet.

Standard
Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:
1.3 Terrengforhold
Skrånet terreng har fall inn i mot boligens østside og flatt terreng inn mot sør og nordsiden. Dette medfører til en økt slitasje på utvendig drenering som kan resultere til fuktgjennomtrengning i grunnmur og ytterkleding.
Utbygger har gjort tiltak som å etablere drensgrøft på 2,1m fra ytterveggen, anbefalt lengde for drensgrøft er 3m med tilstrekkelig fall fra yttervegg mot terreng. Tiltaket er ikke tilstrekkelig og det kan på sikt føre til fuktbelastning i konstruksjonen. TG2
Det anbefales å etabler drensgrøft i terreng under ytterkleding slik som det er gjort ellers rundt boligen.
Se også punkt 2.1

2.1 Yttervegger
Kledningen ble visuelt inspisert fra bakkeplan hvor det avdekkes at ytterkleding er montert for langt ned mot grunn med motfall fra terreng på forsiden av boligen ved inngangsparti. Ytterkleding står disponibel for fuktinntrenging. TG2
Det anbefales å beskjære ytterkleding i tilstrekkelig høyde fra grunn eller at det

etableres en drensgrøft i terreng under ytterkleding slik som det er gjort ellers rundt boligen.
Se punkt 1.3

Ytterkleding er kun behandlet med fabrikk grunning (ett strøk) og enkelt steder er endestykker på ytterhjørner og
rundt vinduer ikke behandling. TG2

Det er ett behov for behandling og vask i nær fremtiden.

6.1 Balkonger, verandaer og lignende
Deler av balkong har ubehandlet panelbord som står direkte over takrenner hvor det er mest fuktutsatt. Etablering
av blikkbeslag anbefalings. TG2
Hjemmelshaver skal sende inn avvik som reklamasjonssak til utbygger.

7.3.2 Vaskerom 2.etasje Overflate gulv
Trekkrør kommer igjennom sokkelflis på vaskerom. Det anbefales å tett hull tilstrekkelig og bytte sokkelflis. TG2
Gulvfliser ellers på vaskerommet fremstår i normalt god stand.
Hjemmelshaver skal sende inn avvik som reklamasjonssak til utbygger.

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.

Øvrig utstyr som kan nevnes:
- Sentralstøvsuger
- Solskjerming med fjernkontroll i hovedsoverom og soverom 4/ stue i 2.etasje og stue i 1.etasje. Solfilm på stort vindu i kjøkken.
- Garderobeskap i soverommene

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
TV/ internett via fiber. Selger har valgt Telenor som leverandør

Parkering
Parkering på felles tomt for sameiet og i egen garasje integrert i huset

Forsikringsselskap
Tryg / Nito Husforsikring

Polisenummer
7135701

Radonmåling
Dersom boligen skal leies ut, gjøres det oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper. Selger opplyser ellers at det r lagt radonduk her.

Diverse
Coo Deleie gir flere mulighet til å bli eier av egen bolig. Har du inntekt og betjeningsevne, men mangler deler av egenkapitalen som er nødvendig for å få lån? Fortvil ikke, nå er det mulig å kjøpe leilighet sammen med Coo Deleie. De kan spleise på din nye bolig sammen med deg!
Kjøp eksempelvis halve boligen og bo i hele, mens egenkapitalen din vokser gjennom avdrag og potensiell verdistigning.
For å vite mer om dine muligheter med Deleie, kan du ta kontakt med selger, eller booke tid med Coo for en uforpliktende prat.

https://calendly.com/coo-booking/intromote-digitalt-teams

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming
Boligen blir oppvarmet av varmekabler i entre 1.etasje, begge bad og vaskerom 2.etasje. Panelovn på soverom 3 i 2.etasje. Peisovn og varmepumpe i stue 1.etasje.

Energikarakter
A

Energifarge
Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 5 650 000

Kommunale avgifter
Kr 15 462

Kommunale avgifter år
2024

Info kommunale avgifter
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.
Det oppgitte beløp er beregnet prognose for inneværende år.

Eiendomsskatt år
2024

Info eiendomsskatt
Det praktiseres ikke eiendomsskatt i Nannestad kommune.

Formuesverdi primær
Kr 1 188 542

Formuesverdi primær år
2022

Formuesverdi sekundær
Kr 4 516 458

Formuesverdi sekundær år
2022

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Vannavgift år
2024

Info vannavgift

Vil variere etter forbruk.

Tilbud lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen 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 27, bruksnummer 530, seksjonsnummer 2 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:

3238/27/530/2:
16.06.1964 - Dokumentnr: 2768 - Best. om vann/kloakkledn.
Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:530
Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.2021 - Dokumentnr: 810935 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:675
Overført fra: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:530
Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.2021 - Dokumentnr: 810935 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:675
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:530
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.2021 - Dokumentnr: 1506336 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 1/2

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 07.02.2022.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
07.02.2022.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har offentlig vann og avløp.
Eiendommen ligger til offentlig vei.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.
Eiendommen er regulert til "Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for søndre del av Preståsen med omgivelser, Nannestad", datert 20.03.1967.

Adgang til utleie
Boligen kan i sin helhet fritt leies ut.

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

Kommentar boplikt
Det er bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

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

undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken

11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
5 650 000 (Prisantydning)

Omkostninger
141 250 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
---
142 600 (Omkostninger totalt)
158 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
161 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
---
5 792 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 808 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 811 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 142 600

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er

innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag på kr 35 000,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 000,- oppgjørshonorar kr 6 500,- og visninger/overtakelse kr 2 500, -. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig
Vibeke Voksøy
Eiendomsmegler MNEF / Partner
vibeke.voksoy@aktiv.no
Tlf: 402 23 800

Eirik Jørgen Off
Eiendomsmegler / Fagansvarlig

eirik.off@aktiv.no
Tlf: 975 26 138

Ansvarlig megler

Vibeke Voksøy
Eiendomsmegler MNEF / Partner
vibeke.voksoy@aktiv.no
Tlf: 402 23 800

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, Trondheimsvegen 84
2040 Kløfta
Tlf: 639 42 650

Salgsoppgavedato

24.04.2025

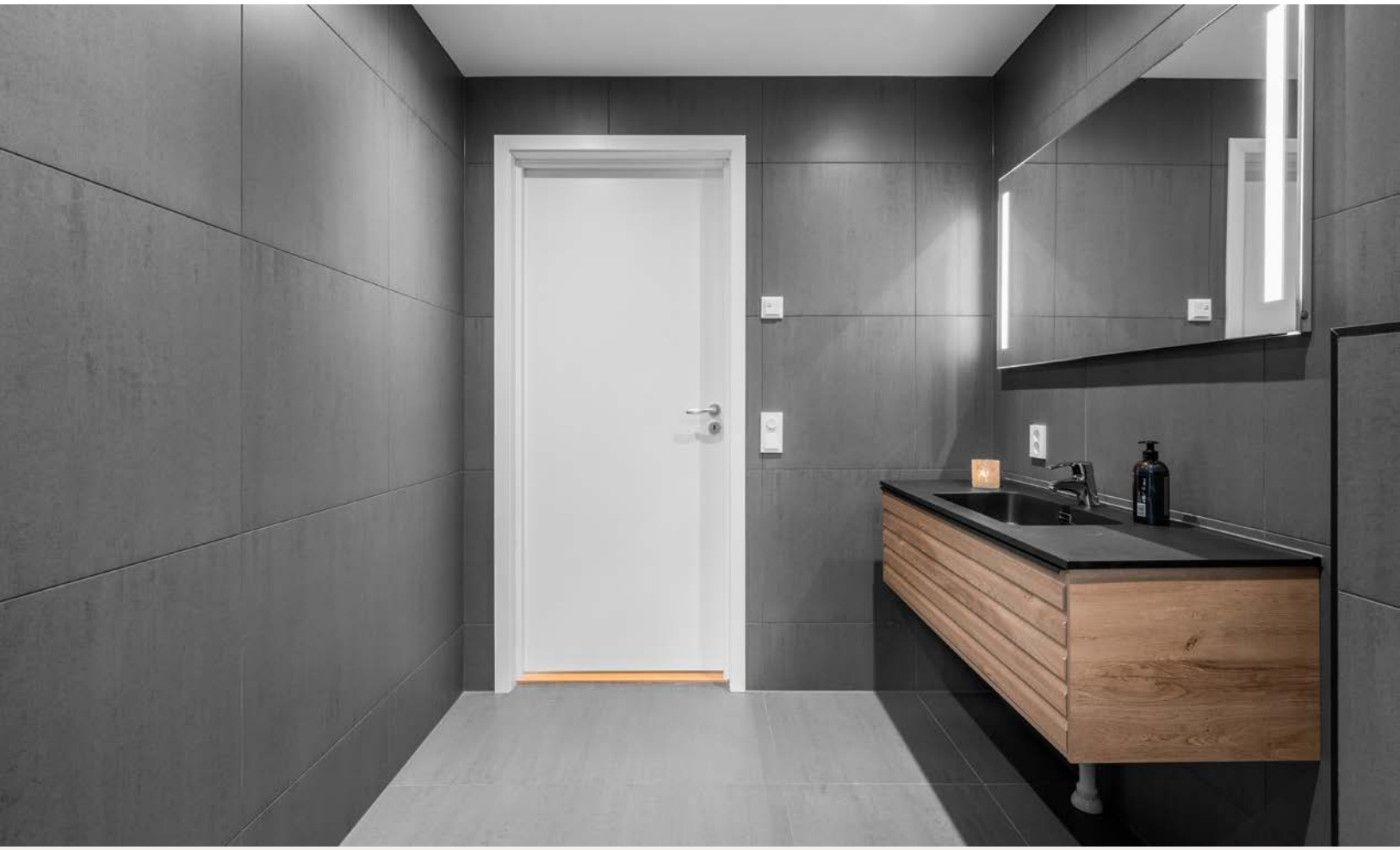
1B

1.etasje

FERRETTI

2.etasje

GITARBOK



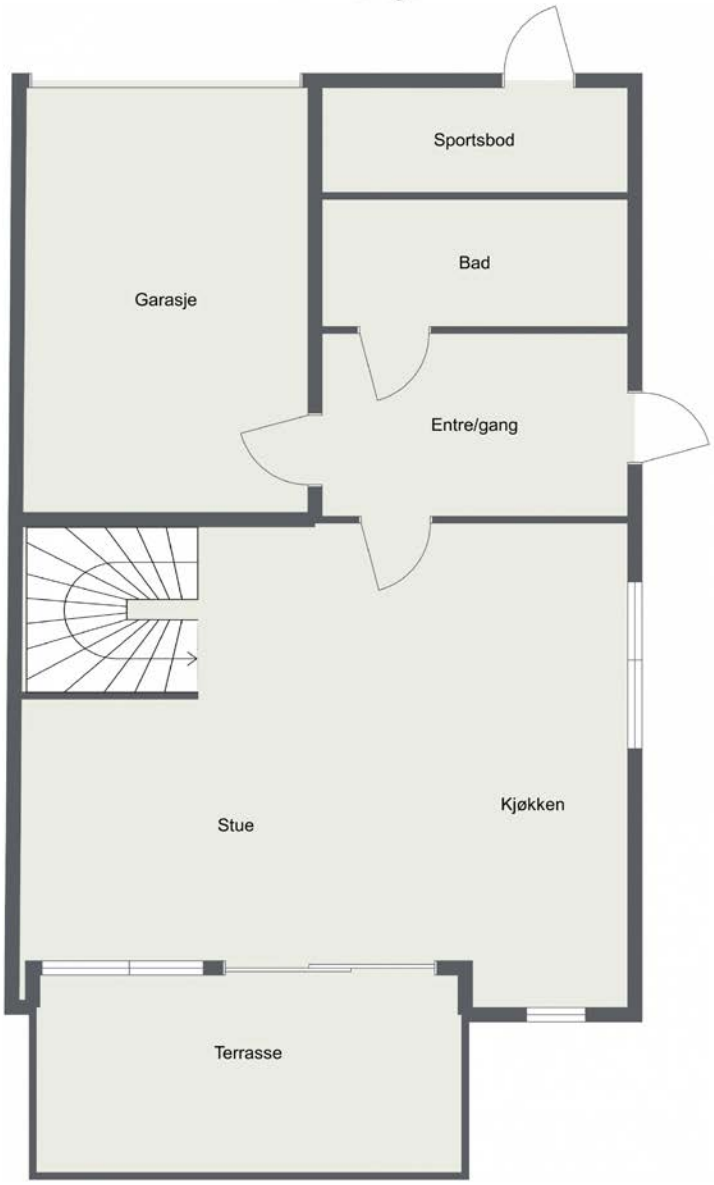
Lotus Flower
& Jojoba

OSO HOTWATER
10 REGISTER FOR FREE

Uteområder

Vedlegg

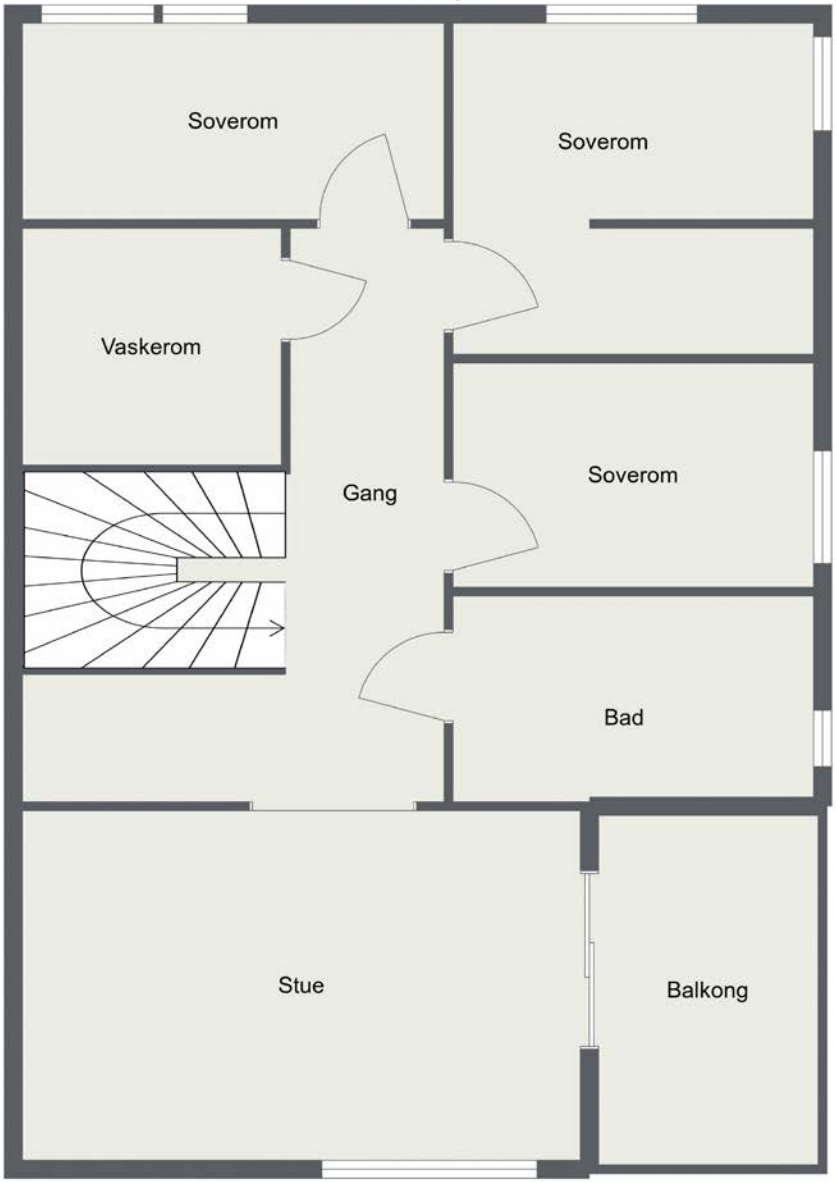
1. Etasje



Plantegningen er utarbeidet av Takst & Malermester A.Magnus AS.
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

2. Etasje



Plantegningen er utarbeidet av Takst & Malermester A.Magnus AS.
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

EIERSKIFTERAPPORT™

Vertikaldelt tomannsbolig Snr: 2
Rådyrvegen 1 B
2030 Nannestad

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
14	TG 1	Ingen vesentlige avvik
4	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
4	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
August Magnus
Dato: 20/09/2024

Postboks 31
Jessheim 2051
98023301
august@tmam.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:27, Bnr: 530
Hjemmelshaver:	Kjersti Susann Nordengen og Klaus Nordengen
Seksjonsnr:	2
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	277,9 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Boligbebyggelse-Nåværende KP2018-2035
Offentl. avg. pr. år:	Kr 13 738,28 i 2023
Forsikringsforhold:	Tryg / Nito Husforsikring
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	2022

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	08.05.2024 og 12.09.2024
	Overskyet og 10 plussgrader. Boligen ble kontrollert/inspisert i dagslys den 08.05.2024 Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og byggeår. Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, panelovner, hvitevarer o.l er ikke foretatt. Funksjonstesting av markiser, persienner o.l er ikke foretatt.
Forutsetninger:	Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet. Kommunale opplysninger, opplysninger om sameiet/borettslaget, selgers egenerklæringsskjema er dokumentasjon fremlagt fra eiendomsmegler. Tomteareal er opplysninger som er innhentet av bygningssakkyndige fra Kartverket. Hjemmelshaver ga muntlig og skriftlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.
Oppdragsgiver:	Kjersti Susann Nordengen og Klaus Nordengen
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	MMS2 PROTIMETER

OM TOMTEN:
Skrånet tomt med asfaltert adkomstområdet, opparbeidet gressplen.

OM BYGGEMETODEN:
Vertikaldelt tomannsbolig oppført i 2022, huset har saltak og flatt kompaktak tekket med asfaltbelegg. Støpt fundament til grunn, grunnmurer i betong, tradisjonell trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel. Trebjelkelag i etasjeskiller med isolering og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Tomannsboligen fremstår i normalt god standard på befaringsdagen. Boligen er bygd etter Tek 17 krav, der det stilles strengere krav til god ventilering/utlufting, isolering o.l. Det avdekkes noe behov for bygningsmessige tiltak utover normalt vedlikehold. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:
Boligen blir oppvarmet av varmekabler i entre 1.etasje, begge bad og vaskerom 2.etasje.Panelovn på soverom 3 i 2.etasje. Peisovn og varmepumpe i stue 1.etasje.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

DOKUMENTKONTROLL:

Takstmannens egne observasjoner 08.05.2024.
Egenerklæringsskjema 28.04.2024 og 08.05.2024.
Byggetegninger fra 2022.
Megler (meglerpakken) 13.05.2024.
Samsvarserklæring utførte av Sæther Elektrokonsult AS 04.05.2022.
Ferdigattest 24.01.2022.
Samsvarserklæring for balansert ventilasjon i boligen utført av Systemair den 15.12.2020.
FDV dokumentasjon for SCHÖNOX ST membran brukt på boligens våtrom. 08.05.2024.
FDV fro sanitæranlegget utført av Bråten Rør AS 08.12.2022.
Befaringsrapport utført av Sika Norge AS (leverandør) ansvarlig for SCHÖNOX produktene den 26.06.2024.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

1.etasje vegger: Malt gips og fliser.
1.etasje tak/himlinger: Malt gips.
1.etasje gulv: Parkett og fliser.

2.etasje vegger: Malt gips og fliser.
2.etasje tak/himlinger: Malt gips.
2.etasje gulv: Parkett og fliser.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

1.etasje: Entre/gang og stue.
2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, bad, soverom 2 soverom 3, stue:

Vegger og tak/himlinger fremstår i normalt god stand og greit vedlikeholdt. Det er noen små merker etter gamle veggfester og bilder på vegger som må forventes ut ifra bruk. TG1
Parkettgulv fremstår i god stand, det er stedvis tørrknirk i parkettgulvet i gang 2.etasje. TGI

Flisegulvet framstår i god stand, på befaringsdagen ble det konstatert bom (hulrom) under 3 stk fliser i entre/gang.
Hulrom under gulvflis er årsakssammenhengene med at deler av flisen ikke er i kontakt med flislimet og vil ikke medføre en kortere levetid på selve gulvet i entre/gang.
Det er ikke synlige riss og sprekker i flisene, noe som indikerer at flisene sitter godt fast.
Ifølge Sika Norge AS (leverandør) ansvarlig for SCHÖNOX produktene i Norge er ikke unormalt med hulrom under flisene når de med årene blir brukt større og større formater.
Seles manager i Sika Norge AS opplyser om at undertegnede sammen med FagFlis sin representant stiller gjerne på ny befaring om 6 måneder hvor bom under fliser blir vurdert på nytt.

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad. TGIU.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv i øvrige rom. TG1

Etasjeskiller i tre: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 05mm til 10mm. TG1
Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt på soverom 1 i 2.etasje på 10mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av gipsplater er 8- 16 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av fliser 10 - 30 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskiftinger av ødelagte deler i etasjeskille av tre er 40 - 60 år.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Byttet sprekt vindu på stue i 2024. Utført av ukjent firma.
- Etablert drensgrøft under ytterkledning på deler av boligen, utøft av utbygger i 2024.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etasje	57	5		15	57	
2.etasje	77			7	77	
SUM BYGNING	134	5		22	134	
SUM BRA	139					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		18				
SUM BYGNING		18				
SUM BRA	18					

BRA-i:

134m2.
1.etasje: Entre/gang, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.
2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, bad, soverom 2 soverom 3, stue og vaskerom.

BRA-e:

22m2
Garasje og sportsbod med utvendig adkomst.

©mstr.no

MERKNADER OM AREAL:

Fra og med 01.01.2024 tredde ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal- og volumberegningeravbygg/. I en overgangsperiode vil det bli oppført i rapporten BRA-i, BRA-e, BRA-b, Sum BRA, TBA, P-rom og S-rom.

BRA-i: 134m2.
1.etasje: Entre/gang, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.
2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, bad, soverom 2 soverom 3, stue og vaskerom.

BAR-e: 23m2
Garasje og sportsbod med utvendig adkomst.

BRA-b: 0m2.

Sum BRA: 157m2.
1.etasje: Entre/gang, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.
2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, bad, soverom 2 soverom 3, stue og vaskerom.
Garasje og sportsbod med utvendig adkomst.

TBA: 22m2.
1.etsaje: Markterrasse.
2.etasje: Balkong.

P-rom:
1.etasje: Entre/gang, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.
2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, bad, soverom 2 soverom 3, stue og vaskerom.

S-rom: 0m2.

Målt takhøyde i stue 1.etasje 2,62m.
Målt takhøyde i stue i 2.etasje 2,39m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser.
Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.
Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.
Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.
Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.
Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.
Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

GARASJE / UTHUS:

Isolert garasje på 18 m2 innebygd i boligen med ubehandlet innevegger og malte plater i tak/himling. Støpt fundament til grunn , elbillader og elektrisk leddport.

Retningsavvik/hellingsavvik ble ikke målt på garasjedekke på befaringsdagen. TGIU
Innevegger og tak/himling fremstår i god stand. TG1
På befaringsdagen ble det fuktsøkt og avdekket høye fuktverdier i garasjedekket som kan være en indikasjon på at det ikke ligger tettsjikte til grunn.
Det er setningssprekk i garasjedekket ved leddport. TG2
Ytterligere undersøkelser må gjøres.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.
Jeg har 24 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

20/09/2024

August Magnus

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene a vare stabile. Boligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av morene, sand, grus og leire. Grunnmur med grunnmursplater i betong fremstår i normalt god stand. TG1

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område med stor mulighet for marin leire.
Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.
Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU.

RADON: Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

Drenering.
Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Det antas at de drenerende massene fungerer tilfredsstillende da det ikke registreres synlige tegn til fukt innsig/opptrekk i gulvkonstruksjonen og boligen ikke har noen kjeller.
En skal vare oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en forventet levetid. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur/plater er 8 - 16 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før slemming og reparasjoner av utvendig puss og lettklinkerbetong er 20 - 30 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal til før spyling av drenssystem med drensledninger er 2- 5 år

Ingen 1.2 Krypekjeller

Tomannsboligen har ingen krypekjeller.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Skrånet terreng har fall inn i mot boligens østside og flatt terreng inn mot sør og nordsiden. Dette medfører til en økt slitasje på utvendig drenering som kan resultere til fuktgjennomtrengning i grunnmur og ytterkleding. Utbygger har gjort tiltak som å etablere drensgrøft på 2,1m fra ytterveggen, anbefalt lengde for drensgrøft er 3m med tilstrekkelig fall fra yttervegg mot terreng. Tiltaket er ikke tilstrekkelig og det kan på sikt føre til fuktbelastning i konstruksjonen. TG2
Det anbefales å etabler drensgrøft i terreng under ytterkleding slik som det er gjort ellers rundt boligen.
Se også punkt 2.1

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for a unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.

Merknader: Overflatevann skal ikke renne mot vegg/grunnmur. Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen/grunnmur.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er påvist konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført med tradisjonelt trebindingsverk isolert etter Tek 17 krav med stående malt/beiset trepanel og malte fasadeplater i inngangsparti.

Selve veggkonstruksjoner (bindingsverk) ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Det kunne ikke påvises vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Det er luftespalte med museband i underkant av kledningen.

Kledningen ble visuelt inspisert fra bakkeplan hvor det avdekkes at ytterkleding er montert for langt ned mot grunn med motfall fra terreng på forsiden av boligen ved inngangsparti. Ytterkleding står disponibel for fuktinntrenging. TG2
Det anbefales å beskjære ytterkleding i tilstrekkelig høyde fra grunn eller at det etableres en drensgrøft i terreng under ytterkleding slik som det er gjort ellers rundt boligen.
Se punkt 1.3

Ytterkleding er kun behandlet med fabrikk grunning (ett strøk) og enkelt steder er endestykker på ytterhjørner og rundt vinduer ikke behandling. TG2
Det er ett behov for behandling og vask i nær fremtiden.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler bindingsverk av tre er 40 - 60 år
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av utvendig trekledning er 6 - 12 år.

©mstr.no

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med malte trerammer har 3-lag isoleringsglass produsert i 2022 og vindu på stue antatt produsert i 2024.
Terrasseskyvedører med malte trerammer har 3-lag isoleringsglass produsert i 2022.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldige valgte vinduer, terrassedør i boligen, det gjøres oppmerksom på at det ble avdekket sprekk i ett vindusglasset på stuen. Hjemmelshaver opplyser om at vindu på stue er utskiftet.
Det ble ikke registrert noen flere punkterte vindusglass på befaringsdagen, øvrige vinduer fremstår i normalt god stand uten tegn til avvik. TG1
Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forkomme punktert glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Ytterdør med glass og malte trerammer produsert i 2022.
Innvendige dører med glatte hvitmalte overflater produsert i 2022.
Malte dørgerikter.
Malte taklister.
Lakkerte fotlister.
Lakkerte terskler.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldige innedører, Ingen avvik. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Saltak i trekonstruksjon og flatt kompaktak er tekket med asfaltbelegg. Inspeksjon ble tatt fra bakkeplan konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller konstruksjonsvikt med behov for tiltak. TG1

Takrenner og nedløp i lakkert sort stål.
Takrenner og nedløp i god stand uten noen synlige skader eller vesentlige retningsavvik. TG1

Det er ikke snøfanger på yttertak i ferdsels området. Yttertaket er tekket med asfalttakbelegg og har en takvinkel på 35 grader.
Det er ikke krav til snøfangere, men det anbefales å installere.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 -15 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før justeringer og rens av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 5 - 15 år.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2022

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har flatt tak.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Boligen har saltak og flatt kompaktak som er tekket med asfaltbelegg og undertak i trekonstruksjon. Det var ikke mulighet for inspiserte undertak grunnet at det ikke er etablerte stige i tak/himlingsluke opp til loft. TGIU Taket fremstår i god stand fra innvendig tak/himlinger i 2.etasje og fra bakkeplan. Ytterligere undersøkelser må gjøres da det ikke ble inspisert opp på loftet.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 -15 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Kaldloft med adkomst via tak/himlingsluke i gang 2.etasje. Det var ikke mulighet for inspiserte undertak grunnet at det ikke er etablerte stige i tak/himlingsluke opp til loft. Ytterligger undersøkelser må gjøres.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Ventilering/lufting vurderes som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TBA:

Markterrasse på 15m2 med adkomst via stue 1.etasje oppført i trekonstruksjon med terrassebord i trykkimpregnert materialer på bjelkelag.

Balkong på 7m2 med adkomst via soverom 1 2.etasje oppført i trekonstruksjon med terrassebord i trykkimpregnert materialer på bjelkelag med rekkverk i glass og metal.
Deler av balkong har ubehandlet panelbord som står direkte over takrenner hvor det er mest fuktutsatt. Etablering av blikkbeslag anbefalings. TG2
Hjemmelshaver skal sende inn avvik som reklamasjonssak til utbygger.

Det var ikke mulig å inspisere om det er lufting til inntrukket balkong eller tettsjikte/membran da konstruksjonen er tett. TGIU

Generelt:
Terrassebord fremstår i god stand med står ubehandlet og har behov for vask og behandling i nære fremtid.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av terrassebord er 10 - 20 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av terrassebord er 4 - 8 år.

7. Våtrom

7.1 Bad 1.etasje

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.
Tak/himling: Malt gips med downlights.

Bad inneholder:
Vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri og svingbare glassdører.
Servant med ett-greps blandebatteri, servantskap med malte skuffer.
Vegghengt speil..
WC med innbygd sisterne.
Vegger, innredning og tak/himling fremstå i god stand og godt vedlikeholdt. TG1

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler.
Det ble utført en enkelt test av overflatene der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, gulvfliser fremstår i god stand uten noen vesentlige avvik. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2022

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen. Det er synlig mansjett under klemring i sluk og synlig smøremembran. TG1

Det ble ikke fortatt hull boring fra tilstøtende rom til bad, grunnet at bad er fra 2022. TGIU
Det ble fuktsøkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger og gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

7.2 Bad 2.etasje

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vegger: Fliser.
Tak/himling: Malt gips.

Bad inneholder:
Vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri og svingbare glassdører.
Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med malte skuffer.
Vegghengt speilskap med lys.
WC på sokkel.
Vegger, innredning og tak/himling fremstår i god stand og godt vedlikeholdt. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler.
Det ble utført en enkelt test av overflatene der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, gulvfliser fremstår i god stand på gulvflater utenfor dusjsone. TG1

På befaringsdagen var det kalkutslag som kommer opp i fra flisefuger i dusjsone. Ifølge Sika Norge AS (sales manager) ansvarlig for SCHÖNOX produktene i Norge det dette kommer mest sannsynlig fra en av de sementbasert produktene som er brukt her. Dette kommer frem i områder der det er mulighet for kapillær sug i fugemassen. Dette vil normalt avta i løpet av et års tid.
Her bør man rengjøre godt og mekanisk fjerne kalkrestene. Så bør man ta en ny befaring om 6 måneder å se på utviklingen og basert på dette gjøre de utbedringer som kreves. Undertegnede sammen med FagFlis sin representant stiller gjerne på ny befaring om 6 måneder. Tilstandgrad TGIU blir lagt til grunn i vurdering av avviket, grunnet at bygningssakkyndige ikke selv har inspisert utbedringen.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2022

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen. Det er synlig mansjett under klemring i sluk og synlig smøremembran. TG1

Det ble ikke fortatt hull boring fra tilstøtende rom til bad, grunnet at badet er fra 2022. TGIU
Det ble fuktsøkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger og gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

7.3 Vaskerom 2.etasje

TG 1 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

©mstr.no

Vegger :Malt gips.
Tak/himling: Malt gips.

Vaskerom inneholder:
Vegghengt vaskekum med ett-greps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin. Se punkt 10.1.
Varmtvannsbereder. Se punkt 10.2
Vegger og tak/himling fremstå i god stand og godt vedlikeholdt. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for vaskerom er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av gipsplater 6 - 10 år.

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler.
Det ble utført en enkelt test av overflatene der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.
Trekkrør kommer igjennom sokkelflis på vaskerom. Det anbefales å tett hull tilstrekkelig og bytte sokkelflis. TG2
Gulvfliser ellers på vaskerommet fremstår i normalt god stand.
Hjemmelshaver skal sende inn avvik som reklamasjonssak til utbygger.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

TG iu 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membranen er fra 2022

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen. Det er synlig mansjett under klemring i sluk og synlig smøremembran.

På befaringsdagen ble det avdekket at smøremembranen i sluket hadde sprekt opp, Ifølge Sika Norge AS (sales manager) ansvarlig for SCHÖNOX produktene i Norge er smøremembranen smørt tykt på og at det skulle vært montert en forhøyelsesring på sluk før membranen og mansjett ble montert, men mansjett er vanntett i seg selv og at det trengs å påsmøres smøremembran for å sikre full robusthet. Hjemmelshavere opplyser om at utbedring er utført lokalt av utbyggers underleverandør og bilde er lagt ved under. Det settes tilstandsgrad TGIU da utbedringen etter takstbefaringen ikke er inspisert av takstmann.

Det ble ikke fortatt hull boring fra tilstøtende rom til bad, grunnet at vaskerommet er fra 2022. TGIU
Det ble fuktsøkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av gipsplater 6 - 10 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger og gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1	8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2022

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Vegger: Malt gips.
Tak/himlinger: Malt gips.
Gulv: Parkett.

Åpen kjøkkenløsning inneholder:
Kjøkkeninnredning med folierte fronter, skuffer og kjøkkenøy.
Støpestein benkeplate og vask med ett-greps blandebatteri.
Hvitevarer: Stekeovn, Induksjonskoketopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Kjøkkenventilator med utsug ut.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1
Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU
Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under.
Vegger, innredning, gulv og tak/himling fremstår i normalt god stand uten noen vesentlige avvik. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 15 - 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.
Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

9. Rom under terreng

9.1 Kjelleretasje

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Tomannsboligen har ingen kjeller eller rom under terreng.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Tomannsboligen har ingen kjeller eller rom under terreng.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Tomannsboligen har ingen kjeller eller rom under terreng.

Merknader:

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2022
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Avløpsrør i plast og vannrør i plast, metal og kobber.
WC med innbyd sisterne på begge bad.
Sluk på begge bad og vaskerom.
Rørstokkskap plassert på vegg på vaskerom.
Hovedstoppekran plassert i rørstokkskap.
Opplegg for vaskemaskin på vaskerom.
Utekran. TGIU.

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1

Merknader: Vedlikehold: Normal Antatt normal levetid for kobberrør 25 - 50 år.
Vedlikehold: Normal Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.
Vedlikehold: Normal Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 -50 år.
Vedlikehold: Normal Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2022
Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

OSO varmtvannsbereder 200 L plassert på vaskerom med sluk i gulv.

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert. hjemmelshaver melder ingen avvik. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmtvannsbereder 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Tomannsboligen har ingen vannbåren varme

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Tomannsboligen blir oppvarmet varmekabler i entre 1.etasje, begge bad og vaskerom 2.etasje.Panelovn på soverom 3 i 2.etasje. Peisovn
og varmepumpe i stue 1.etasje.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2022

Det var sist inspisert i 2022

Det var rengjort i , bytter filter hvert halvår

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Systemair balansert ventilasjon med varmegjenvinning og kjøkkenventilator med utsug ut. TG1
Fordelingsskap plassert i sportsbod.

Generelt:
Det anbefales periodisk ettersyn med utskifting av eventuelle filter og rengjøring av byggets kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.
Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet lever til før utskifting av balansert anlegg er 15 -20 år.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2022

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sikringsskap plassert på vegg i entre/gang.
Automatsikringer og jordfeilbryter.
17 fordelingskurser.

Hjemmelshavere fremlegger:
Samsvarserklæring utførte av Sæther Elektrokonsult AS 04.05.2022.
Ferdigattest 24.01.2022.
Samsvarserklæring for balansert ventilasjon i boligen utført av Systemair den 15.12.2020.

Sentralstøvsuger. TGIU

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring av anlegg oppført etter 1. januar 1999 har ikke tilbakevirkende kraft.

Det anbefales på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en el-kontroll av boliginstallasjon ved ett eierskifte.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor.
Det settes ikke tilstandgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utskifting av elektriske anlegg i boliger er ca 25 - 30 år.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Hjemmelshavere opplyser om:
Kommunen bygger på andre siden av Minkvegen sørover, del av tomt hos nabo er varslet som utbygging på nordsiden.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

©mstr.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	Skrånet terreng har fall inn i mot boligens østside og flatt terreng inn mot sør og nordsiden. Dette medfører til en økt slitasje på utvendig drenering som kan resultere til fuktgjennomtrengning i grunnmur og ytterkleding. Utbygger har gjort tiltak som å etablere drensgrøft på 2,1m fra ytterveggen, anbefalt lengde for drensgrøft er 3m med tilstrekkelig fall fra yttervegg mot terreng. Tiltaket er ikke tilstrekkelig og det kan på sikt føre til fuktbelastning i konstruksjonen. TG2 Det anbefales å etabler drensgrøft i terreng under ytterkleding slik som det er gjort ellers rundt boligen. Se også punkt 2.1
2.1	Yttervegger
	Kledningen ble visuelt inspisert fra bakkeplan hvor det avdekkes at ytterkleding er montert for langt ned mot grunn med motfall fra terreng på forsiden av boligen ved inngangsparti. Ytterkleding står disponibel for fuktinntrenging. TG2 Det anbefales å beskjære ytterkleding i tilstrekkelig høyde fra grunn eller at det etableres en drensgrøft i terreng under ytterkleding slik som det er gjort ellers rundt boligen. Se punkt 1.3 Ytterkleding er kun behandlet med fabrikk grunning (ett strøk) og enkelt steder er endestykker på ytterhjørner og rundt vinduer ikke behandling. TG2 Det er ett behov for behandling og vask i nær fremtiden.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Deler av balkong har ubehandlet panelbord som står direkte over takrenner hvor det er mest fuktutsatt. Etablering av blikkbeslag anbefalings. TG2 Hjemmelshaver skal sende inn avvik som reklamasjonssak til utbygger.
7.3.2	Vaskerom 2.etasje Overflate gulv
	Trekkrør kommer igjennom sokkelflis på vaskerom. Det anbefales å tett hull tilstrekkelig og bytte sokkelflis. TG2 Gulvfliser ellers på vaskerommet fremstår i normalt god stand. Hjemmelshaver skal sende inn avvik som reklamasjonssak til utbygger.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Aktiv EM Kløfta

Oppdragsnr.
1205240095

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Klaus Nordengen	Kjersti Susann Nordengen

Gateadresse
Rådyrvegen 1B

Poststed	Postnr
NANNESTAD	2030

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	2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år	2
Antall måneder	1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap	Tryg / Nito Husforsikring
Polise/avtalenr.	7135701

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

Document reference: 1205240095

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: Nei

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: Easee lader i garasje, Åpen HAN, med laststyring på lader

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kommunen bygger på andre siden av Minkvegen sørover, del av tomt hos nabo er varslet som utbygging på nordsiden

Document reference: 1205240095

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

Document reference: 1205240095

Tilleggskommentar

Satt inn varmepumpe, solskjerming og asfaltert gårdsplass, Elbillader. Delt boligmappe på denne linken:
https://boligeier.boligmappa.no/public/CNT2647/home

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader 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: 1205240095

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Klaus Nordengen	24fec6f56ed93f6412f96564919fe4278a243406	28.04.2024 08:23:42 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjersti Susann Nordengen	9fe43d4701e031d75de167c7cf172c97edbc93f2	08.05.2024 07:56:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1205240095

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer

nets

Utskriftsdato: 08.05.2024

Eiendomskart for eiendom 3238 - 27/530//2

Teig 1 av 2 (hovedteig)

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.

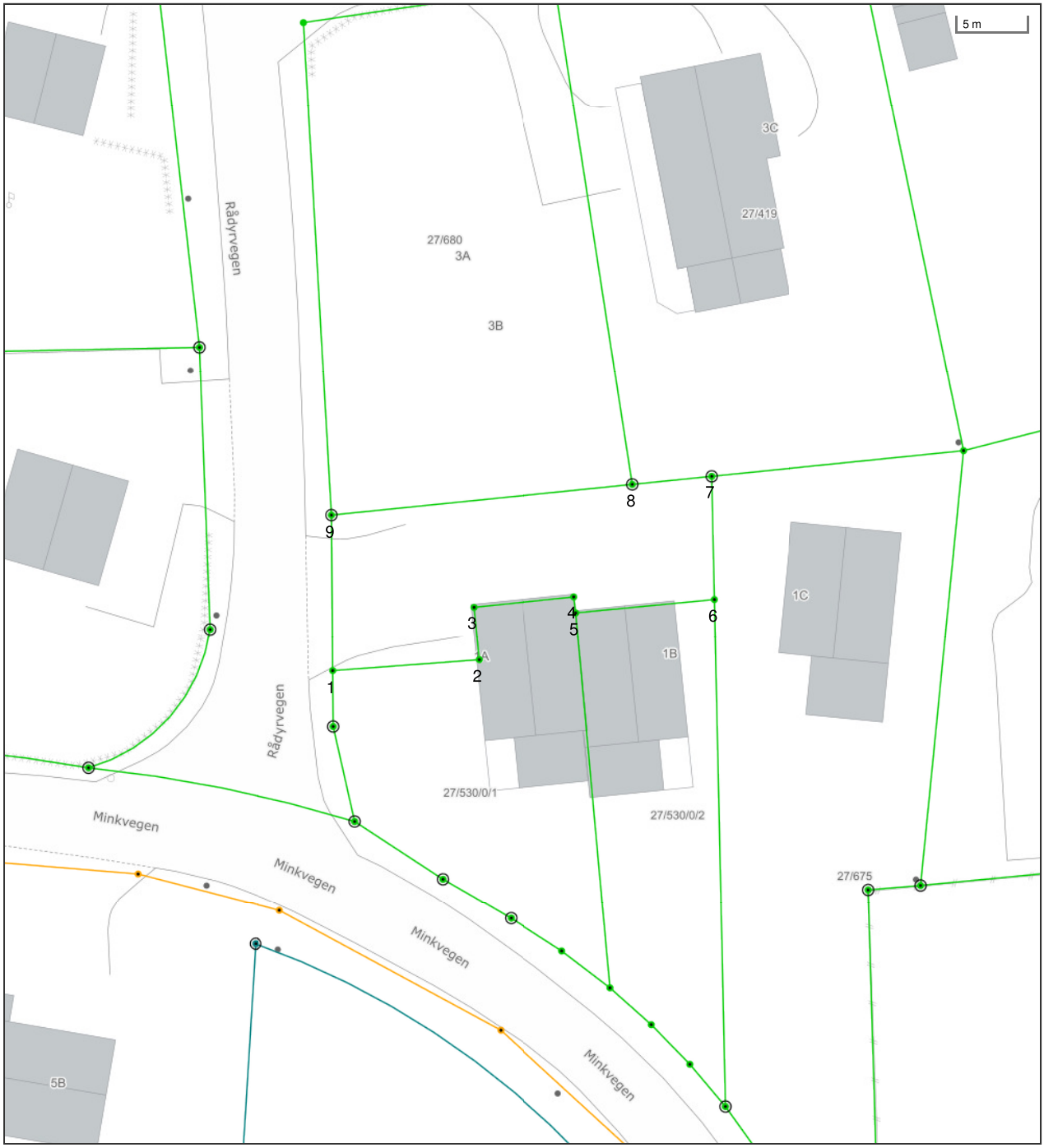
- Eiendomsgrense - omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgrense - lite nøyaktig
- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
- Eiendomsgrense - middels nøyaktig
- Eiendomsgrense - nøyaktig
- Eiendomsgrense - svært nøyaktig
- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
- Grensepunkt - lite nøyaktig
- Grensepunkt - mindre nøyaktig
- Grensepunkt - middels nøyaktig
- Grensepunkt - nøyaktig
- Grensepunkt - svært nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 2 (hovedteig)

Areal	277,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6677934,583206	**Øst**	612498,887249	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6677954,002	612502,402	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	36,27	
2	6677952,74	612492,537	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,95	
3	6677925,991	612495,808	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,95	
4	6677923,461577	612498,835937	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,95	
5	6677920,722156	612501,674794	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,95	
6	6677917,786287	612504,30998	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,95	

Teig 2 av 2 (hovedteig)



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.

- Eiendomsgrense - omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgrense - lite nøyaktig
- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
- Eiendomsgrense - middels nøyaktig
- Eiendomsgrense - nøyaktig
- Eiendomsgrense - svært nøyaktig
- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
- Grensepunkt - lite nøyaktig
- Grensepunkt - mindre nøyaktig
- Grensepunkt - middels nøyaktig
- Grensepunkt - nøyaktig
- Grensepunkt - svært nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 2 av 2 (hovedteig)

Areal	256,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6677956,670987	**Øst**	612487,959609	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6677948,044	612475,275	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,14	
2	6677949,146	612485,71	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,49	
3	6677952,914	612485,219	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,80	
4	6677953,88	612492,363	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,21	
5	6677952,74	612492,537	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,15	
6	6677954,002	612502,402	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,95	
7	6677962,776094	612501,943001	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,79	
8	6677962,026173	612496,291005	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,70	
9	6677959,18	612474,84	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,64	

Nannestad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 27/530/0/2
Adresse: Rådyrvegen 1B
Dato: 08.05.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

- Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og anleggområ
- Boligbebyggelse
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og anleggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Frisiktslinje
- Regulert støttemur
- Stenging av avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift plantilbehør

Områdeanalyse

NORKART

Eiendom	3238 27/530/0/2		
Utskriftsdato	08.05.2024	**Antall datasett**	94

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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.

11 Berørte datasett

- FKB Tiltak
- Løsmasser N50/N250
- Marin grense
- Naturtyper i Norge - landskap
- Tettsteder
- Verneplan for vassdrag
- FKB-AR5
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Mulighet for marin leire
- Radon
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

83 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Akvakulturlokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Dyrkbar jord
- FKB-arealbruk
- Flom - aktsomhetsområder
- Foreslåtte naturvernområder
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Brannsmitteområder
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kvikkleire
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks
- Aktsomhetskart for snøskred
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- Fiskeplasser redskap
- FKB-bane
- Flomsoner
- Forurenset grunn
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Jordsmonn - Jordkvalitet
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- Låssettingsplasser
- Markagrensa
- Naturtyper - DN-håndbok 13
- Naturvernområder

- Reindrift beitehage
- Reindrift flyttlei
- Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- Reindrift oppsamlingsområde
- Reindrift reinbeitedistrikt
- Reindrift reindriftsanlegg
- Reindrift reinrestriksjonsområde
- Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- Reindrift vårbeite årstidbeite
- Skredfaresoner
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Steinsprang - aktsomhetsområder
- Stormflo
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Vannforekomster
- Vernskog
- Vindkraft
- Reindrift ekspropriasjon reineksproprasjonsområde
- Reindrift høstbeite årstidbeite
- Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- Reindrift Reinavtaleområde
- Reindrift reinbeiteområde
- Reindrift reinkonsesjonsområde
- Reindrift siidaområde
- Reindrift trekklei
- Reindrift vinterbeite årstidbeite
- Skredhendelser
- Statlig sikra friluftslivsområder
- Store fjellskred
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Utvalgte naturtyper
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Villreinområder

FKB Tiltak

Kilde	Geovekst	Versjon	05.12.2023

Om datasettet

FKB-Tiltak skal inneholde informasjon om områder der det skjer utbygging som fanges opp gjennom saksbehandling i kommunen eller andre offentlige myndigheter.

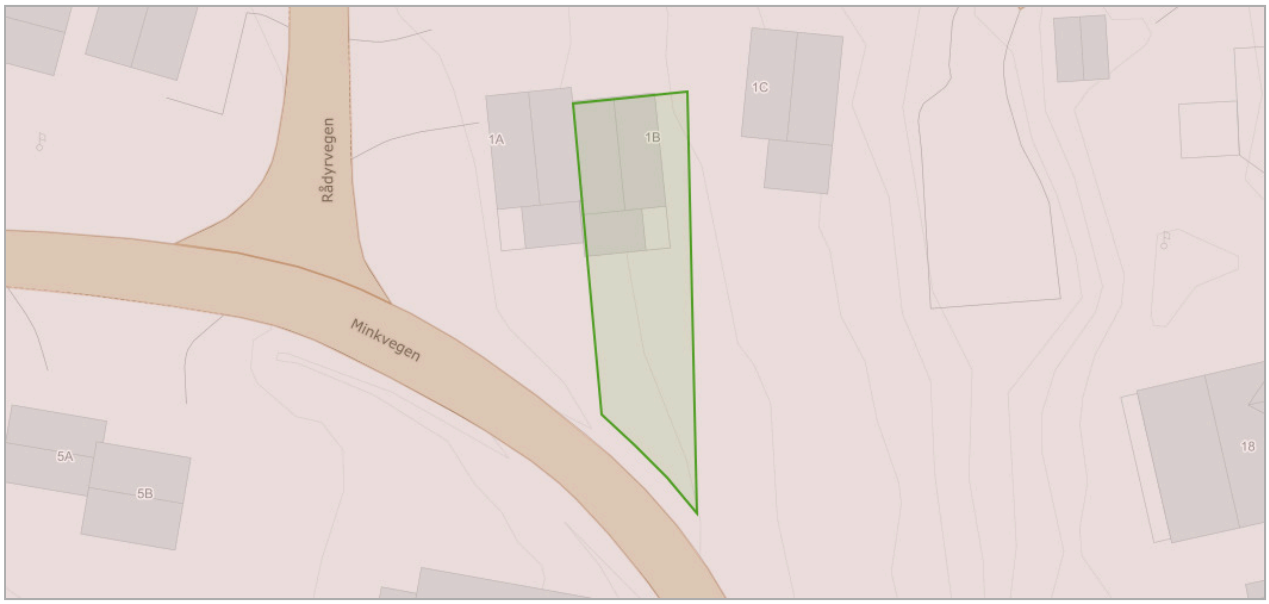
Tegnforklaring

Objekter

Objekttype	Behandlingsstatus	Saksreferanse	Bygningsnummer	Tiltakstype
BygningTiltak	godkjent	2020043981	300848409	nybygg

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	05.12.2023



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

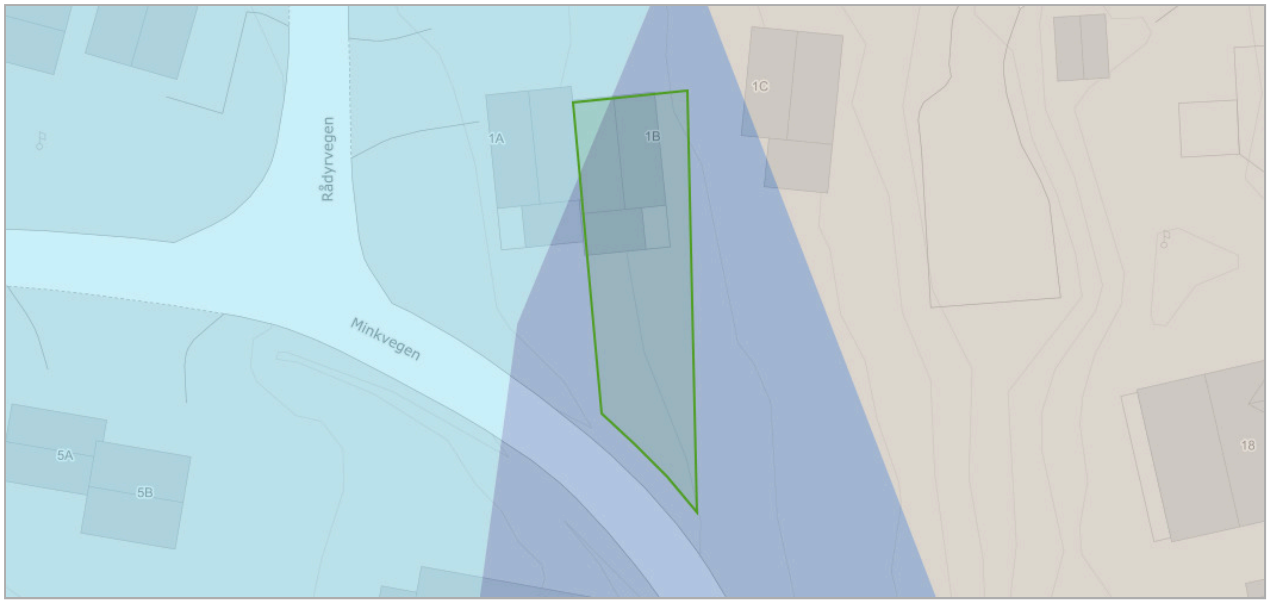
- Bebyggelse
- Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	12.03.2024



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infitrasjonsegenkaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
- Hav og fjordavsetning, tykt dekke
- Marin strandavsetning
- Humusdekke-tynt torvdekke over berggrunn

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene
Marin strandavsetning,sammenhengende dekke	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial

Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

Versjon	02.08.2021	

Tegnforklaring

Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

Objekter

Rullebaneretning	Restriksjonstype	Navn
-	Konisk flate	ENGM
-	Horisontalflate	ENGM

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	28.04.2024

Om datasettet

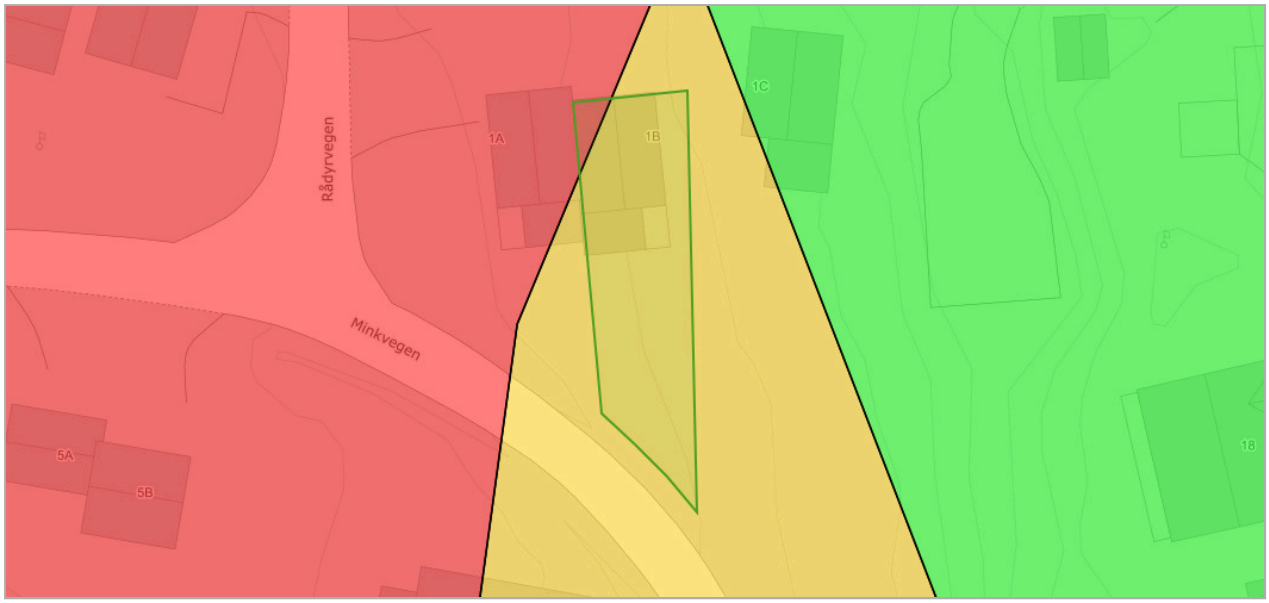
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

Marin grense flate
Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	28.04.2024



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

Tegnforklaring

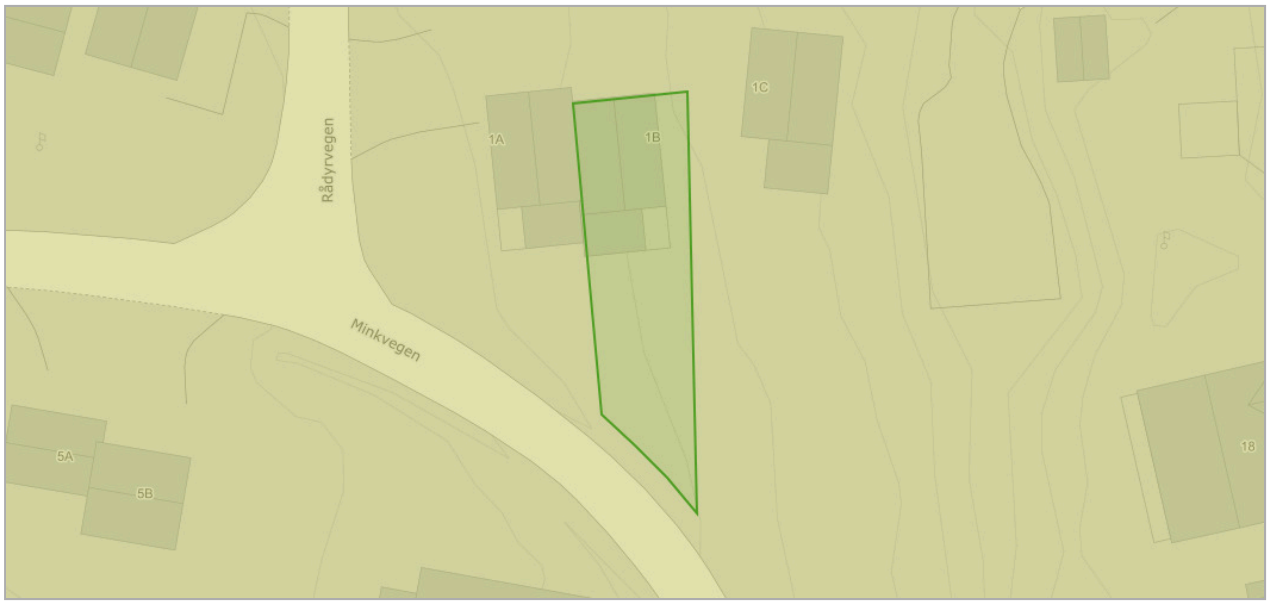
Mulighet for marin leire
- Svært stor
- Stor
- Stort sett fraværende

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
stor	Marin strandavsetning,sammenhengende dekke
sværtStor	Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	07.05.2024



Om datasettet

Tegnforklaring

Innland slettelandskap
Innland - slettelandskap

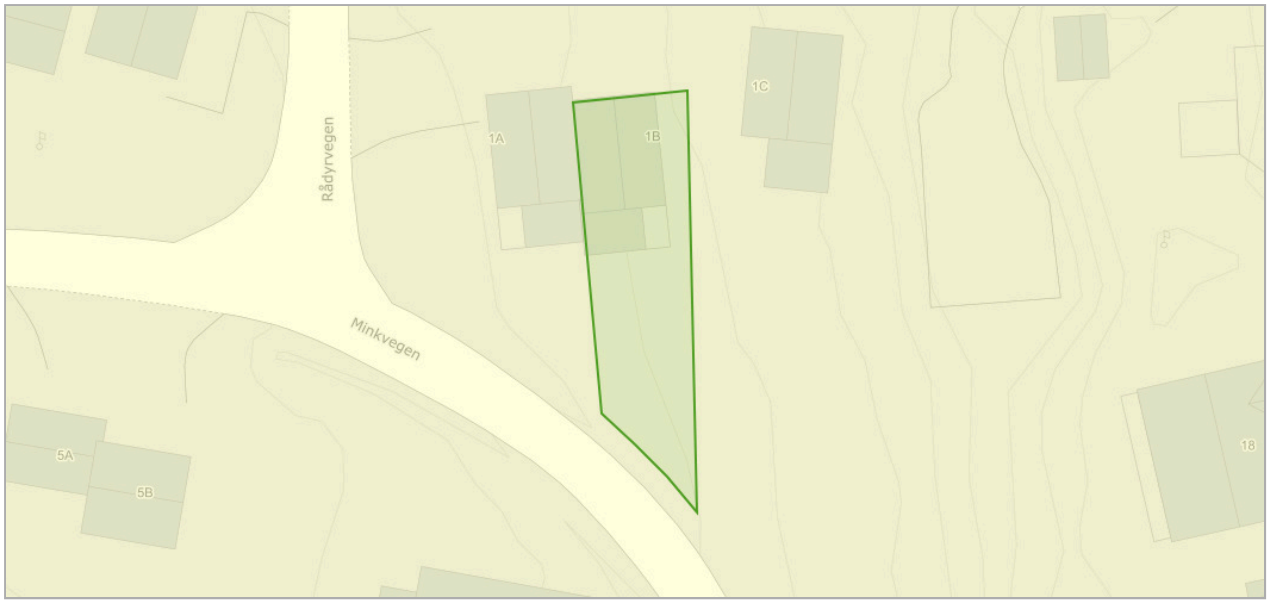
NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_slettelandskap	LA-TI-I-S	Innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

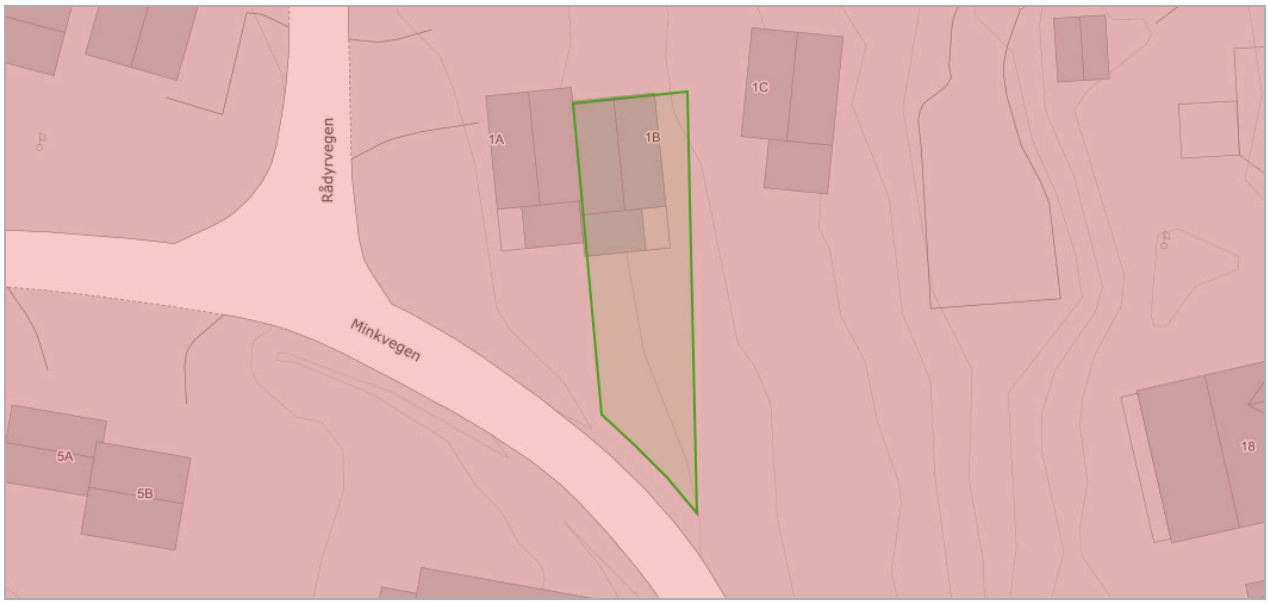
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	30.04.2024



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: http://www.ssb.no/beftett.

Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
0682	Teigebyen	3345	1.633567491093592

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	16.04.2024

Om datasettet

Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet til kategori I på grunnlag av redusert konflikt eller at lokal motstand er opphørt. Miljøverndepartementet delegerte i 1995 ansvaret for den administrative driften av Samlet plan til Direktoratet for naturforvaltning. Avgjørelser innen Samlet plan gjøres av Miljødirektoratet i samråd med NVE. NVE har ansvar for den teknisk/økonomiske vurderingen av prosjektet og Fylkesmannen uttaler seg angående allmenne interesser.

Tegnforklaring

Delfelt
Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
ØYEREN	Solbergfoss

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	13.02.2024

Om datasettet

Stortinget vedtok Verneplan for vassdrag i flere etapper. Verneplanen omfatter ulike vassdrag som til sammen skal utgjøre et representativt utsnitt av Norges vassdragsnatur. Hensikten med verneplanen er å sikre helhetlige nedbørfelt med sin dynamikk og variasjon fra fjell til fjord. Vernet gjelder først og fremst mot kraftutbygging, men verneverdiene skal også tas hensyn til ved andre inngrep.

Tegnforklaring

Verneplan for vassdrag
Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Leira

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

FASADE N

FASADE V

FASADE S

FASADE Ø

SYSTEMHUS

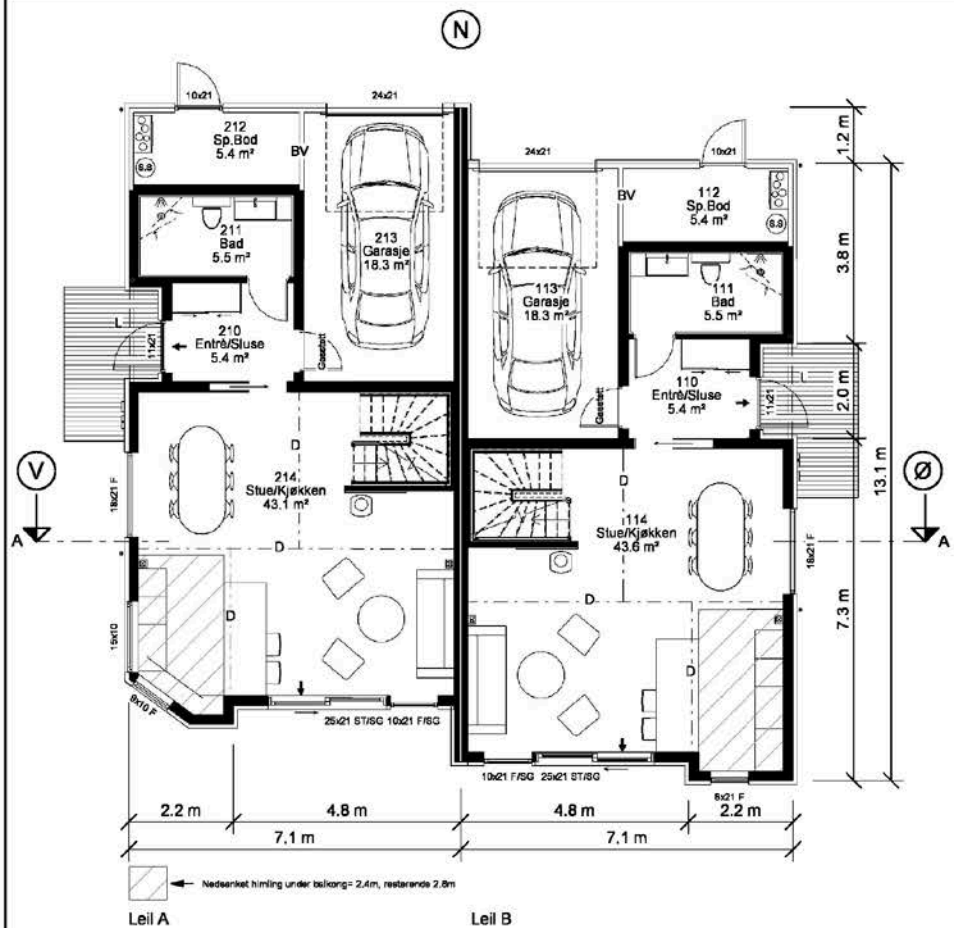
Utarbeidet av:
MESTERGRUPPEN ARKITEKTER
E-mail: post@mgarkitekter.no

MEDLEM: Gjerdrum Byggservice AS	
TILTAKSHAVER: Gjerdrum Byggservice AS	G.nr/B.nr: 27/530
BYGGEPLASS: Rådyrvegen 1	KOMMUNE: Nannestad

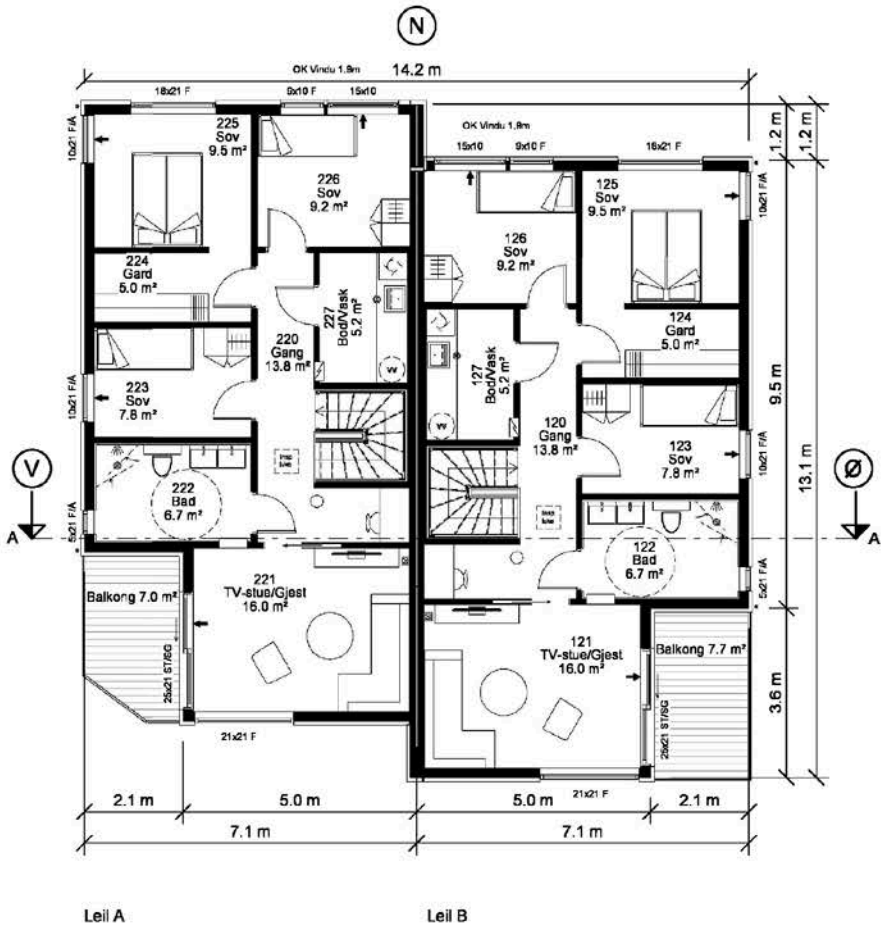
REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
B	22.01.21	BTA	LH
A	14.01.21	Kuttet hushjørnet på leil A	LH

TEGN. INNHOLD: Fasader			FORMAT: A3	MÅLESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT: 2mannsbolig				PROSJEKT NR: 201204
ARKITEKT: L.Heimdal	DATO: 10.11.20	TEGN: LH	REV: B	TEGN.NR: 09.03

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



1. Etg



2.Etg

➡ = Rømningsvei
BV = Bærevegg
D = Drager
SD = Synlig Drager
DIM = Drager i møne
SG = Sikkerhetsglass

Boligen må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

SYSTEMHUS

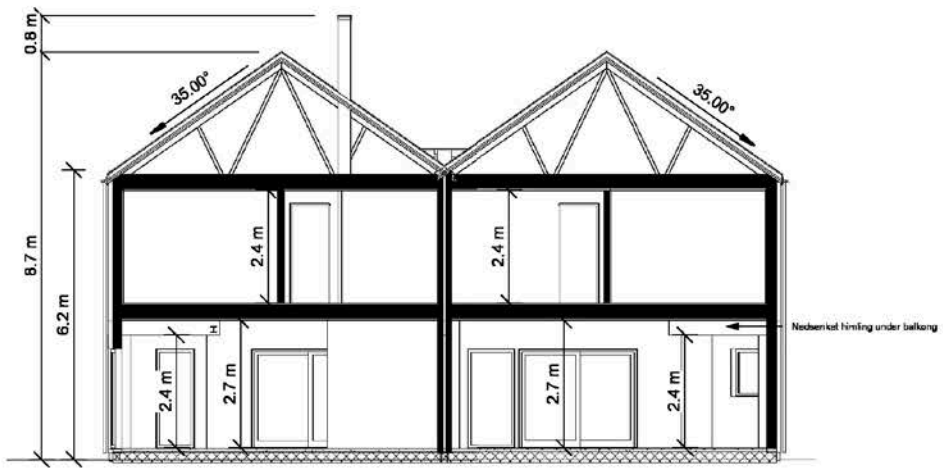
Utarbeidet av:
MESTERGRUPPEN ARKITEKTER
E-mail: post@mgarkitekter.no

MEDLEM: Gjerdrum Byggservice AS	
TILTAKSHAVER: Gjerdrum Byggservice AS	G.nr/B.nr: 27/530
BYGGEPLASS: Rådyrvegen 1	KOMMUNE: Nannestad

REV	DATO	REVISJON	SIGN.
B	22.01.21	BTA	LH
A	14.01.21	Kuttet hushjørnet på leil A	LH

TEGN. INNHOLD: 1.Etg & 2.Etg		FORMAT: A3	MÅLESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT: 2mannsbolig			PROSJEKT NR: 201204
ARKITEKT: L.Heimdal	DATO: 10.11.20	TEGN: LH	REV: B	TEGN.NR: 09.01

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



BRA Leil.A	
Beskrivelse:	Areal:
2. ETG.	77.6 m²
GARASJE	18.3 m²
SP.BOD	5.4 m²
1 ETG- Leil.A	55.7 m²
	157.1 m²

BRA Leil.B	
Beskrivelse:	Areal:
1. ETG- Leil.B	56.2 m²
2. ETG.	77.6 m²
GARASJE	18.3 m²
SP.BOD	5.4 m²
	157.6 m²

Areal (Åpent Areal)	
Beskrivelse	Areal

1. Etg

Åpent areal Leil A	1.3 m²
Åpent areal Leil B	1.3 m²
	2.7 m²

BTA	
Beskrivelse	Areal

BTA- Leil A	1.Etg	91.5 m²
BTA- Leil A	2.Etg	87.9 m²
BTA- Leil A: 2		179.4 m²
BTA- Leil B	1.Etg	92.2 m²
BTA- Leil B	2.Etg	87.9 m²
BTA- Leil B: 2		180.0 m²
		359.4 m²

BYA	
Beskrivelse:	Areal:
BYA	190 m²

Boligen må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

SYSTEMHUS

Utarbeidet av:
MESTERGRUPPEN ARKITEKTER
E-mail: post@mgarkitekter.no

MEDLEM: Gjerdrum Byggservice AS
TILTAKSHAVER: Gjerdrum Byggservice AS
G.nr/B.nr: 27/530
BYGGEPLASS: Rådyrvegen 1
KOMMUNE: Nannestad

REV	DATO	REVISJON	SIGN.
B	22.01.21	BTA	LH
A	14.01.21	Kuttet hushjørnet på leil A	LH

TEGN. INNHOLD: Snitt & Arealer
FORMAT: A3
MÅLESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT: 2mannsbolig
PROSJEKT NR: 201204
ARKITEKT: L.Heimdal
DATO: 10.11.20
TEGN: LH
REV: B
TEGN.NR: 09.02

NANNESTAD KOMMUNE

Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

JpID: 22/4660

Ansvarlig søker:	Tiltakshaver:
MESTERGRUPPEN ARKITEKTER AS Sandhorngata 64, 8008 BODØ	Romerike Utvikling AS Chris 0382 OSLO

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Rådyrvegen 1	27	530		

Tiltakets/byggets art

riving/oppføring av ny enebolig og tomannsbolig med integrerte garasjer

Vedtaksdato	SaksID	Delegert saksnr
07.02.2022	20/43981	22/56

Dato for søknad om ferdigattest:	24.01.2022

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).

Merknader:

- Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
- Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.
- Ved senere installasjon av ildsted, må dette meldes til Øvre Romerike brann og redning (ØRB).

Sted	Dato	Underskrift
Nannestad	07.02.2022	Elisabeth Mo Wroldsen fagansvarlig byggesak *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

Nabolagsprofil

Rådyrvegen 1B - Nabolaget Preståsen - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Preståsen skole Linje 420, 446	3 min 0.2 km
Oslo Gardermoen	12 min
Oslo lufthavn stasjon Linje F6, RE10, RE11, RX11, R12, R60	12 min 9.6 km

Skoler

Preståsen skole (1-10 kl.) 335 elever, 19 klasser	2 min 0.2 km
Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.) 599 elever, 22 klasser	16 min 1.2 km
Nannestad videregående skole 950 elever	13 min 1 km

Ladepunkt for el-bil

Nannestad VGS - Akershus fylkesko...	13 min
Nannestad Sentrum	15 min

«Stille og rolig. Veldig fint for barn.»

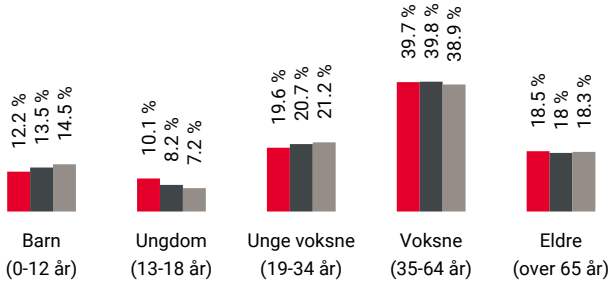
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Preståsen	1 295	525
Teigebyen	3 401	1 526
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Prestmosen Fus barnehage (0-5 år) 86 barn	10 min 0.8 km
Midtbygda barnehage (1-5 år) 112 barn	15 min 1.1 km
Breenenga Fus barnehage (1-5 år) 85 barn	5 min 4.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Nannestad Post i butikk	14 min 1 km
Kiwi Nannestad PostNord	13 min 1 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

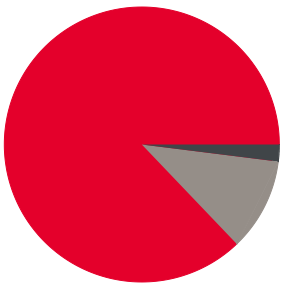
Støynivået
Lite støynivå 94/100

Trafikk
Lite trafikk 92/100

Sport

Prestmosen Nord - ballbinge Ballspill	13 min 1 km
Nannestad Idrettspark Ballspill, fotball, sandvolleyball	15 min 1.1 km
EVO Nannestad	13 min
Nannestad Trim & Helse	14 min

Boligmasse

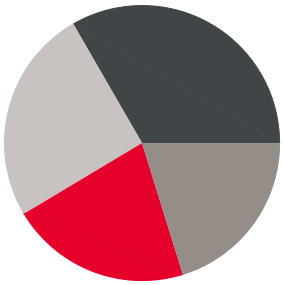


- 88% enebolig
- 2% blokk
- 11% annet

Varer/Tjenester

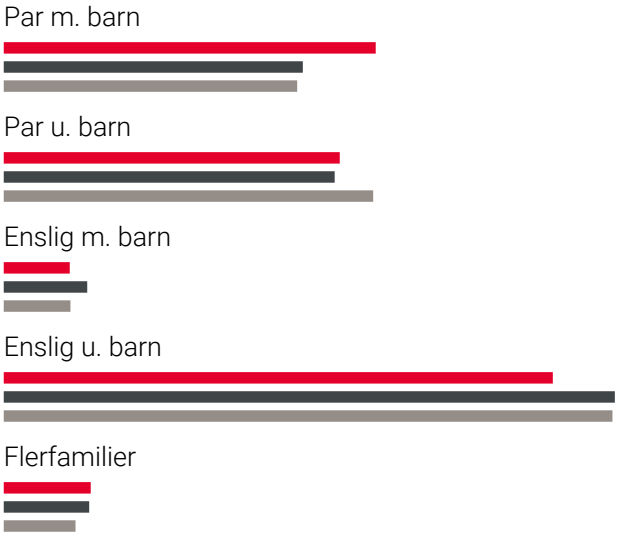
Nannestad Torg	14 min
Apotek 1 Nannestad	14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 21% i barnehagealder
- 33% 6-12 år
- 20% 13-15 år
- 25% 16-18 år

Familiesammensetning

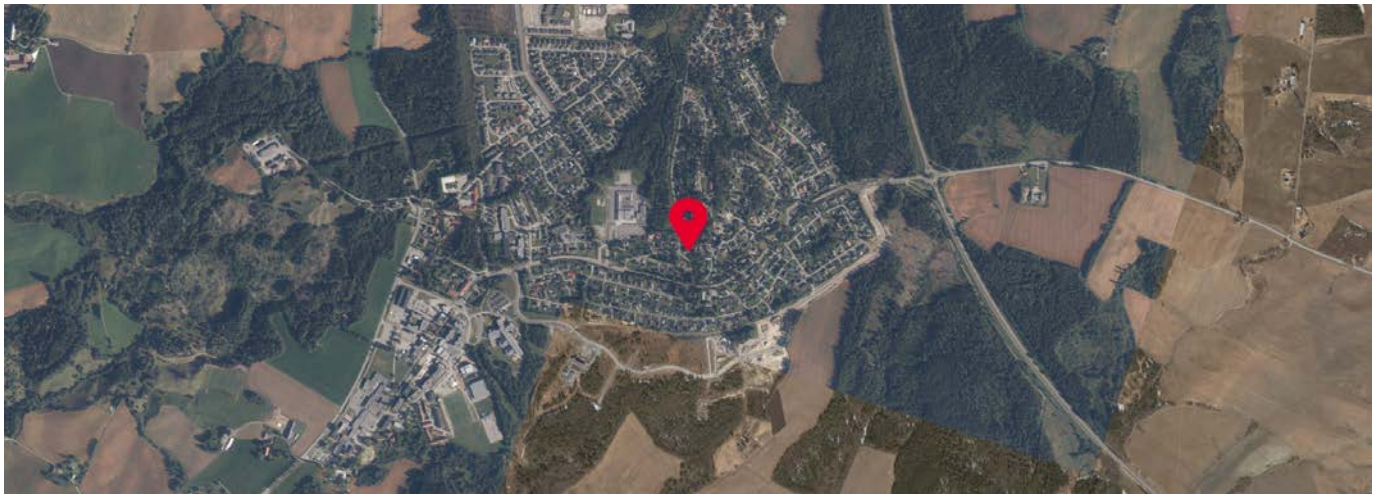


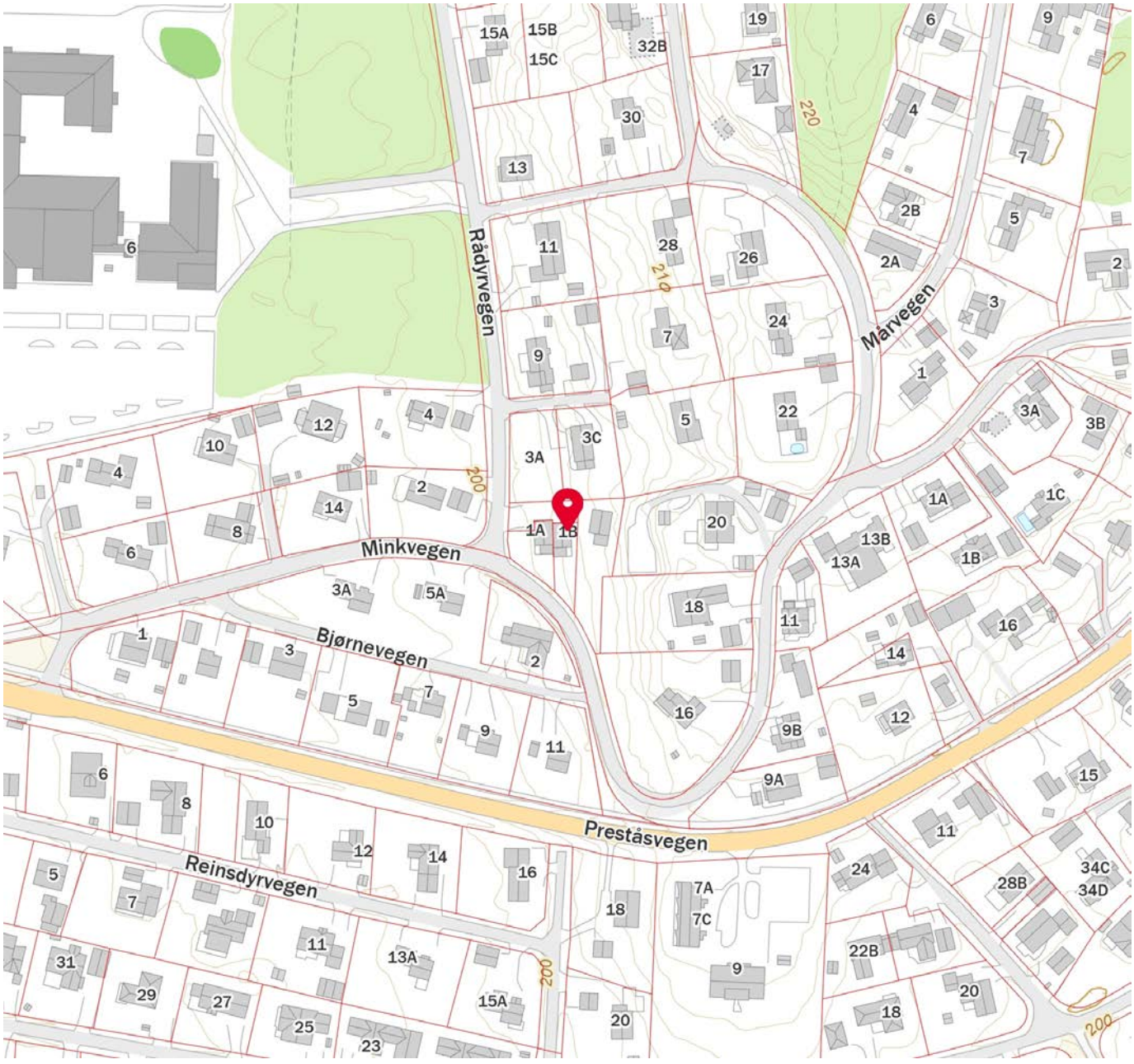
- Preståsen
- Teigebyen
- Norge

Sivilstand

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

FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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, krokhengte 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT 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.

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

- 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

"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

98

Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renovert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

99

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplys-ningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

100

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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Rådyrvegen 1B
2030 NANNESTAD

Oppdragsnummer: 1205240095

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vibeke Voksøy

Telefon: 402 23 800
E-post: vibeke.voksoy@aktiv.no

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 videreformidlet 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: 24.04.2025

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn:	Navn:
Fødselsnr. (11 siffer):	Fødselsnr. (11 siffer):
Adresse:	Adresse:
Postnr.: Sted:	Postnr.: Sted:
Tlf.: E-post:	Tlf.: E-post:
Dato.: Sign:	Dato.: Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.

Tar deg videre