



aktiv.

Rådyrvegen 8 A, 2030 NANNESTAD

**Vertikaldelt tomannsbolig med
kjeller, terrasse og hage - meget
barnevennlig - lave omkostninger
ved kjøp!**



Eiendomsmegler MNEF

Knut Magnus Betten

Mobil 901 00 721

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

Aktiv Eiendomsmegling Jessheim

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 102 419,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 3 593 809,-
Felleskostn.: Kr 6 988,-
Selger: Lise Schive Henriksen

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Andel
Byggeår: 1997
BRA-i/BRA Total 160/160 kvm
Tomtstr.: 5464 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 27, bnr. 627
Andelsnr.: 3
Oppdragsnr.: 1208260086

Vertikaldelt tomannsbolig med kjeller, terrasse og hage - barnevennlig beliggenhet i Nannesatd!

Velkommen til Rådyrvegen 8 A!

En halvpart tomannsbolig over tre plan. Boligen inneholder gang, lys stue med vedovn, flott kjøkken med hvitevarer, 2 soverom, toalettrom, nyere flislagt bad med gulvvarme, bad og kjeller med flere innredede rom og boder. Utgang fra stuen til en trivelig terrasse på ca. 17 kvm og fin hage i bakkant. Her har man morgensolen på forsiden og nydelig kveldssol på baksiden.

Parkering på gårds plass foran boligen.

Boligen har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet i Nannestad, med kort vei til skoler i alle trinn og barnehager. I Nannestad finner du flere dagligvarebutikker og ytterligere servicetilbud på Torget. Gangavstand til bussholdeplass. Fine turområder med lysløype og multemyr like ved. Med bil tar det ca. 10 min til Gardermoen og ca. 45 min til Oslo.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	24
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	76
Energiattest	83
Nabolagsprofil	98
Budskjema	118



Velkommen til Rådyrvegen 8 A! En halvpart tomannsbolig over tre plan med fin uteplass. (Foto: Trond Walsø / Walsowork).



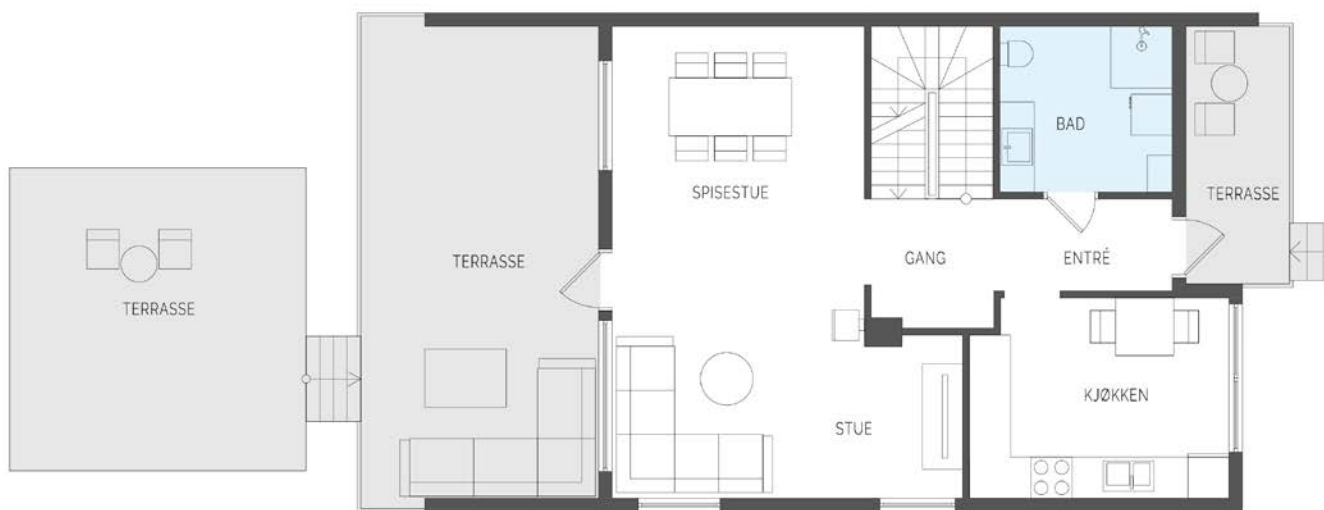
Det er adkomst fra stuen til en flott terrasse på ca. 17 kvm.



Terrassen er skjermet med leegger og noe overbygg. Her er det plass til utemøblement.



Eiendommen har svært gode solforhold med nydelig kveldssol på baksiden. Her er det også fint utsyn mot skog og friareal i bakkant av borettslagets tomt.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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



Lys og fin stue med god plass til både sofamøblement og spisebord.



Store vindusflater slipper inn godt med naturlig lys.



Stue.



Fin plass til spisebord og sofamøblement.



Vedovn i stuen for vedfyring.



Koselig hjørne i stuen som for eksempel kan benyttes som kontorkrok.



Fint vinkelformet kjøkken med god skap- og benkeplass.



I kjøkkenet er det plass til spisebord.



Kjøkkeninnredningen har hvite fronter og laminert benkeplate.



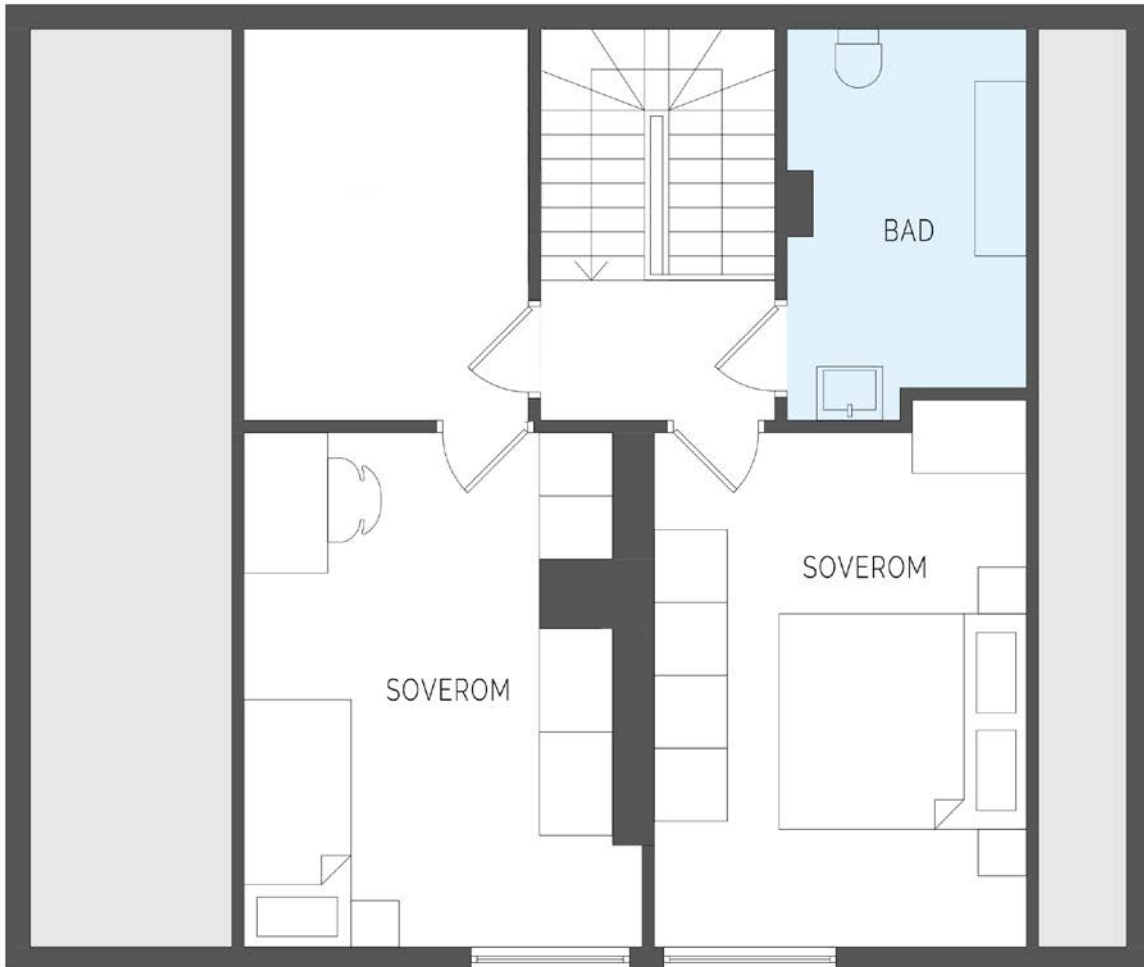
I kjøkkenet er det avsatt plass til frittstående hvitevarer, som medfølger i handelen.



Bad i 1. etasje Innredet med toalett, servant i baderomsinnredning, speilskap og dusjkabinett.



Gang.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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



Soverom i loftsetasjen.



I soverommet er det garderobeskap.



Soverom i loftsetasjen.



Soverom i loftsetasjen.



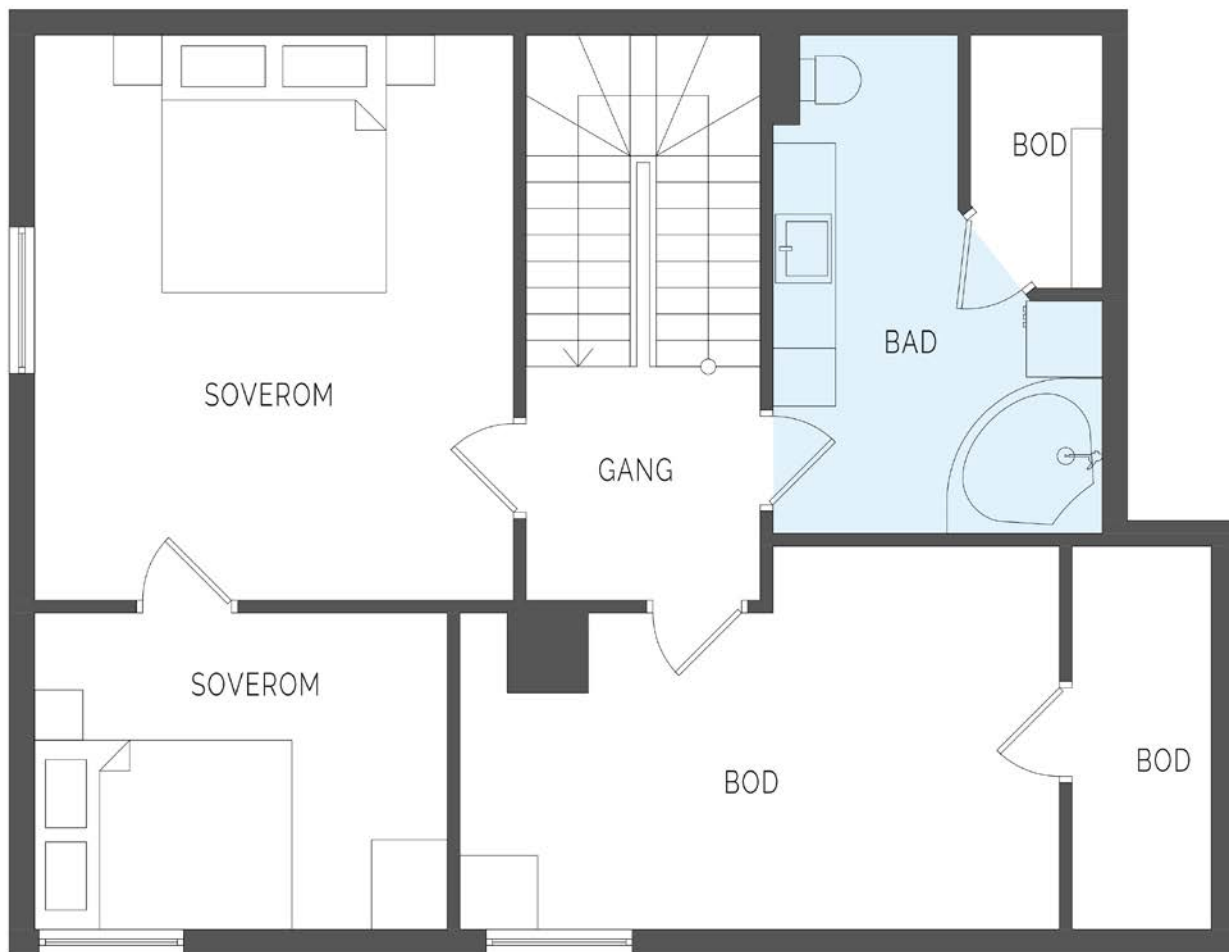
Toalettrom i loftsetasjen.



Rommet er innredet med toalett og servant.



Trapperom.

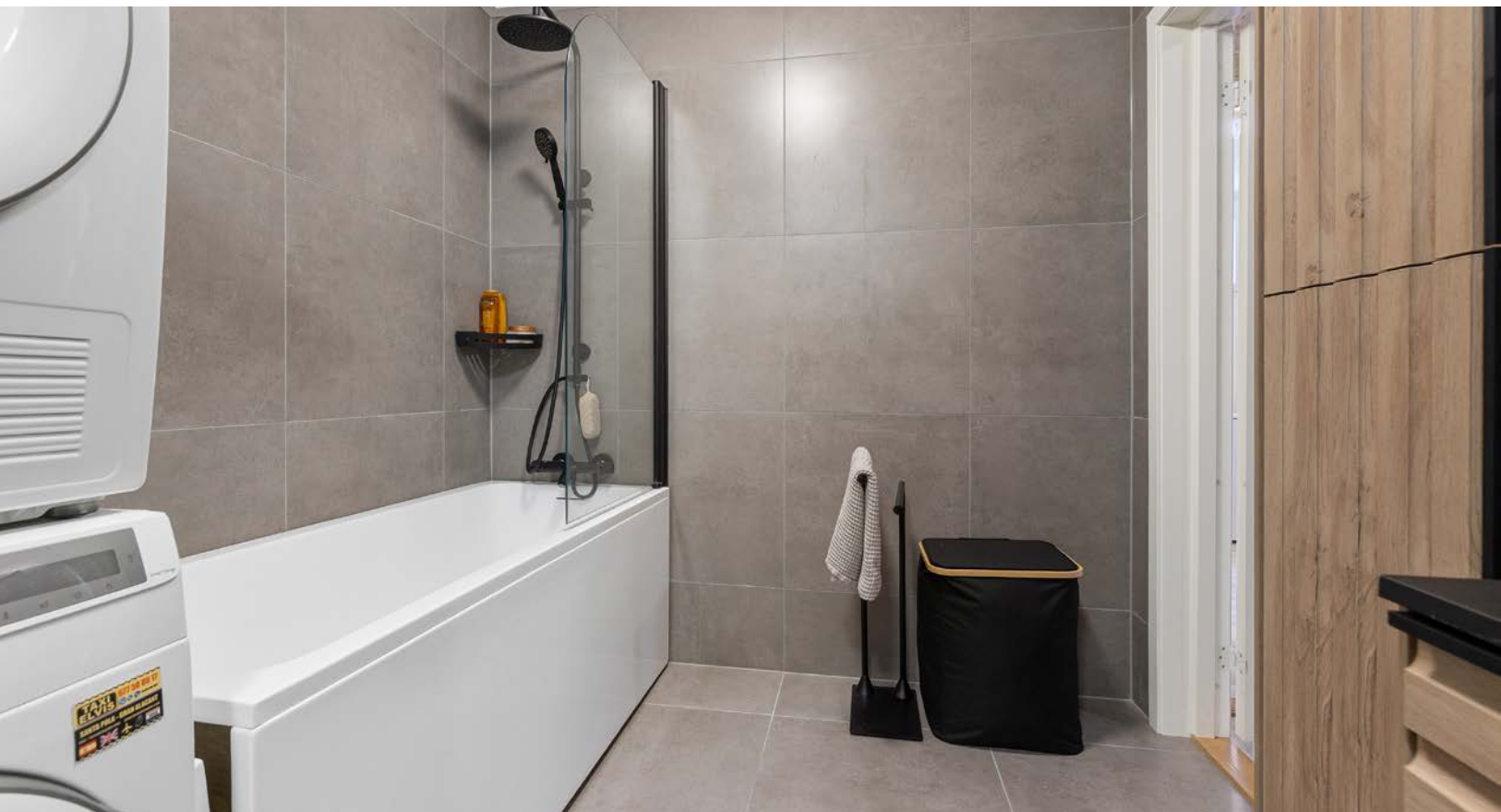


illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Rom betegnet som soverom i tegningen er ikke godkjente rom for varig opphold. Megler/selger tar ikke ansvar for feil.



Fint flislagt bad i underetasjen med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin. Badet ble renoveret i 2024.



Badet er innredet med servant i baderomsinnredning, veggskap, badekar med dusjarmatur og vegghengt toalett.



Innredet rom benyttet som kjellerstue.



Innredet rom benyttet som kjellerstue.



Innredet rom i kjeller benyttet som soverom. (ikke godkjent).



Innredet rom i kjeller.



Innredet kjellerrom.



Innredet kjellerrom med gode lagringsmuligheter.



Koselig overbygget uteplass ved inngangsparti. Velkommen inn!



Selger eget bilde - stemning med bålpanne på terrassen.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 160 kvm

BRA totalt: 160 kvm

TBA: 42 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 61 kvm Tre innredede rom, bod, bad og gang.

1. etasje

BRA-i: 64 kvm Entré, gang, stue, kjøkken og bad.

2. etasje

BRA-i: 35 kvm Gang, bod, toalettrom og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

42 kvm Terrasse og inngangsparti.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde 1. Etasje: 2,38 m.

Takhøyde loftetasje: 2,41 m.

Takhøyde kjeller: 2,41 m.

Hovedterrasse er målt til 17 kvm.

Inngangsparti er målt til 8 kvm.

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

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

5464 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for borettslaget.

Tomten er bortfestet av Nannestad kommune til Borettslaget.

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 80 år, gjeldende fra og med 1997.

Beliggenhet

Boligen har en fin og barnevennlig beliggenhet i Nannestad med gangavstand til det meste. Her finner du skoler i alle trinn, butikker, kollektivtilbud og fritidsfasiliteter i umiddelbar nærhet.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved Kiwi eller Rema 1000 som begge ligger i Teigebyen og innen gangavstand. Ikke langt unna finner du også Nannestad Torg som byr på bla. pizzeria, kafe, vinmonopol, blomsterbutikk, Europris m.m. Ønsker man ytterligere servicetilbud er det ikke lange veien til Jessheim hvor du har de fleste øvrige fasiliteter som kjøpesenter med over 140 butikker, kulturhus med kino, restauranter og mye mer.

Det er flere fine rekreasjonsmuligheter i Nannestad med blant annet flotte tur- og skiløyper i Romeriksåsen, samt flere bade- og fiskevann. Like bak huset finner du fine turområder med lysløype og multemyr. Det er gangavstand til Nannestadhallen og fotballbane, samt den nye svømmehallen med 25-meters basseng, stupetårn og sklie. På andre siden av Nannestadhallen finner du Nannestad videregående skole.

Området er under stadig utvikling og det bygges både nye boliger og øvrig infrastruktur. Den korte veien til OSL Gardermoen gjør stedet svært attraktivt og det er lett å ta seg til de fleste andre steder herfra.

Avstander med bil:

OSL Gardermoen ca 10 minutter

Jessheim sentrum ca 18 minutter

Lillestrøm ca 35 minutter

Oslo S ca 45 minutter

For ytterligere informasjon om Nannestad, se www.nannestad.kommune.no

Adkomst

Se vedlagte kartskisse i Finn annonsen.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av frittliggende eneboliger og noen flermannsboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Boligen ligger innen gangavstand til Preståsen skole, som per idag har ca. 350 elever. Her finner du fine uteområder med lekeapparater og klassetrinn fra 1.-7.klasse. Det er også gangavstand til Nannestad ungdomsskole som huser ca. 600 elever og ca. 80 ansatte.

Det er også kort vei til Nannestad videregående skole, som driftes av fylkeskommunen. I dag huser skolen nesten 900 elever fra flere steder på Øvre Romerike og tilbyr seks studieprogram.

Det kan leses mer om skolene på kommunenes hjemmeside.

Skolekrets

Preståsen skolekrets.

Offentlig kommunikasjon

Det er god offentlig kommunikasjon med buss. Nærmeste busstopp er "Bevervegen", hvor bussen går til bla. Jessheim og OSL Gardermoen.

Nannestad ligger kun en 10 minutter unna hovedflyplassen Oslo lufthavn Gardermoen hvor man har hele verden for sine føtter. Fra Gardermoen går det tog til bla. Oslo og Hamar flere ganger i timen.

Bygningssakkyndig

Eirik Kalheim

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er en halvpart av en tomannsbolig med to plan over kjeller, oppført i 1996. Bygningen er generelt oppført i trekonstruksjoner med en byggemåte som var vanlig for byggeperioden. Byggegrunnen består av løsmasser. Grunnmuren er konstruert av lettklinkerblokker. Dreneringen er fra byggeåret 1996.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk fra byggeåret, med utvendig liggende bordkledning. Etasjeskillerne i boligen er bygget som trebjelkelag.

Taket er en saltakskonstruksjon med A-takstoler i tre, og taktekingen er av betongtakstein. Renner, nedløp og beslag er utført i sort lakkert metall.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, en malt hovedytterdør, og en malt balkongdør i tre med to-lags glass.

Eiendommen har terrasser bygget med impregnerert bjelkelag og terrassebord.

Tilstandsgrad 2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taket er mosegrodd. Konsekvens/tiltak: Ingen umiddelbar skade, men økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold over tid. Alderen indikerer at taktekking bør følges opp med jevnlig kontroll.

Tiltak som bør iverksettes:

Ingen akutte tiltak. Det anbefales regelmessig tilstandskontroll for å avdekke eventuelle skader eller svekkelser.

Beskrivelse av avviket: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertaket. For undertak er forventet levetid normalt 30–40 år. Når mer enn 50 % av denne tiden er overskredet, vurderes det som et aldersrelatert avvik i henhold til NS3600, selv om det ikke nødvendigvis foreligger synlig skade eller lekkasje.

Konsekvens av avviket:

Aldersslitasje kan medføre svekket tetthet og redusert beskyttelse mot vanninntrenging ved skader på taktekingen. Dette øker risikoen for fuktskader i takkonstruksjonen. Mose holder på fuktighet, noe som kan føre til frostskafer, økt slitasje på takstein og redusert levetid. Over tid kan dette øke risikoen for vanninntrenging dersom stein sprekker eller undertaket svekkes.

Tiltak: Rengjør taket for mose ved bruk av egnet kost eller høytrykksspyler med lavt trykk. Påfør mosehemmende middel for å redusere ny vekst.

Nedløp og beslag

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

Konsekvens: Økt risiko for rust og lekkasjer i beslag og renner. Kan føre til vanninntrenging i konstruksjonen og følgeskader på fasade og takfot.

Tiltak:

Skrap bort løs maling og rust. Påfør egnet korrosjonsbeskyttelse og maling. Kontroller samtidig tetthet i skjøter og overganger.

Veggkonstruksjon

Det ble registrert ved «stikk test i panelen» at ytterkledningen har fått en mykere overflate enkelte steder, noe som tyder på aldring av treverket. Misfarging og små sprekker i malingen er synlige tegn på slitasje, sannsynligvis forårsaket av langvarig eksponering for sol, regn og fuktighet. Ved nærmere inspeksjon kjennes treverket noe porøst enkelte steder, noe som kan indikere nedbrytning av fibrene.

Konsekvens/tiltak: Denne utviklingen understreker behovet for vedlikehold for å bevare kledningens kvalitet og beskytte bygningen mot videre påvirkning av vær og vind. Det kan ikke utelukkes at enkelte kledningsbord må skiftes.

Takkonstruksjon/Loft

Loftet er vurdert til tilstandsgrad 2 grunnet en konstruksjonsmessig risikofaktor og høy alder. Det bemerkes imidlertid at det ikke ble observert synlige avvik ved befarings.

Konsekvens/tiltak: Aldersslitasje kan medføre redusert styrke i trekonstruksjoner, økt risiko for fuktskader og deformasjoner dersom vedlikehold ikke følges opp.

Tiltak som bør iverksettes: Det anbefales regelmessig tilstandskontroll for å avdekke eventuelle skader eller svekkelser. Utbedring skal vurderes dersom tegn til råte, lekkasje eller deformasjon oppstår.

Vinduer - Eldre enn 20 år

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Høy alder på glassene med potensiell risiko for punktering og redusert isoleringsevne.

Konsekvens/tiltak: Eldre vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig innneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

Tiltak: Vurder utskifting av eldre isolerglass, spesielt ved tegn til punktering eller dårlig isolasjon. Følg med på eventuelle tegn til punktering (dugg mellom glasslag, misfarging).

Hovedterrasse/terrasse på mark

Terrassebordene er værslitte, noe som skyldes langvarig eksponering for sol, regn og temperaturvariasjoner uten tilstrekkelig vedlikehold.

Konsekvens/tiltak: Aldersrelatert forhold. Redusert estetisk kvalitet og svekket motstand mot fukt. Dersom tilstanden forverres, øker risikoen for råte og forkortet levetid på terrassekonstruksjonen.

Tiltak: Rengjøring og sliping av overflater, deretter påføring av egnet trebeskyttelse (olje eller beis).

Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak: Estetisk forringelse og redusert opplevelse av vedlikeholdsnivå. Ved manglende oppgradering kan det oppstå ytterligere skader som krever mer omfattende tiltak.

Tiltak: Overflateoppussing (maling, sparkling, sliping, utskifting av paneler). Vurdering av underliggende konstruksjon ved tegn til fukt eller deformasjon. Oppgradering til dagens standard ved behov

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Innvendige dører

Dørblader og karmen har synlige bruksmerker som kan påvirke estetikk og funksjon.

Konsekvens/tiltak: Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og stedvis bruksslitasje.

Ny eier vurderer selv behovet for oppgraderinger. I noen tilfeller kan funksjonen svekkes, for eksempel ved at døren subber mot karm eller gulv, eller at lås og hengsler ikke fungerer optimalt.

Tiltak: Overflatebehandling som pussing og maling/lakkering for å forbedre utseendet. Justering eller utskifting av hengsler og beslag ved funksjonssvikt.

1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Kjøkken fremstår med noe/ normal slitasje, men vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Konsekvens/tiltak: Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen. Ny eier vurderer selv behovet for oppgraderinger.

Tiltak: Vedlikehold som justering av hengsler og eventuell utskifting av slitte deler kan utføres. På lengre sikt bør utskifting av innredningen vurderes for å opprettholde funksjon og estetikk.

1. Etasje - Kjøkken - Avtrekk

Kjøkkenviften har redusert avtrekk på befaringsdag, noe som gir dårligere ventilasjon og økt risiko for fukt og luktproblemer.

Ventilasjonsanlegget er fra år byggeår og det er ikke opplyst om utført service. Normal levetid for mekaniske ventilasjonsanlegg er ca. 20–25 år, og manglende dokumentasjon på vedlikehold øker risikoen for slitasje på motor, vifter og styringssystem. Filter kan være tilstoppet, og aggregatet kan ha redusert kapasitet.

Konsekvens/tiltak: Manglende service kan føre til dårlig luftkvalitet, høyere energiforbruk og økt risiko for fuktproblemer i boligen. Dersom anlegget har feil eller redusert funksjon, kan det påvirke inneklimate og komfort negativt.

Tiltak: Utfør full service på ventilasjonsanlegget, inkludert rengjøring, filterbyte og kontroll av motor og styring. Vurder tilstand på aggregatet og om det bør oppgraderes til dagens energikrav og komfortstandard. Dokumenter utført service for sporbarhet og trygghet ved salg.

Loftetasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Rommet bærer preg av alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Det må påregnes tiltak knyttet til oppgradering og modernisering av bygningsdeler og tekniske installasjoner. Estetisk kvalitet og funksjon er redusert, men rommet er fortsatt brukbart. Risikoen for tekniske feil øker med alderen, og vedlikeholdsbehovet er større enn normalt.

Tiltak: Vurder oppgradering av overflater (maling, nytt gulvbelegg). Planlegg eventuell rehabilitering for å oppnå moderne standard og redusere fremtidig vedlikehold.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak: Alder. Økt risiko for lekkasjer og vannskader i konstruksjoner. Potensielle følgeskader på gulv, vegger og innredning ved rørbrudd. Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak: Utfør tilstandskontroll, for eksempel ved trykktest eller visuell inspeksjon der det er mulig. Planlegg utskifting eller rehabilitering av vannledninger i nær fremtid. Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid og bedre korrosjonsmotstand.

Avløpsrør

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

Konsekvens/tiltak: Aldersrelatert slitasje kan medføre lekkasjer, tilstopping eller brudd over tid. Skader på avløpsledninger kan gi vannskader og kostbare reparasjoner dersom de ikke oppdages tidlig.

Tiltak som bør iverksettes: Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll av avløpsledninger, for eksempel ved kamerainspeksjon, for å avdekke eventuell skade eller svekkelse. Utskifting bør vurderes dersom det oppdages tegn til lekkasje eller skade.

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak: Aldersslitasje kan medføre redusert dreneringsevne, økt risiko for fuktinntrenging i grunnmur og kjeller, samt skader på tilstøtende konstruksjoner. Dette kan gi fuktproblemer og behov for omfattende utbedringer dersom lekkasje oppstår.

Tiltak som bør iverksettes: Det anbefales å vurdere tilstandskontroll av dreneringen. Ved tegn til svekket funksjon eller fuktinntrenging bør dreneringssystemet skiftes ut for å oppnå forskriftsmessig beskyttelse.

Grunnmur og fundamenter

Det er påvist andre avvik. Grunnmuren har høy alder, noe som innebærer at mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

Konsekvens/tiltak: Aldersslitasje kan medføre redusert bestandighet, økt risiko for fuktinntrenging og skader på tilstøtende konstruksjoner. Eventuelle skader kan gi kostbare utbedringer.

Tiltak som bør iverksettes: Det anbefales tilstandskontroll av grunnmuren, spesielt med hensyn til fukt og eventuelle riss. Ved påvist skade eller svekket funksjon må utbedring vurderes.

Terrengforhold

Terrengtet rundt boligen er tilnærmet flatt, noe som gir begrenset naturlig avrenning av overflatevann. Dette øker risikoen for at vann samler seg nær grunnmur, spesielt ved kraftig nedbør eller snøsmelting. Manglende fall bort fra bygningen er et vanlig avvik ved eldre eller dårlig planlagte uteområder.

Konsekvens/tiltak: Dette forholdet medfører økt risiko for vannansamlinger i tilknytning til bygningskroppen, særlig ved kraftig nedbør eller snøsmelting. Slike

vannansamlinger kan føre til fuktinntrengning, redusert levetid på konstruksjoner under terreng, og i verste fall skader på grunnmur og dreneringssystem.

Tiltak: Etabler tilstrekkelig fall bort fra grunnmur (minimum 1:50 de første 3 meter fra vegg). Vurder oppfylling med drenerende masser og justering av terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Konsekvens/tiltak: Aldersslitasje gir økt risiko for lekkasjer, tilstopping eller brudd.

Skader på vann- eller avløpsledninger kan medføre vannskader, driftsproblemer og kostbare reparasjoner.

Tiltak som bør iverksettes: Det anbefales tilstandskontroll av ledningene, for eksempel ved trykktesting eller kamerainspeksjon, for å avdekke eventuell skade eller svekkelse. Utskifting bør vurderes dersom det oppdages tegn til lekkasje eller korrosjon.

Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik:

1. Etasje - Bad - Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har belegg på gulv og malte plater på innvendige vegger og tak. Det er utstyrt med servantinnredning, toalett og dusjkabinett. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav.

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. Vær oppmerksom på at eldre våtrom er å betrakte som en risikokonstruksjon. Byggeforskrifter fra før 1997 er lagt til grunn for vurderingen av badet. Det bemerkes at våtrom bygget ihht. forskrifter fra før 1997 automatisk blir vurdert med TG3, uavhengig om rommet fortsatt kan fungere greit.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales at våtrommet totalrenoveres, slik at bruksvann går direkte til sluk og reduserer sjansen for at vann trenger inn under membran.

Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Våtrommet er i daglig bruk men er av eldre dato. Våtrommet har oppgraderingsbehov/vedlikeholdsbehov i nær fremtid. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Skader kan være skjulte og utvikle seg over tid, med fare for råte og mugg. Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår, da hele konstruksjonen ofte må rehabiliteres.

Tiltak:

Vurder totalrehabilitering av våtrommet for å oppnå dagens forskriftskrav til tetthet og

sikkerhet.

Ved bruk inntil rehabilitering: Sørg for god ventilasjon og unngå unødig vannsprut på utsatte områder.

TGIU - ikke undersøkt:

Kjeller - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er nyere enn 5 år og har dokumentert utførelse. På bakgrunn av dette er det ikke foretatt hulltaking. Ved overflatesøk fra tilstøtende overflater og i våte soner er det ikke påvist unormale forhold.

Helse, miljø og sikkerhet

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befarings av tilgjengelige flater.

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

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

Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift. For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Lovlighet:

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

Planløsningen i 1. etasje er i samsvar med dagens bruk.

I loftsetasjen er det foretatt endringer ved at en vegg er flyttet i forbindelse med bod, noe som medfører at adkomst til tilstøtende soverom skjer via boden.

I kjeller er kun våtrommet angitt som rom for varig opphold på opprinnelige tegninger. Øvrige arealer er ikke godkjent som rom for varig opphold, men fremstår i stor grad benyttet til dette.

Nyere håndverkstjenester

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

Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider. Utført ved egeninnsats av eier.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja. Vinduer i rom for varig opphold i kjeller ligger mer enn 1 meter over gulv og er derfor ikke godkjent for rømning.

Interessenter bes lese gjennom vedlagte tilstandsrapport av Eirik Kalheim, datert 12.05.2026 for ytterligere informasjon. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 3 og 2 (TG3 og TG2). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten før visning.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2021. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Svar: Ja.

Firmanavn: Kaph Entreprenør, 2025.

Beskrivelse: Totalreovering av bad i kjelleren.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Firmanavn: Tak og bygg AS, 2025.

Beskrivelse: Vinduer på soverom ble byttet i 2025 i regi av Borettslaget. Det samme med inngangsdør. Verandadør ble byttet i 2022. Det ble utført av profesjonelle, men det var borettslaget som bestilte oppdraget, så jeg vet ikke hvilket firma som utførte dette.

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

Svar: Ja.

Firmanavn: Kaph Entreprenør, 2024.

Beskrivelse: Det var vannlekkasje i hele borettslaget i 2024 under stormen 'Hans' da det ble tilbakeslag fra pumpehuset via avløpet. Pumpehuset er nå byttet ut og dimensjonert for lignende tilfeller. Kjelleren sto til tork i et halvt år og ble deretter totalrenovert. Dette ble dekket av IF forsikring gjennom borettslaget og Kaph Entreprenør var ansvarlig utførende entreprenør. Det ble foretatt sjekk av drenering rundt huset i fjor, og denne rapporten viser at all drenering fungerer som den skal.

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

Svar: Ja.

Firmanavn: Høytrykksvakta AS, 2025.

Beskrivelse: Sjekk av drenering med kamera ble utført i 2025 og alt fungerer som det

skal.

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

Svar: Ja.

Firmanavn: Nannestad kommune, 2025.

Beskrivelse: Det var tilbakeslag fra pumpehuset i 2024. Nytt pumpehus er bygget og kapasiteten utbedret.

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

Svar: Ja.

Firmanavn: Kaph entreprenør, 2025.

Beskrivelse: Totalrenovering av bad i kjeller.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Når en bolig med

Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Innhold

Planløsning:

1. etasje: Entre, gang, stue, kjøkken og bad.

Loftsetasje: Gang, bod, toalettrom og 2 soverom.

Kjeller: Gang, innredet kjellerrom, bod, innredet rom, innredet rom og bad.

Kort fortalt:

- Fin halvpart tomannsbolig over tre plan.
- Gang/entre.
- Fint kjøkken med mye skap- og benkeplass.
- Lys og romslig stue med vedovn.
- Bad med dusjkabinett i 1. etasje.
- To gode soverom i loftsetasjen.
- Toalettrom i loftsetasjen.
- Innredet rom benyttet som kjellerstue.
- Innredet rom i kjeller benyttet som soverom. (ikke godkjent).
- Pent flislagt bad i kjeller fra 2024 med gulvvarme.
- Fin terrasse på ca. 17 kvm utenfor stuen.
- Hagedel med plen.
- Platting ved inngangsparti.
- Biloppstillingsplass på gårdsplass.
- Gode solforhold.
- Barnevennlig og fin beliggenhet i Nannestad med kort vei til det meste.

Standard

Kjøkken:

Stort og fint kjøkken med mye skap- og benkeplass, samt plass til spisebord. Kjøkkenet har vinkelformet innredning med hvite, profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er tilhørende hvitevarer i kjøkken, herunder kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Bad 1. etasje:

Badet har belegg på gulv og malte plater på innvendige vegger og tak. Badet er innredet med servant i baderomsinnredning, dusjkabinett og toalett.

Bad kjeller:

Flislagt baderom fra 2024 med elektriske varmekabler i gulv. Veggene har fliser og taket har panel. Badet er innredet med veggmontert toalett, servant i baderomsinnredning, badekar og opplegg for vaskemaskin. Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.

Toalettrom:

Toalettrom i loftsetasjen med belegg på gulv og tapet på innvendige vegger. Innvendig tak har panel. Rommet er utstyrt med servant og toalett.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat og belegg. Fliser på bad i kjeller.

Vegger: Trepanel og malte plater. Fliser på baderomsvegger i kjeller.

Himling: Trepanel og himlingsplater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber og delvis plast.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Badet i kjelleren er totalrenovert i 2024.
- Byttet noen vinduer og ytterdør.

Arbeid utført i regi av borettslag:

2021: Bytte av balkongdør i tre med to-lags glass.

TV/Internett/Bredbånd

Eier tegner eget abonnement for tv og internett.

Parkering

Det medfølger en merket parkeringsplass. Plass på tomten til oppføring av garasje.

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF, polisenummer SP560768

Radonmåling

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

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp elektrisk med panelovner og gulvvarme på bad i kjeller. Videre er det vedovn for vedfyring.

Informasjon om strømforbruk

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

eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 490 000

Omkostninger kjøper

3 490 000 (Prisantydning)

102 419 (Andel av fellesgjeld)

3 592 419 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

18 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 593 809 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 610 709 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 613 509 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Det er pt. ikke eiendomsskatt i Nannestad kommune.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 076 289 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 305 155 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregingsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Eier står selv ansvarlig for kostnader tilknyttet innboforsikring, tv/bredbånd, strøm, m.m.

Tilbud om 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.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer bla.: Drift, noe vedlikehold, kommunale avgifter, vannforbruk, felles strøm, felles forsikring, snørydding, festeavgift, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorar, m.m.

Felleskostnader inkluderer kostnader for:

Renter: 580 kroner

Avdrag: 4506 kroner

Driftsutgifter: 1902 kroner

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 988

Andel Fellesgjeld

Kr 102 419

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2025

Andel fellesformue

Kr 102 908

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Rådyrvegen Borettslag

Organisasjonsnummer

976566599

Andelsnummer

3

Om borettslaget

Rådyrvegen borettslag består av av 16 andeler fordelt på 6 tomannsboliger og 1 firemannsbolig på eiendommen Gnr. 27 Bnr. 627 i Nannestad kommune.

Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslaget har et felles lån i Husbanken.

Långiver: Husbanken

Rentebetingelser: 3.495% effektiv rente

Lånetype: Annuitet

Rentetype: Fast rente 5 år

Restlån per 22.04.2026 kr. 2 142 933,-

Nedbetalingsdato ihht. plan: 01.10.2028

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har sikringsfond i Stiftelsen Borettslagenes Sikringsordning.

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra meglerforetaket.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig i den digitale salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Borettslaget opplyser at det ikke er planlagt for noe vedlikehold som vil kreve en kostnadsøkning i de første nærmeste årene.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende

godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene kan ses hos megler på forespørsel.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge de ikke er til sjenanse for øvrige andelseiere i borettslaget.

Vi anbefaler alle å sette seg inn i vedlagte husordensregler pkt. 2.7 og 2.8.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Allminnelige forpliktelser om vedlikehold og bruk.
Se vedlagte vedtekter og husordensregler i salgsoppgaven.

Forretningsfører

Forretningsfører

Gudmundsen Regnskapsbyrå AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 27, bruksnummer 627 i Nannestad kommune. Andelsnr. 3 i Rådyrvegen
Borettslag med orgnr. 976566599

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3238/27/627:

30.01.1997 - Dokumentnr: 678 - Feste kontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

Bestemmelse om årlig avgift/reguleres hvert lo år

Pant for forfalt festeavgift med prioritet etter Husbanken

Kan ikke overdras uten samtykke fra kommunen

Bestemmelse om felling av trær, kraft, telefon, vann og kloakkledninger

Bestemmelse om veger og gjerdeplikt

Overført fra: Knr:0238 Gnr:27 Bnr:1 Fnr:179 F

Gjelder denne registerenheten med flere

04.02.1943 - Dokumentnr: 201 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:43

Overført fra: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

18.07.1955 - Dokumentnr: 990240 - Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.1970 - Dokumentnr: 1698 - Bestemmelse om kloakkledn

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

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

27.05.1987 - Dokumentnr: 4712 - Elektriske kraftlinjer

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

28.07.2000 - Dokumentnr: 8193 - Jordskifte

SAK NR.27/1996 GRENSE GANG ETTER FRADELING

Overført fra: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.2009 - Dokumentnr: 668611 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Statens Vegvesen Lillehammer Kontorsted

Org.nr: 974 725 460

Skogrydding - frisisiktsone

Kan bare slettes av Statens vegvesen

Overført fra: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.2017 - Dokumentnr: 1351442 - Festenummer gitt bruksnummer

Utgått festenr:

Knr:0238 Gnr:27 Bnr:1 Fnr:179

01.01.2020 - Dokumentnr: 102222 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0238 Gnr:27 Bnr:627

01.01.2024 - Dokumentnr: 242662 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3036 Gnr:27 Bnr:627

Heftelsense omhandler:

- Fradeling ved avhending av jord. Tinglysning av rettsbok.
- Rett for Statens veivesen til å avvirke og holde fremtidig vegetasjon nede. Erklæring om viltfrisikt.
- Bestemmelser om kraftledning. Elektriske kraftledninger.
- Rett for Nannestad kommune til å anlegge og drifte kloakkledning over Nannestad prestgårdsskog.
- Festekontrakt mellom Nannestad kommune og Rådyrvegen borettslag. Bortfeste fra 1996 og i 80 år fra bortfestelsestidspunktet.
- Endring fra festenummer til bruksnummer.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for tomannsbolig i Rådyrvegen 8, datert 01.07.1997.

Merknader i ferdigattesten: ventil i bod på loft må innsettes.

At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktig tiltak, uten at dette er omsøkt. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger godkjent byggetegning for tomannsboligene på eiendommen, datert 07.12.1995. Revidert 18.04.1996.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.07.1997.

Vei, vann og avløp

Rådyrvegen er en kommunal vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Det er registrert flere vannmålere hos kommunen på borettslagets eiendom.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen blir omhandlet i bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan i Rådyrvegen 6-18, vestre del av Preståsen 9 (ID: G-43), datert 23.05.1996.

Eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse i Kommuneplanens arealdel 2018-2035 (ID: KP2018-2035), datert 14.05.2019.

Kommuneplaner under arbeid: Kommuneplanens arealdel 2023-2040 (ID:

KP2023-2040).

Eiendommen er innenfor aktsomhetssone for kvikkleirskred, under marin grense og stor/svært stor mulighet for marin leire.

Eiendommen er innenfor aktsomhetsområde for moderat til lav radon og er innenfor verneplan for vassdrag.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hjemmelige bud/hjemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til salgsoppgave

Tilstandsrapport, datert 12.05.2026

Egenerklæringsskjema, datert 11.05.2026

Forretningsførerinfo, datert 23.04.2026

Kommunal info, datert 21.04.2026

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglens vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,85% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.500,- oppgjørshonorar kr 7.000,- og visninger kr 3.000,- per stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 23.245,-. Utleggene omfatter foto, kommunale opplysninger, tinglysningsgebyr og takst. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2.500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Knut Magnus Betten
Eiendomsmegler MNEF
knut.magnus.betten@aktiv.no
Tlf: 901 00 721

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Jessheim, organisasjonsnummer 981129792
Trondheimsvegen 86, 2050 Jessheim

Salgsoppgavedato

20.05.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Rådyrvegen 8 A , 2030 NANNESTAD

 NANNESTAD kommune

 gnr. 27, bnr. 627

 Andelsnummer 3

Sum areal alle bygg: BRA: 160 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 12.05.2026

Rapportdato: 18.05.2026

Oppdragsnr.: 21739-2078

Eiendomsverdi ref nr: ZB4729

Autorisert foretak: TAKSTHUSET 1 AS

Sertifisert Takstingeniør: Eirik Kalheim

Vår ref: Eirik Kalheim



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



Rapportansvarlig



Eirik Kalheim
Uavhengig Takstingeniør
ek@th1.no
988 55 334

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeplaner

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Halvpert av tomannsbolig med to plan over kjeller fra 1996. Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

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

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

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

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

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

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

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

Tomannsbolig - Byggeår: 1997

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Renner, nedløp og beslag av sort lakkert metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende- o bordkledning.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Bygningen har malt balkongdør i tre med to-lags glass.

Terrasse bygget med impregnerert bjelkelag og terrassebord.

Terrasser bygget med impregnerert bjelkelag og terrassebord.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

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

Boligen har elementpipe. Det er tilkoblet ildsted i stuen. Gulvet har beleg. Veggene har plater og panel. Hulltaking er

foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har beleg på gulv og malte plater på innvendige vegger og tak. Det er utstyrt med servantinnredning, toalett og dusjkabinett. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i entré. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Veggene har fliser. Taket har panel.

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

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte med tiluft fra dør.

Badet er nyere enn 5 år og har dokumentert utførelse.

På bakgrunn av dette er det ikke foretatt hulltaking.

Ved overflatesøk fra tilstøtende overflater og i våte soner er det ikke påvist unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med beleg på gulv og tapet på innvendige vegger.

Innvendig tak har panel. Det er utstyrt med servant og toalett..

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og delvis plast.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk skjult/åpent anlegg med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.

Dreneringen er fra 1996.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Terrenget er flatt.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1996. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1996. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

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

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Tomannsbolig

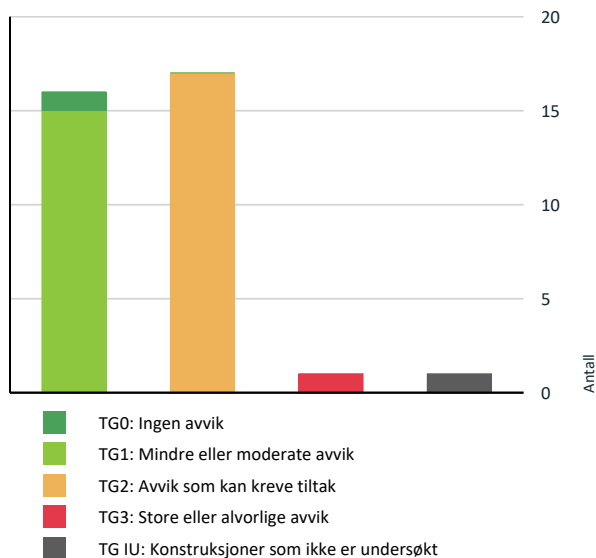
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Planløsningen i 1. etasje er i samsvar med dagens bruk.

I loftsetasjen er det foretatt endringer ved at en vegg er flyttet i forbindelse med bod, noe som medfører at adkomst til tilstøtende soverom skjer via boden.

I kjeller er kun våtrommet angitt som rom for varig opphold på opprinnelige tegninger. Øvrige arealer er ikke godkjent som rom for varig opphold, men fremstår i stor grad benyttet til dette.

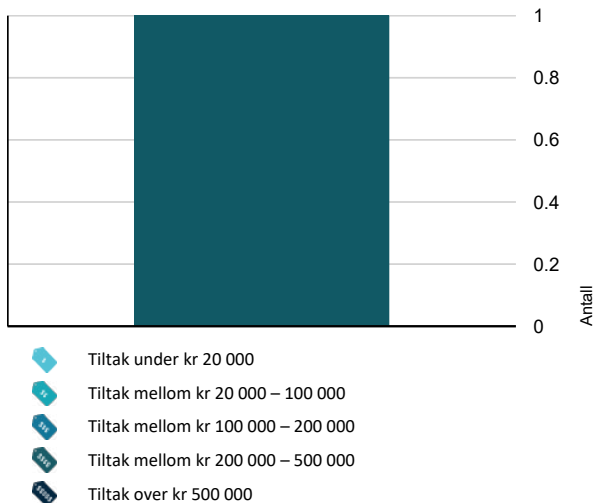
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - Eldre enn 20 år [Gå til side](#)

! Utvendig > Hovedterrasse/terrasse på mark [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

! **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

! **Spesialrom > Loftetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

1997

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

📍 TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taket er mosegrodd.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens av avviket:

Ingen umiddelbar skade, men økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold over tid. Alderen indikerer at takteking bør følges opp med jevnlig kontroll.

Tiltak som bør iverksettes:

Ingen akutte tiltak. Det anbefales regelmessig tilstandskontroll for å avdekke eventuelle skader eller svekkelser.

Beskrivelse av avviket:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertaket. For undertak er forventet levetid normalt 30–40 år. Når mer enn 50 % av denne tiden er overskredet, vurderes det som et aldersrelatert avvik i henhold til NS3600, selv om det ikke nødvendigvis foreligger synlig skade eller lekkasje.

Konsekvens av avviket:

Aldersslitasje kan medføre svekket tetthet og redusert beskyttelse mot vanninntrenging ved skader på taktekingen. Dette øker risikoen for fuktskader i takkonstruksjonen. Mose

Konsekvens:

Mose holder på fuktighet, noe som kan føre til frostskafer, økt slitasje på takstein og redusert levetid. Over tid kan dette øke risikoen for vanninntrenging dersom stein sprekker eller undertaket svekkes.

Tiltak:

Rengjør taket for mose ved bruk av egnet kost eller høytrykksspylere med lavt trykk. Påfør mosehemmende middel for å redusere ny vekst.

📍 TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag av sort lakkert metall.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Alder

Konsekvens:

Økt risiko for rust og lekkasjer i beslag og renner.

Kan føre til vanninntrenging i konstruksjonen og følgeskader på fasade og takfot.

Tiltak:

Skrap bort løs maling og rust.

Påfør egnet korrosjonsbeskyttelse og maling.

Kontroller samtidig tetthet i skjøter og overganger.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende- o bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert ved «stikk test i panelen» at ytterkledningen har fått en mykere overflate enkelte steder, noe som tyder på aldring av treverket.

Misfarging og små sprekker i malingen er synlige tegn på slitasje, sannsynligvis forårsaket av langvarig eksponering for sol, regn og fuktighet. Ved nærmere inspeksjon kjennes treverket noe porøst enkelte steder, noe som kan indikere nedbrytning av fibrene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Denne utviklingen understreker behovet for vedlikehold for å bevare kledningens kvalitet og beskytte bygningen mot videre påvirkning av vær og vind. Det kan ikke utelukkes at enkelte kledningsbord må skiftes.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loftet er vurdert til tilstandsgrad 2 grunnet en konstruksjonsmessig risikofaktor og høy alder. Det bemerkes imidlertid at det ikke ble observert synlige avvik ved befarings.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens av avviket:

Aldersslitasje kan medføre redusert styrke i trekonstruksjoner, økt risiko for fuktskader og deformasjoner dersom vedlikehold ikke følges opp.

Tiltak som bør iverksettes:

Det anbefales regelmessig tilstandskontroll for å avdekke eventuelle skader eller svekkelser. Utbedring skal vurderes dersom tegn til råte, lekkasje eller deformasjon oppstår.

TG 1 Vinduer - Nyere enn 20 år

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 2 Vinduer - Eldre enn 20 år

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Høy alder på glassene med potensiell risiko for punktering og redusert isoleringsevne.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

Konsekvens:

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

Tiltak:

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

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

TG 1 Ytterdør

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre med to-lags glass.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Terrasse - Nyere gulv

Beskrivelse

Terrasse bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.

TG 2 Hovedterrasse/terrasse på mark

Beskrivelse

Terrasser bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Terrassebordene er værslitte, noe som skyldes langvarig eksponering for sol, regn og temperaturvariasjoner uten tilstrekkelig vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Aldersrelatert forhold.

Konsekvens:

Redusert estetisk kvalitet og svekket motstand mot fukt. Dersom tilstanden forverres, øker risikoen for råte og forkortet levetid på terrassekonstruksjonen.

Tiltak:

Rengjøring og sliping av overflater, deretter påføring av egnet trebeskyttelse (olje eller beis).

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Estetisk forringelse og redusert opplevelse av vedlikeholds nivå. Ved manglende oppgradering kan det oppstå ytterligere skader som krever mer omfattende tiltak.

Tiltak:

Overflateoppussing (maling, sparkling, sliping, utskifting av paneler)
Vurdering av underliggende konstruksjon ved tegn til fukt eller deformasjon
Oppgradering til dagens standard ved behov

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

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

1 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe. Det er tilkoblet ildsted i stuen.

1 TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har belegg. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.



1 TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørblader og karmen har synlige bruksmerker som kan påvirke estetikk og funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og stedvis bruksslitasje. Ny eier vurderer selv behovet for oppgraderinger

Konsekvens:

Estetisk forringelse som kan påvirke helhetsinntrykket av boligen.

I noen tilfeller kan funksjonen svekkes, for eksempel ved at døren subber mot karm eller gulv, eller at lås og hengsler ikke fungerer optimalt.

Tiltak:

Overflatebehandling som pussing og maling/lakkering for å forbedre utseendet.

Justering eller utskifting av hengsler og beslag ved funksjonssvikt.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har belegg på gulv og malte plater på innvendige vegger og tak. Det er utstyrt med servantinnredning, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav.

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Vær oppmerksom på at eldre våtrom er å betrakte som en risikokonstruksjon.

Byggeforskrifter fra før 1997 er lagt til grunn for vurderingen av badet. Det bemerkes at våtrom bygget iht. forskifter fra før 1997 automatisk blir vurdert med TG3, uavhengig om rommet fortsatt kan fungere greit.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales at våtrommet totalrenoveres, slik at bruksvann går direkte til sluk og reduserer sjansen for at vann trenger inn under membran.

Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Våtrommet er i daglig bruk men er av eldre dato. Våtrommet har oppgraderingsbehov/vedlikeholdsbehov i nær fremtid.

Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Skader kan være skjulte og utvikle seg over tid, med fare for råte og mugg.

Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår, da hele konstruksjonen ofte må rehabiliteres.

Tiltak:

Vurder totalrehabilitering av våtrommet for å oppnå dagens forskriftskrav til tetthet og sikkerhet.

Ved bruk inntil rehabilitering: Sørg for god ventilasjon og unngå unødig vannsprut på utsatte områder.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

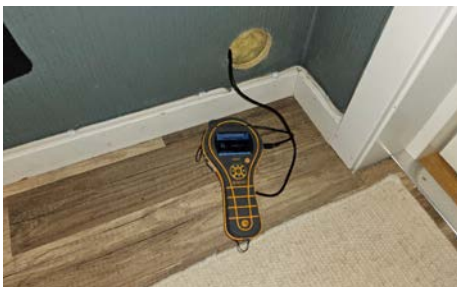


1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Årstall: 2024

Kilde: Faktura e.l

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2024

Kilde: Faktura e.l

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

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

Årstall: 2024

Kilde: Faktura e.l

KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2024

Kilde: Faktura e.l



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2024

Kilde: Faktura e.l

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte med tiluft fra dør.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er nyere enn 5 år og har dokumentert utførelse.
På bakgrunn av dette er det ikke foretatt hulltaking.
Ved overflatesøk fra tilstøtende overflater og i våte soner er det ikke påvist unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er avvik:

Kjøkken fremstår med noe/ normal slitasje, men vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen. Ny eier vurderer selv behovet for oppgraderinger.

Konsekvens:

Estetisk kvalitet er redusert, og funksjonen kan være noe svekket over tid.

Tiltak:

Vedlikehold som justering av hengsler og eventuell utskifting av slitte deler kan utføres. På lengre sikt bør utskifting av innredningen vurderes for å opprettholde funksjon og estetikk.



1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenviften har redusert avtrekk på befaringdag, noe som gir dårligere ventilasjon og økt risiko for fukt og luktproblemer.

Ventilasjonsanlegget er fra år byggeår og det er ikke opplyst om utført service. Normal levetid for mekaniske ventilasjonsanlegg er ca. 20–25 år, og manglende dokumentasjon på vedlikehold øker risikoen for slitasje på motor, vifter og styringssystem. Filter kan være tilstoppet, og aggregatet kan ha redusert kapasitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Manglende service kan føre til dårlig luftkvalitet, høyere energiforbruk og økt risiko for fuktproblemer i boligen. Dersom anlegget har feil eller redusert funksjon, kan det påvirke inneklima og komfort negativt.

Tiltak:

Utfør full service på ventilasjonsanlegget, inkludert rengjøring, filterbyte og kontroll av motor og styring.

Vurder tilstand på aggregatet og om det bør oppgraderes til dagens energikrav og komfortstandard.

Dokumenter utført service for sporbarhet og trygghet ved salg.

SPESIALROM

LOFTETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med bellegg på gulv og tapet på innvendige vegger. Innvendig tak har panel. Det er utstyrt med servant og toalett..

Vurdering av avvik:

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

Rommet bærer preg av alder og bruksslitasje

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det må påregnes tiltak knyttet til oppgradering og modernisering av bygningsdeler og tekniske installasjoner.

Konsekvens:

Estetisk kvalitet og funksjon er redusert, men rommet er fortsatt brukbart. Risikoen for tekniske feil øker med alderen, og vedlikeholdsbehovet er større enn normalt.

Tiltak:

Vurder oppgradering av overflater (maling, nytt gulvbellegg).

Planlegg eventuell rehabilitering for å oppnå moderne standard og redusere fremtidig vedlikehold.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og delvis plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Alder

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer og vannskader i konstruksjoner.

Potensielle følgeskader på gulv, vegger og innredning ved rørbrudd.

Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak:

Utfør tilstandskontroll, for eksempel ved trykktest eller visuell inspeksjon der det er mulig.

Planlegg utskifting eller rehabilitering av vannledninger i nær fremtid.

Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid og bedre korrosjonsmotstand.

Avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens av avviket:

Aldersrelatert slitasje kan medføre lekkasjer, tilstopping eller brudd over tid. Skader på avløpsledninger kan gi vannskader og kostbare reparasjoner dersom de ikke oppdages tidlig.

Tiltak som bør iverksettes:

Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll av avløpsledninger, for eksempel ved kamerainspeksjon, for å avdekke eventuell skade eller svekkelse. Utskifting bør vurderes dersom det oppdages tegn til lekkasje eller skade.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk skjult/åpent anlegg med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1996 Anlegget er fra byggeår.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

Tilstandsrapport

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ukjent

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

Ja Ved manglende dokumentasjon på elektriske arbeider utført etter 1999, og fravær av tilsynsrapport nyere enn fem år, anbefales det – i tråd med retningslinjer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) – å gjennomføre en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. DSB stiller krav til dokumentasjon og sikkerhetsvurdering av elektriske installasjoner, spesielt for arbeider utført etter innføringen av forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEU) i 1999.

Generell kommentar

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningsakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Dreneringen er fra 1996.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens av avviket:

Aldersslitasje kan medføre redusert dreneringsevne, økt risiko for fuktinntrenging i grunnmur og kjeller, samt skader på tilstøtende konstruksjoner. Dette kan gi fuktproblemer og behov for omfattende utbedringer dersom lekkasje oppstår.

Tiltak som bør iverksettes:

Det anbefales å vurdere tilstandskontroll av dreneringen. Ved tegn til svekket funksjon eller fuktinntrenging bør dreneringssystemet skiftes ut for å oppnå forskriftsmessig beskyttelse.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Grunnmuren har høy alder, noe som innebærer at mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens av avviket:

Aldersslitasje kan medføre redusert bestandighet, økt risiko for fuktinntrenging og skader på tilstøtende konstruksjoner. Eventuelle skader kan gi kostbare utbedringer.

Tiltak som bør iverksettes:

Det anbefales tilstandskontroll av grunnmuren, spesielt med hensyn til fukt og eventuelle riss. Ved påvist skade eller svekket funksjon må utbedring vurderes.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng er flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terreng rundt boligen er tilnærmet flatt, noe som gir begrenset naturlig avrenning av overflatevann. Dette øker risikoen for at vann samler seg nær grunnmur, spesielt ved kraftig nedbør eller snøsmelting. Manglende fall bort fra bygningen er et vanlig avvik ved eldre eller dårlig planlagte uteområder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Dette forholdet medfører økt risiko for vannansamlinger i tilknytning til bygningskroppen, særlig ved kraftig nedbør eller snøsmelting. Slike vannansamlinger kan føre til fuktinntrengning, redusert levetid på konstruksjoner under terreng, og i verste fall skader på grunnmur og dreneringssystem.

Tiltak:

Etabler tilstrekkelig fall bort fra grunnmur (minimum 1:50 de første 3 meter fra vegg).

Vurder oppfylling med drenerende masser og justering av terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1996. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1996. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens av avviket

Aldersslitasje gir økt risiko for lekkasjer, tilstopping eller brudd. Skader på vann- eller avløpsledninger kan medføre vannskader, driftsproblemer og kostbare reparasjoner.

Tiltak som bør iverksettes

Det anbefales tilstandskontroll av ledningene, for eksempel ved trykktesting eller kamerainspeksjon, for å avdekke eventuell skade eller svekkelse. Utskifting bør vurderes dersom det oppdages tegn til lekkasje eller korrosjon.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

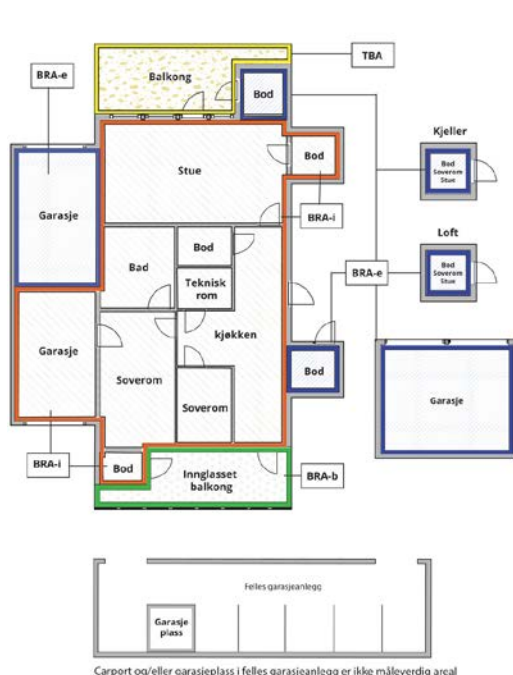
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	64			64	42		64
Loftetasje	35			35		11	46
Kjeller	61			61			61
SUM	160				42	11	171
SUM BRA	160						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, hall, stue, kjøkken, bad		
Loftetasje	Gang, soverom 1, soverom 2, bod, toalettrom		
Kjeller	Bod, innredet kjellerrom, gang, stue, soverom, bad		

Kommentar

Takhøyde 1. Etasje: 2,38m.
Takhøyde loftetasje: 2,41m.
Takhøyde kjeller: 2,41m.

Hovedterrasse er målt til 17m².
Inngangsparti er målt til 8m².
Platting er målt til 17m².

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Planløsningen i 1. etasje er i samsvar med dagens bruk.

I loftsetasjen er det foretatt endringer ved at en vegg er flyttet i forbindelse med bod, noe som medfører at adkomst til tilstøtende soverom skjer via boden.

I kjeller er kun våtrommet angitt som rom for varig opphold på opprinnelige tegninger. Øvrige arealer er ikke godkjent som rom for varig opphold, men fremstår i stor grad benyttet til dette.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Vinduer i rom for varig opphold ligger mer enn 1 meter over gulv og er derfor ikke godkjent for rømning.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Eirik Kalheim	Takstingeniør
	Lise Schive Henriksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3238 NANNESTAD	27	627		0	5464 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Rådyrvegen 8 A

Hjemmelshaver

Nannestad Kommune, Rådyrvegen Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
976566599			Henriksen Lise Schive

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

3

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rådyrvegen 8A ligger i et etablert boligområde i Nannestad kommune med hovedsakelig småhusbebyggelse. Området fremstår som rolig og tilrettelagt for barnefamilier. Det er gangavstand til skole, og nærliggende bussholdeplasser gir forbindelse til Nannestad sentrum, Jessheim og omkringliggende områder. Nannestad sentrum med butikker og servicetilbud ligger innen kort avstand fra boligen. I nærområdet er det tilgang til friområder og turterreng.

Adkomstvei

Offentlig/privat

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

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

Opplysninger gitt av eier

Det er nytt dusjkabinett på bad i 1. etasje.
Badet i kjelleren er totalrenovert i 2024.

Oppvarming av boligen

Boligen varmes opp med vedovn.
Det er elektriske panelovner og elektriske varmekabler på badet.

Byggemåte

Bygningen er etablert med grummur av leca.
Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående trekledning.
Taket er et saltak tekket med takstein.
Etasjeskiller av tre.
Vinduer med 2-lags glass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	12.05.2026		Fremvist	1	Nei
Kommunalinformasjon	12.05.2026		Gjennomgått	1	Nei
Forretningsførerinfo	12.05.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklærings skjema	12.05.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Lise Schive Henriksen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Rådyrvegen 8A

2030 Nannestad

3238-27/627/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Kaph Entreprenør

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad i kjelleren.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Tak og bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Vinduer på soverom ble byttet i 2025 i regi av Borettslaget. Det samme med inngangsdør. Verandadør ble byttet i 2022. Det ble utført av profesjonelle, men det var borettslaget som bestilte oppdraget, så jeg vet ikke hvilket firma som utførte dette.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det har aldri vært vanninntrengning gjennom mur, men det var vannlekkasje i hele borettslaget i 2024 under "Hans" da det ble tilbakeslag fra pumpehuset via avløpet.

Pumpehuset er nå byttet ut er dimensjonert for lignende tilfeller. Kjelleren sto til tork i et halvt år og ble deretter totalrenovert.

Dette ble dekket av IF og Kaph Entreprenør var ansvarlig utførende entreprenør.

Det ble foretatt sjekk av drenering rundt huset i fjor, og denne rapporten viser at all drenering fungerer som den skal.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Kaph Entreprenør

Beskrivelse av arbeidet: Skaden oppsto i 2024 og kjeller ble renovert i 2025

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Høytrykksvakta AS

Beskrivelse av arbeidet: Sjekk av drenering med kamera ble utført i 2025 og alt fungerer som det skal

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Hele boligen**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Ja**



Se saken over. Det var tilbakeslag fra pumpehuset i 2024. Nytt pumpehus er bygget og kapasiteten utbedret.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Nannestad kommune

Beskrivelse av arbeidet: Det ble bygget ny pumpestasjon i 2024 /2025.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Kaph entreprenør

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad i kjeller

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt



37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

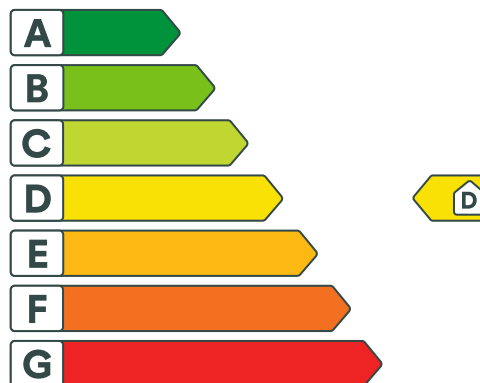
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse Rådyrvegen 8A, 2030 NANNESTAD	
Dato for energimerking 19.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-297869
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 19201597
Gårdsnummer 27	Bruksnummer 627
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1996	Bygningstype Tomannsbolig vertikal delt
Bruksareal 160,0 m²	Oppvarmet bruksareal 160,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
208,57 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
244,65 kWh/m²

Totalt levert pr. år
39 144 kWh



Rådyrvegen 8A, 2030 NANNESTAD



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Rådyrvegen 8A, 2030 NANNESTAD



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 21: Montering tetningslister

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Gudmundsen Regnskapsbyrå AS
 Åsvegen 315
 2033 Åsgreina

*Partialobligasjonsnr. 3, pålydende kr 330.000.-
 Andelsbevisnr. 3, pålydende kr 100.-*

Vår referanse:
 1208260086

Vår saksbehandler:
 Eli Grønvold

Telefon:
 482 20 737

Vår dato:
 21.04.2026

Megleropplysninger på Rådyrvegen 8 A - andelsnr. 3 i Rådyrvegen Borettslag, org.nr. 976 566 599 i Nannestad kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Lise Schive Henriksen	Rådyrvegen 8 A, 2030 Nannestad	15.01.1978

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på andelseier(e):				
Styreleder	Navn <i>Eva H. Lien</i>	Tlf. <i>9386 0670</i>	E-post. <i>per-lien@online.no</i>	
Informasjon om eiendommen				
Borettslagets eiendommer:	Gnr. <i>27/1/64</i>	Bnr.	Snr. <i>3</i>	Kommune <i>Nannestad</i>
Borettslagets org.nr:	<i>976 566 599</i>		Tomten er <input type="checkbox"/> eiet <input checked="" type="checkbox"/> festet	
Navn på bortfester:	<i>Nannestad kommune</i>		Festekontrakten utløper:	<i>2076</i>
Har borettslaget mottatt nabovarsel?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?	
Foreligger det ferdigattest?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne andelen? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Forsikring for borettslaget	Forsikringsselskap og polisnr. <i>IF SP560768</i>			
Har borettslaget hussoppforsikring?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisnr.	
Parkering og garasje				
Medfølger det p-/garasjeplass?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Plassens nummer:	<i>Spør eier</i>
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	<i>Følger med</i>			
Er det mulig for el-bil lading i borettslaget?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr <i>Spør eier.</i>

Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? <i>Se husordensregler pkt. 2.7 og 2.8</i>			
Godkjenning/forkjøpsrett					
Er det forkjøpsrett i borettslaget?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Antall dagers forkjøpsrett:	20		
Er det spesielle forhold knyttet til utprøving av forkjøpsretten?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvilke?			
Er fremleie tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. vilkår for fremleie?	<i>Etter 1. år, informere styret</i>		
Kreves styregodkjenning av ny eier?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Borettslagets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1	<i>Se regnskap note 9.</i>				
2					
Betaler borettslaget avdrag på fellesgjelden?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? <i>2 år</i>			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er andelens andel fellesgjeld?	Kr 102 419,- pr. 31/12-25				
Har borettslaget formue?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja: Hva er total formue?	Hva er andelens andel formue?		
		Kr 1575 050,-	Kr 102 908,- <i>pr. 31/12.</i>		
IN-ordning					
Har Borettslaget vedtatt IN-ordning (individuell nedbetaling)?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, har denne andelen benyttet seg av ordningen?		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Er IN-ordningen pantsikret i borettslaget sin eiendom?				<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 6988,-	Er det restanse?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, restanse kr
Forfallsdato:	10.	Fellesutgiftene inkluderer: <i>Se resultatregnskap - kostnader</i>			
Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd. hhv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter: <i>580,- / 4506,- / 1902,-</i>					
Avregnes fellesutg.?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?		<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato	
Har borettslaget sikringsfond?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, i hvilken bank/forsikringsselskap? <i>Stiftelsen Borettslagenes Sikringsordning</i>			

Poster til skattemeldingen			
Andelens renteinntekter kr:	2084,-	Andelens renteutgifter kr:	4104,-
Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr 6725,-	Kontonummer for betaling: 1622 07 4084
Tas det et gebyr for opplysningene?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr 5884,-	Kontonummer for betaling: u
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse: Forkjøpsrett	kr 8406,-	Kontonummer for betaling: u
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier			
Skriv her: Ingen planlagt vedlikehold de første årene.			

For Gudmundsen Regnskapsbyrå AS

Nannestad, 23/4-26
Sted, dato

J. Søby
Signatur

Gudmundsen Regnskapsbyrå AS
Åsvegen 315, 2033 Åsgreina
Tlf: 63 93 06 30
Org.nr. 964 342 555

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for fellesgjelden
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post eli.gronvold@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Jessheim

Eli Grønvoid
Fagansvarlig MNEF / Backoffice
eli.gronvold@aktiv.no

RÅDYRVEGEN BORETTSLAG A/L

RESULTATREGNSKAP 2025

NOTE	2025	2024	BUDSJETT 2025	BUDSJETT 2026
INNETEKTER				
Leieinntekter	706 800,00	673 200,00	706 800,00	727 944,00
Avdrag	455 820,00	440 388,00	455 820,00	471 744,00
Renter	62 580,00	78 012,00	62 580,00	46 692,06
Andre inntekter	720,00	1 440,80		
SUM INNETEKTER	1 225 920,00	1 193 040,80	1 225 200,00	1 246 380,06
KOSTNADER				
Styreonorar, arb.g.avg.	2 -6 000,00	-12 000,00	-12 000,00	-12 000,00
Lønn				
Feriepenger				
Arbeidsgiveravgift av opptjente feriepenger				
Arbeidsgiveravgift	2 -846,00	-1 692,00		
Revisjonshonorar	3 -13 656,00	-12 500,00	-13 650,00	-14 332,50
Forretningsførsel	-41 213,00	-41 213,00	-45 150,00	-47 407,50
Kontingent til NaBBL	-3 200,00	-3 200,00	-3 200,00	-3 200,00
Kontingent til Nannestad tomtefestefor.	-2 400,00			
Vedlikehold	4 -64 604,95	-216 600,20	-30 920,83	-32 466,88
Påkostning			-8 915,68	-9 094,00
Forsikringer	-227 553,00	-188 254,00	-207 553,00	-238 930,65
Egenandel skade				
Kommunale avgifter	5 -268 942,18	-250 097,00	-262 601,85	-282 389,10
Festeavgift	-4 408,70	-4 408,00	-4 408,00	-4 408,00
Snerydding	-33 000,00	-33 000,00	-33 660,00	-34 333,30
Andre driftsutgifter	6 -15 991,43	-12 484,08	-13 000,00	-13 000,00
SUM KOSTNADER	-681 815,26	-775 448,28	-635 059,36	-691 561,93
DRIFTSRESULTAT	544 104,74	417 592,52	590 140,64	554 818,13
FINANS INNETEKTER. OG -KOST				
Renteinntekter bank	31 917,35	32 278,67		
Annen finansinntekt				
Annen finanskostnad				
Rentekostnader lån	-58 633,65	-74 171,53	-62 573,65	-46 692,06
RESULTAT AV FINANSINNETEKTER/KOST.	-26 716,30	-41 892,86	-62 573,65	-46 692,06
ÅRSRESULTAT	517 388,44	375 699,66	527 566,99	508 126,07
Overføringer:				
Overført til annen egenkapital	517 388,44	375 699,66	527 566,99	508 126,07
				-471 692,00
				36 434,07

RÅDYRVEGEN BORETTSLAG A/L

BALANSE 2025

NOTER	2025	2024	
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	7		
Bygninger	8,9	13 890 000,00	13 890 000,00
Sum Anleggsmidler		13 890 000,00	13 890 000,00
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanse Felleskostnader			
Andre Fordringer		10 016,00	
Bankinnskudd. Kontanter			
Innestående driftskonto		591 370,57	590 928,68
Innestående sparekonto		978 096,64	946 179,29
Sum Omløpsmidler		1 579 483,21	1 537 107,97
SUM EIENDELER		15 469 483,21	15 427 107,97
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital 16*100	13	1 600,00	1 600,00
Opptjent egenkapital		7 917 797,24	7 542 097,58
Årets resultat		517 388,44	375 699,66
Sum Egenkapital	13	8 436 785,68	7 919 397,24
GJELD			
Avsetninger for forpliktelser			
Vedlikeholdsavtale		104 908,53	104 908,53
Langsiktig gjeld			
Innfridd husbank beboer	10	590 000,00	590 000,00
Pantegjeld	9, 12	1 465 013,00	1 920 843,00
Borettsinnskudd	9, 10	4 860 000,00	4 860 000,00
Sum langsiktig gjeld		7 019 921,53	7 475 751,53
Kortsiktig Gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0,00	0,00
Leverandørgjeld		0,00	0,00
Skyldig offentlige myndigheter			647,20
Påløpte renter husbanken		12 776,00	16 706,00
Annen kortsiktig gjeld			14 606,00
Sum kortsiktig gjeld		12 776,00	31 959,20
Sum Gjeld		7 032 697,53	7 507 710,73
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 469 483,21	15 427 107,97

7 917 797,24

Dato:

Styret:

NOTER

NOTE 1: Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Inntekten er fellesutgifter som blir fakturert forskuddesvis. Andre inntekter blir fakturert fortløpende. Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Omløpsmidler er restanse felleskostnader og innestående på bank. Kortsiktig gjeld er forskuddsbetalte felleskostnader og påløpte renter på lån. Langsiktig gjeld er lån der gjelden er delt mellom nesten alle andelseiere. En andelseier har innfridd gjelden sin. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

NOTE 2: Styrehonorar

Honorar til styret er på kr.	6 000,00	Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025
Arb. Giv. Avg.	846,00	
	<u>6 846,00</u>	

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE 3: Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er på kr. 13 656,00 og er i sin helhet knyttet til revisjon

NOTE 4: Vedlikehold

Endelokk	251,70
Spyling og inspeksjon av drenering	9 150,00
Tak og bygg	45 765,00
Gjøco maximal	1 038,00
Gjøco maximal	519,00
Pukk	7 881,25
Sum reparasjon og vedlikehold	64 604,95

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygninger.

NOTE 5: Kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av renovasjonsavgift, feieavgift og kloakk.

NOTE 6: Andre driftsutgifter

Bank gebyr	4 590,75
Data/EDB-kostnader, Tripletex	11 400,68
Sum andre kostnader	15 991,43

NOTE 7: Tomt

Tomten er på festet grunn

	1998	
NOTE 8 : Anleggsmidler	Bygninger	Driftsløsøre
Anskaffelseskost	13 890 000,00	
Tilgang		
Akk. Avskrivninger		
Bokført verdi 31.12	13 890 000,00	0,00
Avskrivninger		

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger.

Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.

verdiforringelse av bygningene.

Fastrente 5 år

NOTE 9: Pantegjeld

Til 01.10.2027

Långiver	Husbanken	Totalt
Opprinnelig låneår	1998	
Løpetid	30	
Rente %	3,50	
Opprinnelig	9 030 000,00	9 030 000,00
Nedbetalt tidligere	-7 109 157,00	-7 109 157,00
Nedbetalt i år.	-455 830,00	-455 830,00
Sum pantegjeld	12 1 465 013,00	1 465 013,00

Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør 6 325 013,00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør 13 890 000,00

NOTE 10: Borettsinnskudd

Fellesobligasjon

Opprinnelig 1998	4 860 000,00	4 930 000,00
Sum borettsinnskudd	4 860 000,00	

Note 11: Disponible midler

Disponible midler	note	2025	2024
A: Disponible midler 01.01.		1 505 148,77	1 569 925,11
B: Endring i disponible midler			
Årets resultat (Se resultatreg)		517 388,44	375 699,66
Tilbakeføring av avskrivninger		0,00	0,00
Fradrag for gjennomført påkostning		0,00	0,00
Salgsum ved salg av anleggs.m.		0,00	0,00
Opptak langsiktig lån		0,00	0,00
Avdrag på langsiktig lån	9	-455 830,00	-440 347,00
Nedbetalt annen langsiktig gjeld		0,00	0,00
Tilleggsinnbetalt borettsinnsk		0,00	0,00
Kjøp av aksjer og andeler		0,00	0,00
B: Årets endring av disponible midler		61 558,44	-64 647,34
C: Disponible midler 31.12.		1 566 707,21	1 505 277,77

Omløpsmidler 1 579 483,21 1 537 107,97

Kortsiktig gjeld 12 776,00 31 959,20

Disponible midler 1 566 707,21 1 505 148,77

Note 12: Fordeling fellesgjeld

Pr. enhet

Totalt

Leilighet nr. 1-6, 11-12, 14-16	102 419,00	1 126 609,00
Leilighet nr. 7, 9	86 729,00	173 458,00
Leilighet nr. 8, 10	82 480,00	164 960,00
Leilighet nr. 13	0,00	0,00
	271 628,00	1 465 027,00



A/L NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND

Mønstermateriell

Ettertrykk forbudt.

4.2
21 - 06 - 60
Rev. 22 - 08 - 85

VEDTEKTER

for

Rådyrvegen

BORETTSLAG

tilknyttet

Nannestad

BOLIGBYGGELAG

vedtatt på generalforsamling ... 29.04 19.96 ..

§ 1. *Navn, lagsform, formål og forretningskontor.*

Rådyrvegen borettslag er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg og leie ut boliger i slike bygg til andelseierne.

Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokaler i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

Forretningskontoret er i Nannestad kommune.

Borettslaget er tilknyttet NANNESTAD boligbyggelag som er forretningsfører.

§ 2. *Andeler — Ansvar.*

Andelene skal være på ett hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3. *Andelseiere.*

Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen kan eie mer enn én andel. Likevel kan boligbyggelaget tegne og eie andeler i samsvare med § 5 i lov om borettslag.

Andre enn ektefeller eller personer som i minst to år naturlig har utgjort en husstand kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen seks måneder etter pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner.

Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsbevis.

§ 4. *Overføring av andel.*

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag §§ 15 og 16.

Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker dersom ikke styret gir samtykke til annet.

Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

§ 5. *Godkjenning av ny andelseier.*

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter, jfr. § 13 i lov om borettslag.

Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det. Godkjenning kan — utenom de tilfelle som er nevnt i annet ledd — ikke nektes dersom andelen er ervervet av andelseierens ektefelle eller andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling, eller av noen som andelseieren i minst 2 år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med da han døde. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et nødvendig ledd i bytte av boliger, og den tidligere andelseier skal ta i varig bruk som bolig den bolig han får ved byttet.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke er reist innen 30 dager etter at melding er mottatt.

Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen å anse som godkjent. Godkjenning kan trekkes tilbake innen et år dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding om dette til borettslaget, selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

§ 6. Forkjøpsrett.

Dersom andel overdras, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget — utpekt av styret i boligbyggelaget — forkjøpsrett.

Borettslagets styre skal dra omsorg for at de som er nevnt i første ledd får høve til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen 30 dager etter at borettslaget har mottatt søknad som nevnt i § 5 fjerde ledd eller en annen skriftlig melding om at andel er eller ønskes overført på nærmere oppgitte prisvilkår. Blir andel overført på gunstigere vilkår for erververen enn det som er opplyst i meldingen eller blir andelen overført senere enn 4 måneder etter at meldingen er mottatt, skal ny melding sendes og forkjøpsrett kan brukes innen ny frist som nevnt i forrige punktum.

Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende ved overføring av andel:

1. til person som nevnt i § 5 tredje ledd annet punktum,
2. ved slikt bytte av bolig som nevnt i § 5 tredje ledd tredje punktum,
3. fra person som blir skaffet bolig eller tomt av kommunen mot å overføre andelen til den som kommunen peker ut.

Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansienniteten regnes etter husleiekontraktens dato. Står flere andelseiere med lik ansiennitet, går den foran som har lengst ansiennitet i boligbyggelaget. Styret kan fravike denne ansiennitetsregel når særlige grunner tilsier det.

Andelseier som vil overta ny andel, må stille sin tidligere andel til rådighet for borettslaget. Det gjelder selv om andelen tilhører flere. Styret tildeler denne andel etter reglene i annet og tredje ledd.

Dersom andel overdras eller blir stilt til rådighet etter fjerde ledd og ingen andelseier i borettslaget er interessert i å overta andelen, utpeker styret i boligbyggelaget den som skal få overta andelen.

Løsningssummen skal være betalt innen 2 måneder etter at søknad eller melding som nevnt i annet ledd er mottatt av laget, likevel slik at oppgjør ikke kan kreves før en måned etter at løsningssummen er endelig fastsatt. Når det ikke er til vesentlig ulempe, kan borettslaget likevel bestemme at den forkjøpsberettigede skal betale et rimelig forskudd etter at forkjøpsretten er brukt.

§ 7. Styre.

Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder ² og andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at ¹ av medlemmene etter loddretkning trer ut etter første driftsår. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Boligbyggelaget har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem. Ellers velger generalforsamlingen styremedlemmer og varamedlemmer, se dog lov om borettslag § 8 annet ledd. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger nestleder og sekretær blant sine medlemmer.

§ 8. Styrets vedtak.

Styret kan treffe vedtak når minst ² medlemmer er tilstede og minst ² stemmer for vedtaket. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

1. Ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
2. Gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 1 tredje ledd når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av den årlige husleie.

§ 9. Firmategning.

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

§ 10. Generalforsamling.

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen ^{30. april}.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret eller boligbyggelaget finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst tre, av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Det skal dessuten gis skriftlig melding til boligbyggelaget. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når det settes fram krav om det senest åtte uker før generalforsamlingen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Nabolagsprofil

Rådyrvegen 8A - Nabolaget Preståsen - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Bevervegen Linje 420, 446	9 min 0.8 km
Oslo Gardermoen	15 min
Oslo lufthavn stasjon Linje F6, RE10, RE11, RX11, R12, R60	15 min 11.1 km

Skoler

Preståsen skole (1-10 kl.) 355 elever, 17 klasser	8 min 0.8 km
Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.) 595 elever, 24 klasser	22 min 1.9 km
Nannestad videregående skole 950 elever	18 min 1.6 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	19 min 14.1 km

«Stille og rolig. Veldig fint for barn.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

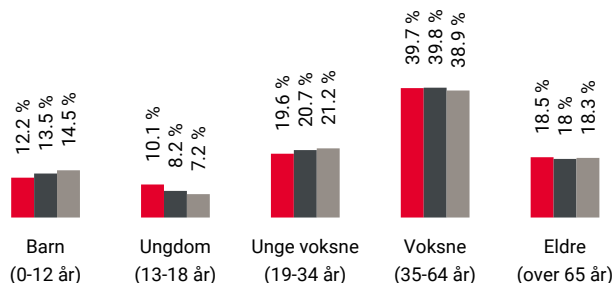
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Prestmosen Fus barnehage (1-5 år) 86 barn	6 min 0.4 km
Engelsrud barnehage (1-5 år) 143 barn	18 min 1.7 km
Breenenga Fus barnehage (0-5 år) 85 barn	7 min 4.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Nannestad Post i butikk	18 min 1.6 km
Kiwi Nannestad PostNord	18 min 1.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



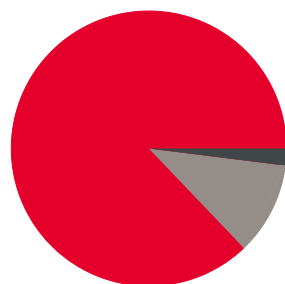
Trafikk

Lite trafikk 92/100

Sport

Prestmosen Nord - ballbinge Ballspill	7 min	0.6 km
Preståsen skole Aktivitetshall, ballspill, friidrett	8 min	0.8 km
EVO Nannestad	18 min	
Nannestad Trim & Helse	18 min	

Boligmasse

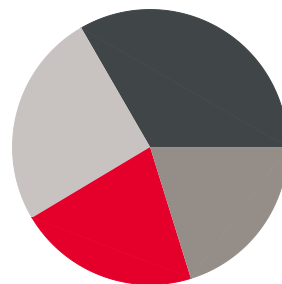


- 88% enebolig
- 2% blokk
- 11% annet

Varer/Tjenester

Nannestad Torg	18 min
Apotek 1 Nannestad	18 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



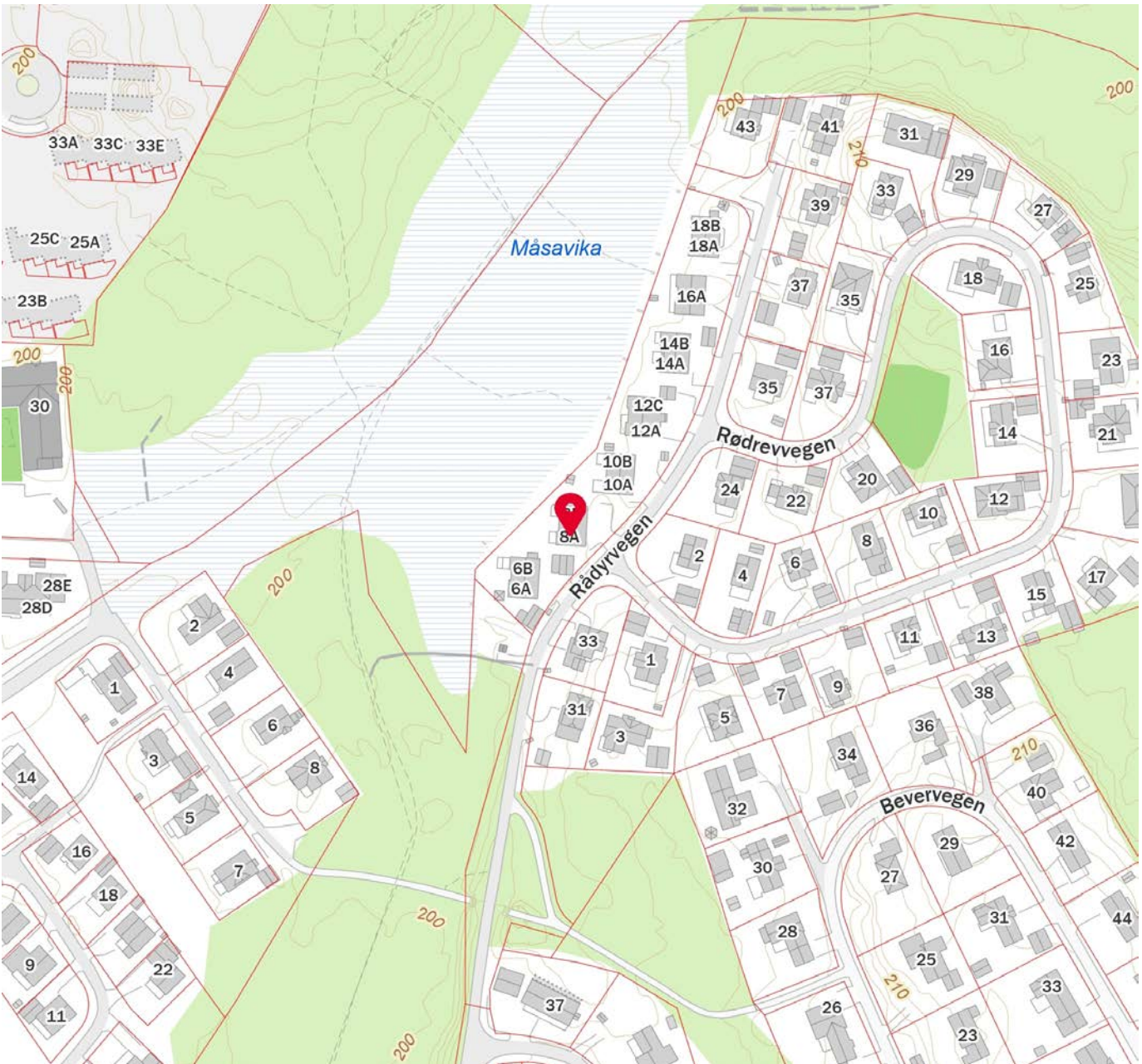
0%


43%

- Preståsen
- Teigebyen
- Norge

Sivilstand

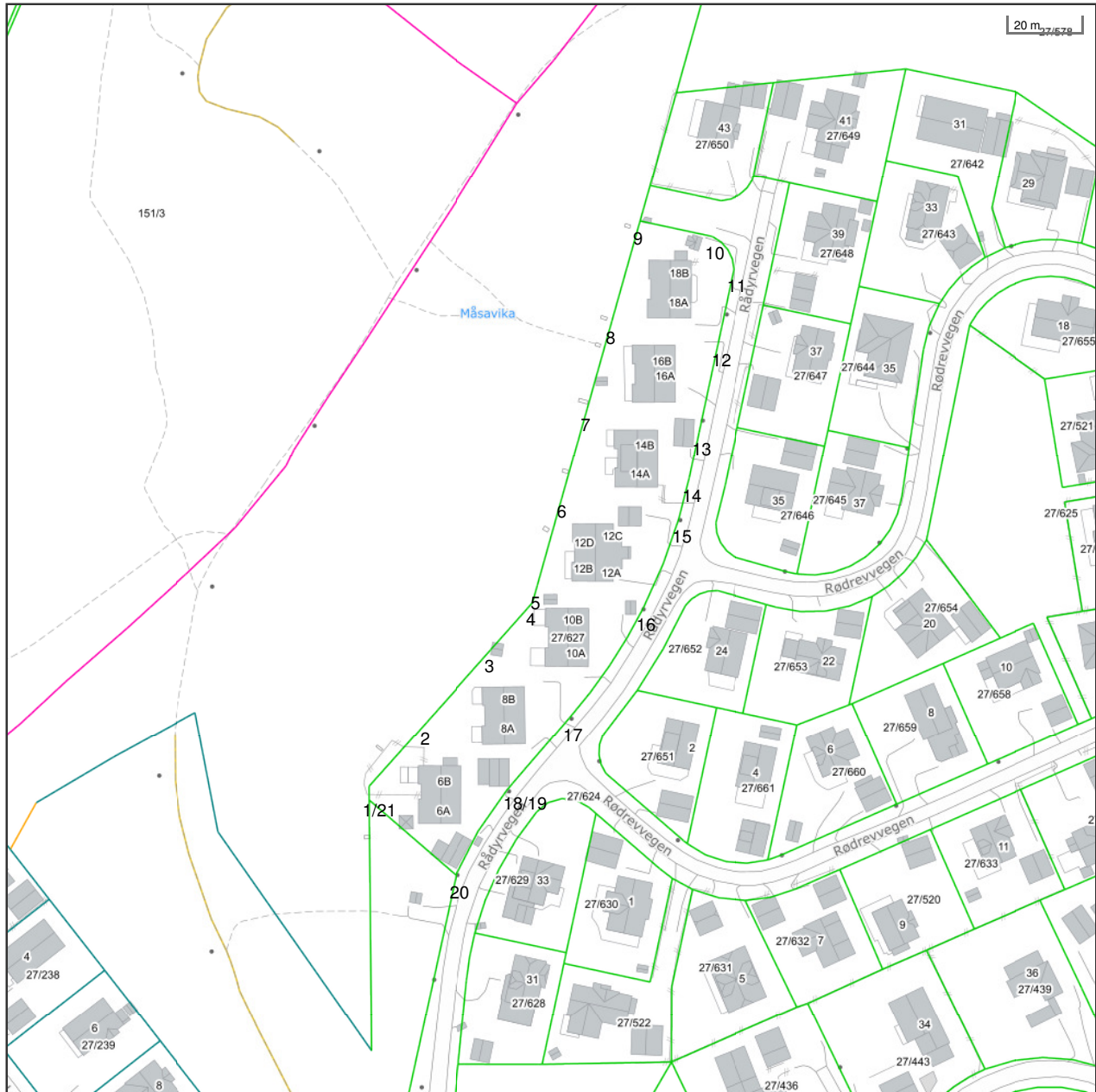
		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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



Eiendomskart for eiendom 3238 - 27/627//



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.

- | | | | |
|-------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgromtvistet | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊗ Grensepunkt - bolt |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊗ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfeste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊗ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	5 464,00 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6678700,39	Øst	612489,09

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6678619,05	612425,44	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,72	
2	6678637,12	612440,6	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,59	
3	6678657,24	612457,49	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,27	
4	6678670,32	612468,47	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,08	
5	6678675,07	612469,65	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,89	
6	6678700,02	612475,86	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,71	
7	6678723,6	612481,75	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,30	
8	6678747,51	612487,71	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,64	
9	6678774,89	612494,53	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,22	
10	6678771,28	612514,29	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,09	
11	6678762,54	612520,47	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,30	10,22
12	6678742,21	612516,76	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,67	
13	6678718,02	612512,34	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,59	
14	6678705,4	612510,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	12,83	
15	6678694,23	612507,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	11,45	145,38
16	6678669,78	612498,62	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,06	144,75
17	6678639,41	612479,44	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	36,01	145,52
18	6678621,1	612464,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	23,56	
19	6678618,97	612462,95	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,71	110,11
20	6678595,61	612449,87	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,86	94,90
21	6678615,33	612425,59	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,28	



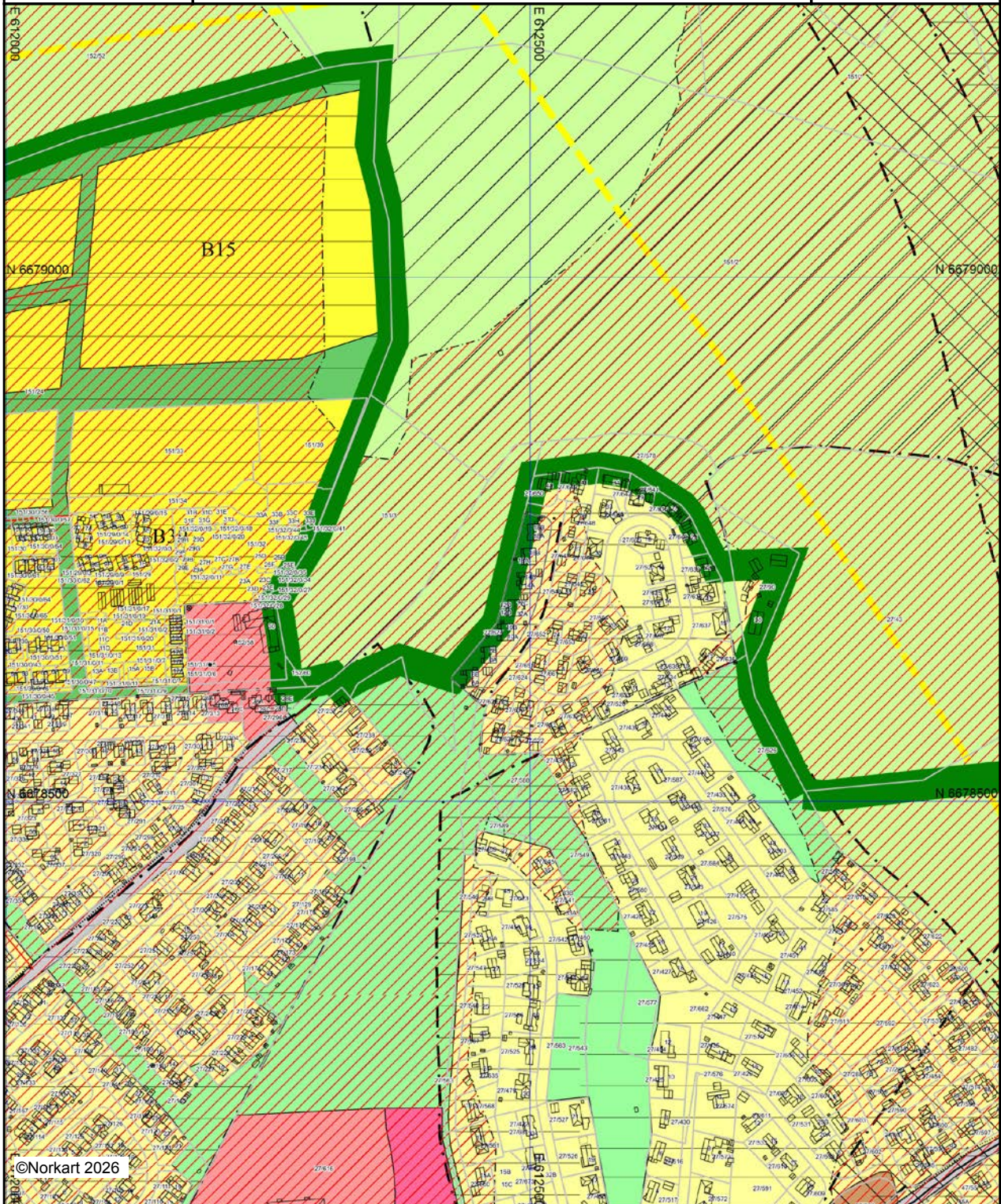
Nannestad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 27/627
Adresse: Rådyrvegen 8A
Dato: 21.04.2026
Målestokk: 1:5000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985


Grense for retningslinjeområde

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

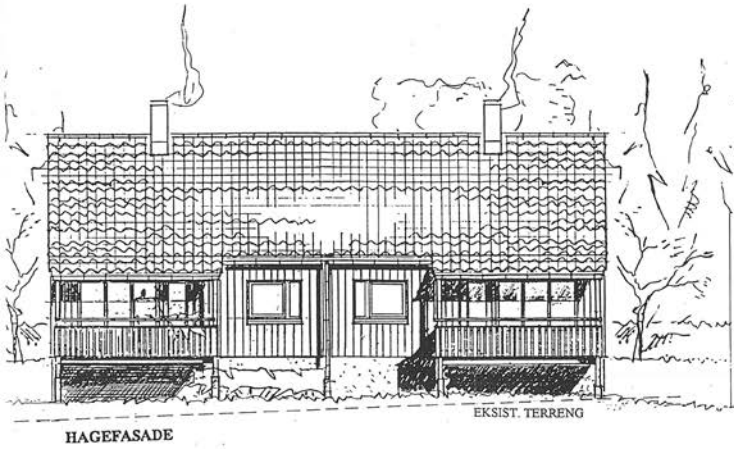
-  Faresone grense
 -  Faresone grense
 -  Faresone - Ras- og skredfare
 -  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
 -  Sikringsonegrense
 -  Sikringsonegrense
 -  Sikringsone - Andre sikringssoner
 -  Støysonegrense
 -  Støysone - Gul sone iht. T-1442
 -  Støysone - Ander støysoner
 -  Angitthensyngrense
 -  Angitthensyngrense
 -  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
 -  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
 -  Detaljeringgrense
 -  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
 -  Boligbebyggelse - nåværende
 -  Boligbebyggelse - fremtidig
 -  Tjenesteyting - nåværende
 -  Tjenesteyting - fremtidig
 -  Veg - nåværende
 -  Kollektivknutepunkt - nåværende
 -  Grønnstruktur - nåværende
 -  Grønnstruktur - fremtidig
 -  LNFR-areal - nåværende
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
-  Planområde
 -  Grense for arealformål
 -  Grense for arealformål
 -  Hovedveg - nåværende
 -  Samleveg - framtidig
 -  Gang-/sykkelveg - nåværende
- Abc Påskrift arealformål/arealbruk

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

Vår ref. : TEOSL/96/129/F27/1 F.180

Byggeplass (adresse) RÅDYRVEGEN 8		Gnr./bnr. Festenr. 27/1 F.180	
Arbeidets art/byggets art NYBYGG TOMANNSBOLIG	Søknadens dato 02.05.96	Bygningssjefens vedtak: Dato: 01.11.96 Saknr.: 96/190	
Byggherrens navn/adresse: RÅDYRVEGEN BORETTSLAG V/NANNESTAD BOLIBYGGERLAG SKOGVEGEN 2 2030 NANNESTAD			
Anmelderens navn/adresse: ARNT BORGEN A/S, MYRVEGEN 77, 2050 JESSHEIM			
Ansvarshavendes navn / adresse: OLE MORTEN JAHREN, YRKESBYGG ROMERIKE A/S, 2050 JESSHEIM (grunarb.) ARNT BORGEN, C/O ARNT BORGEN A/S, 2050 JESSHEIM (trearb.)			
Arbeidet er besiktighet i samsvar med plan- og bygningslovens § 99.			
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.			
Merknader: 8A • Ventil i bod på loft må innsettes,			
Sendes:	Byggherren	Anmelderen	Ansvarshavende
Saksbehandler:	Steinar Låveg		
Nannestad den 01.07.97  Ingolf Skaldebo Bygningssjef			
Uten særskilt godkjenning må bygningen, eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.			

105 ER
27/1 Bsak F-fer



TOTALENTREPRISE

NANNESTAD B.B.L

PRESTÅSEN 9

BYGGEMELDING:
18.04.96



MESTER MESTERHUS
ROMERIKE A/L

VED
ARNT BORGEN AS

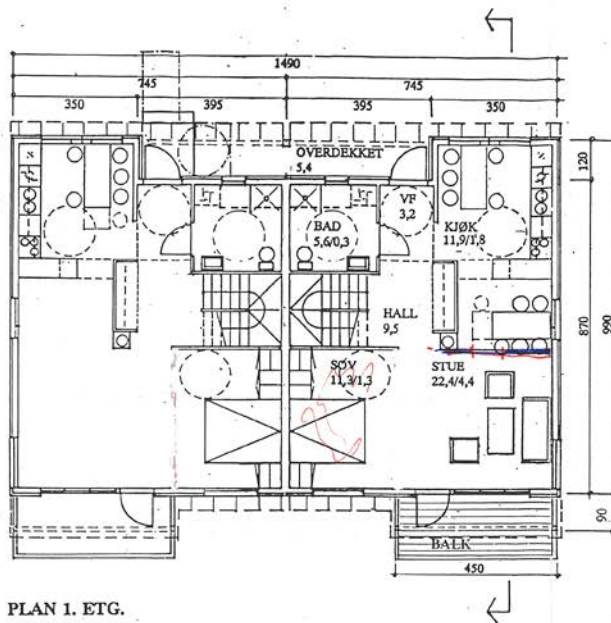
I SAMARBEID MED
YRKESBYGG ROMERIKE AS
ROMERIKE ANLEGGSDRIFT AS

PROSJEKTANSVARLIG
ARNT BORGEN A.S
MYRVEGEN 77 - 2050 JESSHEIM

PLANANSVARLIG
K-KONSULT ØST AS
2013 SKJETTEN

HUSTYPE 6B FASADER
RÅDYRVN. 8

MÅL: 1:100 T.NR.: **083**
DATO: 07.12.95
REV.: 18.04.96



PLAN 1. ETG.

BRA PR. LEIL. 1. ETG: 60,4 m²
 B A PR. LEIL. 1. ETG: 60,4 m²

TOTALENTREPRISE

NANNESTAD B.B.L

PRESTÅSEN 9

HUSTYPE 6 B BYGGEMELDING: 18.04.96

TOMANNSBOLIG
 4-ROMS LEIL.
 5 SENGEPL. PR. LEIL..
 1. ETG. + LOFT + KJELLER
 LIVSLØP 1. ETG.

BRA TOTAL : 301,4 m²
 BA TOTAL: 179,8 m²

MESTER MESTERHUS
 ROMERIKE A/L

VED
 ARNT BORGES AS

I SAMARBEID MED
 YRKESBYGG ROMERIKE AS
 ROMERIKE ANLEGGSDRIFT AS

PROSJEKTANSVARLIG
ARNT BORGES A.S
 MYRVEGEN 77 - 2050 JESSHEIM

PLANANSVARLIG

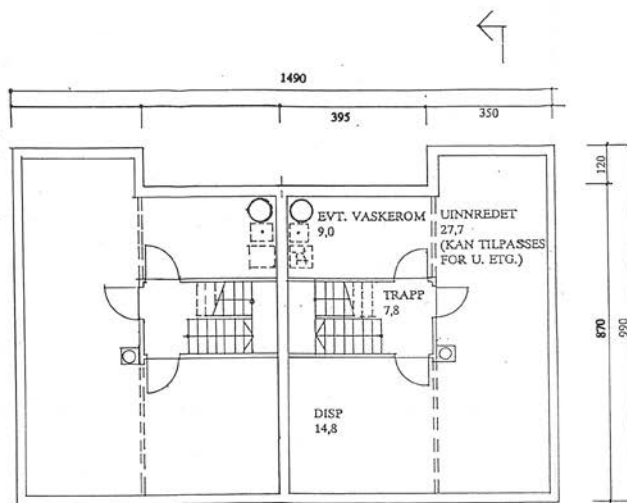
K-KONSULT ØST AS
 2013 SKJETTEN

HUSTYPE 6 B PLAN 1. ETG.

RÅDYRVN. 8

MÅL: 1:100 T.NR.:
 DATO: 07.12.95
 REV.: 18.04.96

080



PLAN KJELLER

BRA KJELLER: 61,8 m²
 B A KJELLER: 12,4 m²
 INNREDET AREAL KJELLER: 7,8 m²

*Approbert
 Nannestad Bygningsråd*

TOTALENTREPRISE
NANNESTAD B.B.L
PRESTÅSEN 9

BYGGEMELDING:
 18.04.96

MESTER MESTERHUS
 ROMERIKE A/L

VED
 ARNT BORGEN AS

I SAMARBEID MED
 YRKESBYGG ROMERIKE AS
 ROMERIKE ANLEGGSDRIFT AS

PROSJEKTANSVARLIG
ARNT BORGEN A.S
 MYRVEGEN 77 - 2050 JESSHEIM

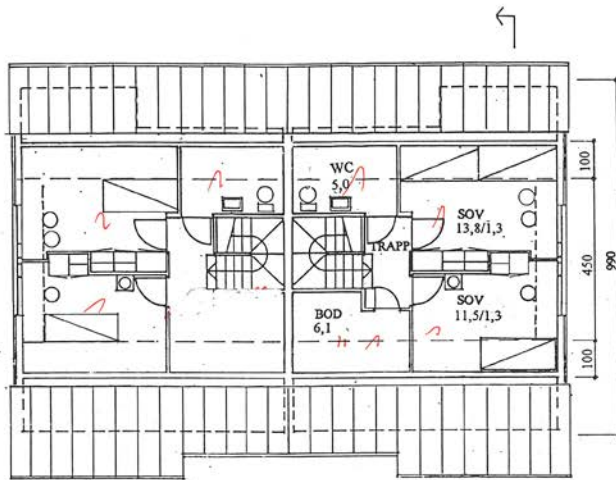
PLANANSVARLIG

K-KONSULT ØST AS
 2013 SKJETTEN

HUSTYPE 6B/6D PLAN KJELLER
 RÅDYRVN. 8

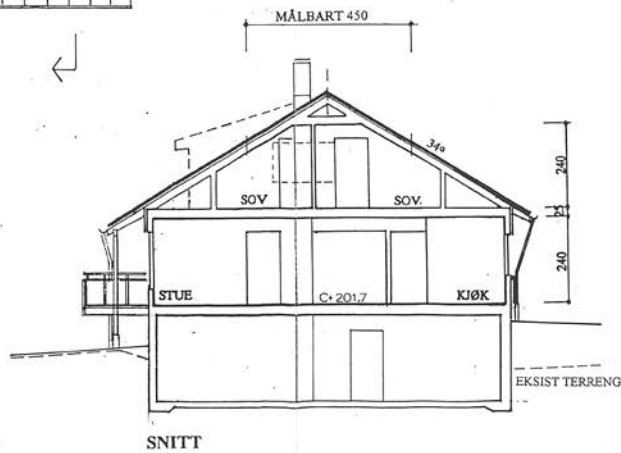
MÅL: 1:100 T.NR.:
 DATO: 07.12.95
 REV.: 18.04.96

081



PLAN LOFT

BRA PR LEIL LOFT: 28,5 m²
 BA PR LEIL LOFT: 17,1 m²



SNITT

Approbert
 Nannestad Bygningsråd

TOTALENTREPRISE
 NANNESTAD B.B.L

PRESTÅSEN 9

BYGGEMELDING:
 18.04.96

MESTER MESTERHUS
 ROMERIKE A/L

VED
 ARNT BORGES AS

I SAMARBEID MED
 YRKESBYGG ROMERIKE AS
 ROMERIKE ANLEGGSDRIFT AS

PROSJEKTANSVARLIG
ARNT BORGES A.S
 MYRVEGEN 77 - 2050 JESSHEIM

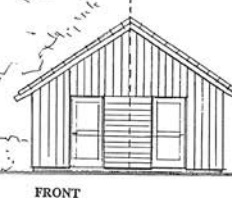
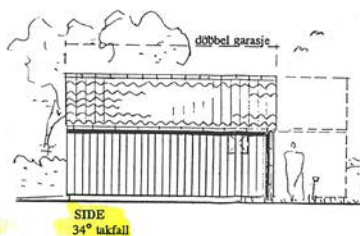
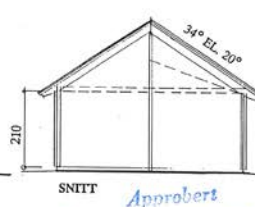
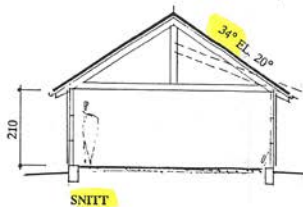
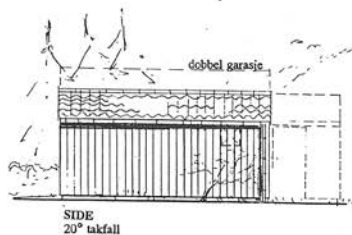
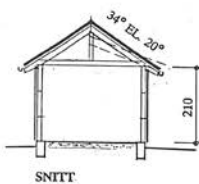
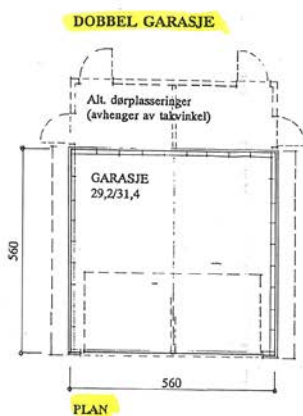
PLANANSVARLIG
K-KONSULT ØST AS
 2013 SKJETTEN

HUSTYPE 6B/6E PLAN LOFT + SNITT
 RÅDYRVN. 8

MÅL: 1:100 T.NR.: **082**
 DATO: 07.12.95
 REV.: 18.04.96



Takvinkel bestemmes av aktuell hustype.



TOTALENTREPRISE
NANNESTAD B.B.L

PRESTÅSEN 9

BYGGEMELDING:
18.04.96

MESTERhus ROMERIKE A/L

VED
ARNT BORGEN AS

I SAMARBEID MED
YRKESBYGG ROMERIKE AS
ROMERIKE ANLEGGSDRIFT AS

PROSJEKTANSVARLIG
ARNT BORGEN A.S
MYRVEGEN 77 - 2050 JESSHEIM

PLANANSVARLIG
K-KONSULT ØST AS
2013 SKJETTEN

RÅDYRVN.
GARASJER OG BODER

MÅL: 1:100 T.NR.: **201**
DATO: 07.12.95
REV.: 18.04.96



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

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

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

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

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

www.aurskog-sparebank.no

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

Telefon: 63 85 44 40

E-post: post@aurskog-sparebank.no



Aurskog
SPAREBANK



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Rådyrvegen 8 A
2030 NANNESTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Knut Magnus Betten

Telefon: 901 00 721
E-post: knut.magnus.betten@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre