

aktiv.



Ramstaddammen 6, 2033 ÅSGREINA

**Stor ubebodd 4-roms
selveierleilighet fra 2021 med flott
Epoq kjøkken, 2 bad, 3 soverom og
2 balkonger - garasjeplass!**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre

Ramstaddammen 6



aktiv.



Plantegningen er ikke målbar, og overflatebehandling er ikke nødvendigvis i samsvar med de faktiske forhold. Avvik kan forekomme.

Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer



Sameiets fellesområde er pent opparbeidet med plen, beplantning, internveier, lekeplass og sittegrupper.



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 5 590 000,-
Fellesgjeld: Kr 18 619,-
Omkostn.: Kr 154 655,-
Total ink omk.: Kr 5 763 274,-
Felleskostn.: Kr 3 109,-
Selger: Ronny Bryntesen
Monica Bryntesen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2021
BRA-i/BRA Total: 117/122 m²
Tomtstr.: 9419.6 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 92, bnr. 33
Snr. 23

Oppdragsnr.: 1208230299

Stor ubebodd 4-roms selveierleilighet fra 2021 med flott Epoq kjøkken, balkonger - garasje plass!

Velkommen til Ranstaddammen 6!

Leiligheten sto ferdig i 2021 og holder en god standard. Leiligheten inneholder gang, pent oppgradert Epoq kjøkken med integrerte hvitevarer, lys og romslig stue, 3 gode soverom, 2 flislagte bad med gulvvarme og praktisk innvendig bod. Utgang fra ett soverom til egen balkong på ca. 9 kvm, og fra stuen til vestvendt balkong på ca. 12 kvm.

Leiligheten varmes opp med fjernvarme og er meget energieffektiv.

Det medfølger garasje plass og sportsbod i kjelleranlegg.

Leiligheten har en fin og rolig beliggenhet på barnevennlige Ramstadåsen på Åsgreina. Her er det umiddelbar nærhet til flotte rekreasjonsområder. Det er ca. 1,2 km til skole og umiddelbar nærhet til barnehage. Det er ca. 13 min med bil til Nannestad sentrum der du finner alle servicetilbud.



Innhold

Velkommen	4
Plantegninger	29
Om eiendommen	32
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	66
Energiattest	70
Nabolagsprofil	70
Forbrukerinformasjon	85
Budskjema	86



Velkommen til Ramstaddammen 6! En pent oppgradert 4-roms selveierleilighet i 2. etasje.



Leiligheten har en moderne åpen stue- og kjøkkenløsning. Fra stuen er det adgang til balkong.



I stuen er det lagt parkett på gulv og veggene er malt i fargen "Tudor" fra Jotun som gir et lunt inntrykk.



Trivelig overbygget balkong på ca. 12 kvm. Balkongen er vestvendt og har gode solforhold.



Leiligheten er oppgradert med et pent Epoq kjøkken med moderne, slette fronter og minimalistisk design.

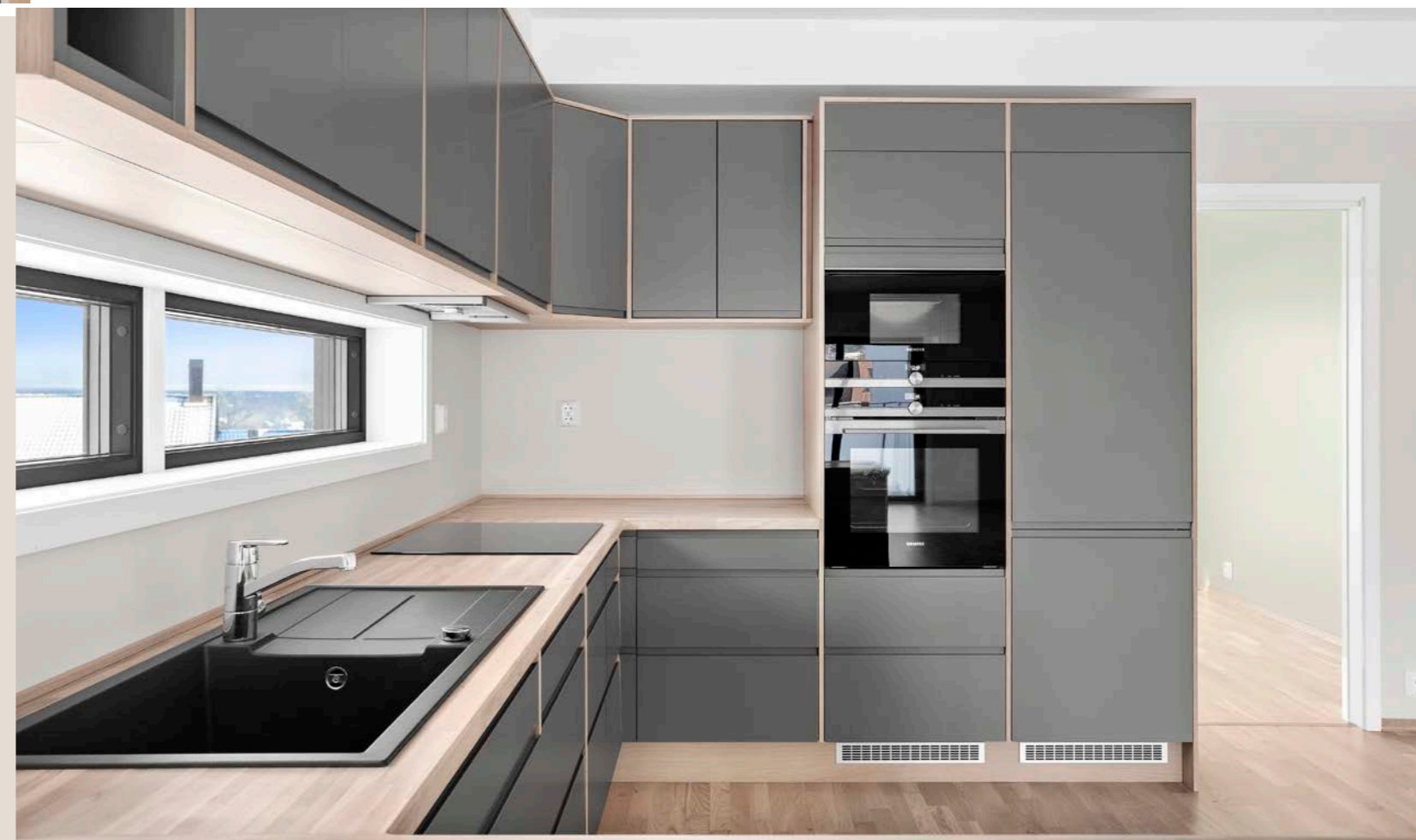


Ekstra stor kildesorteringsløsning i antrasitt og uttrekkbar skuff under oppvaskkum. I skuffene er det også sensorstyrt skuffebelysning.



I kjøkkenet er det godt med skap- og benkeplass og bla. praktisk skuff- i skuff løsninger.

I kjøkkenet er det integrerte hvitevarer av høy kvalitet fra Siemens i700 serien, herunder stekeovn, microovn, induksjonsplatetopp. Det er også oppvaskmaskin fra Electrolux og kjøl- og frysenskap fra AEG i kjøkken.





Gang. I himlinger er det oppgradert med LED downlights med dimming.



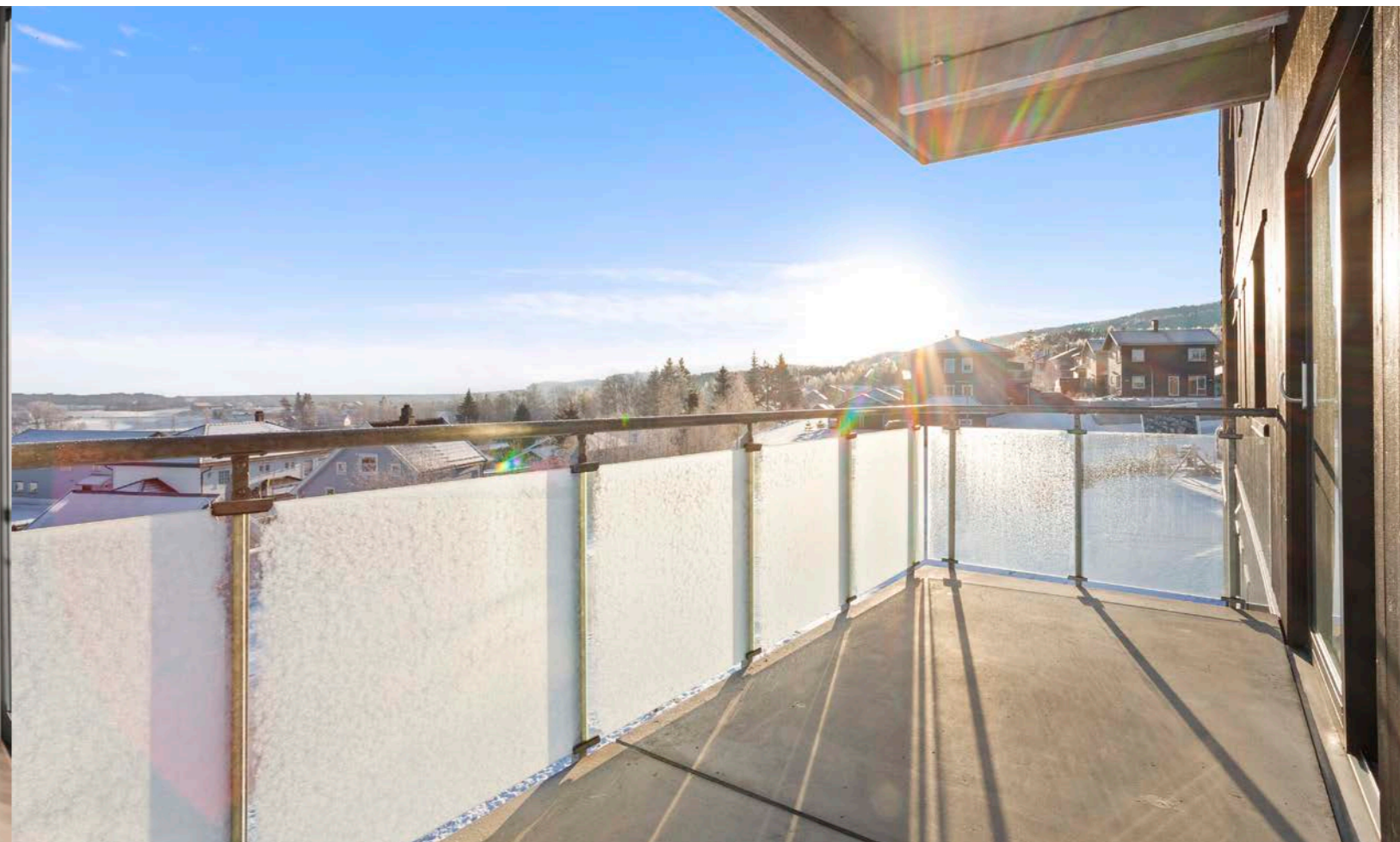
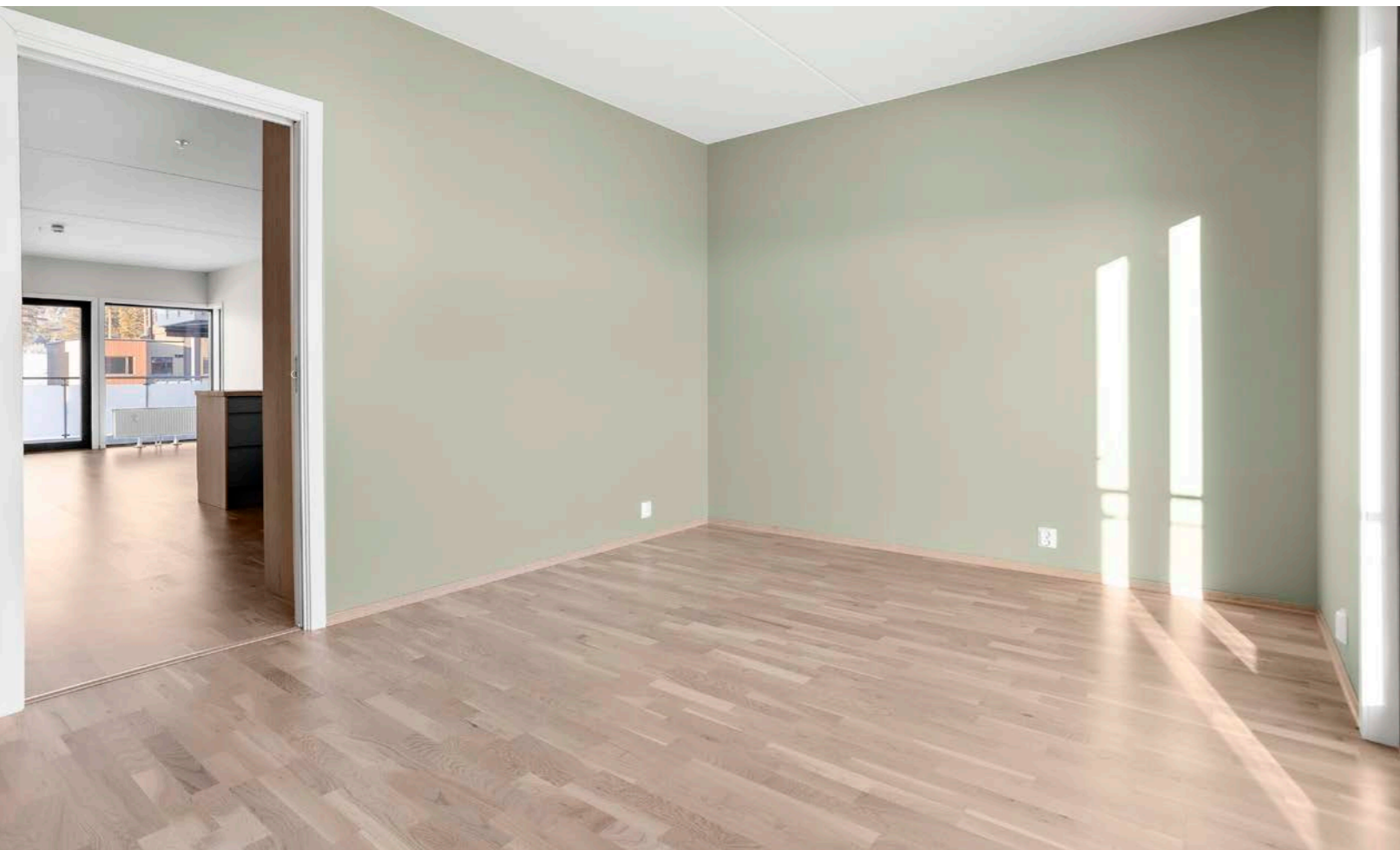
Meget delikat hovedsoverom med utgang til egen balkong.





Hovedsoverommet har også parkett på gulv og veggene er malt i fargen "Olivenlund" fra Butinox.

Flott østvendt balkong utenfor hovedsoverommet, som også er overbygget og har rekkverk med glassfronter.





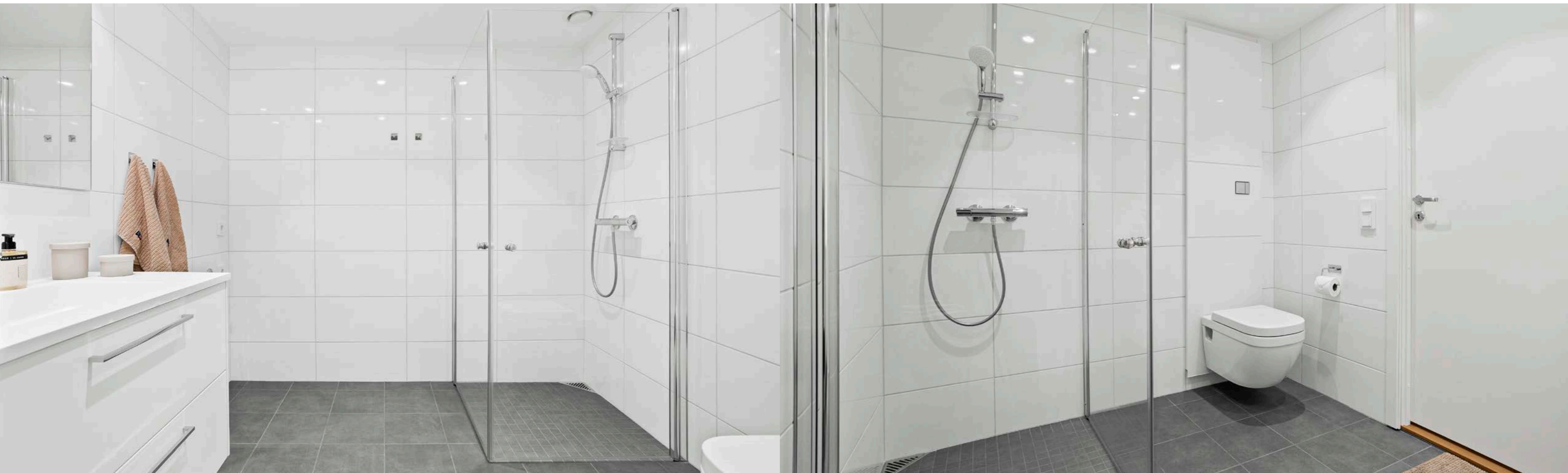
Soverom 2 er også lyst og romslig. Rommet er malt i fargen "Pale Linden" fra Jotun, som gir et godt førsteinntrykk.

Soverom 3 har også plass til seng og garderobemøbel.



Leiligheten er utstyrt med to delikate baderom, begge med flislagte overflater og gulvvarme.

Bad 1 er innredet med servant i baderomsinnredning, speil med belysning, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegger. I tillegg er det opplegg for vaskemaskin.

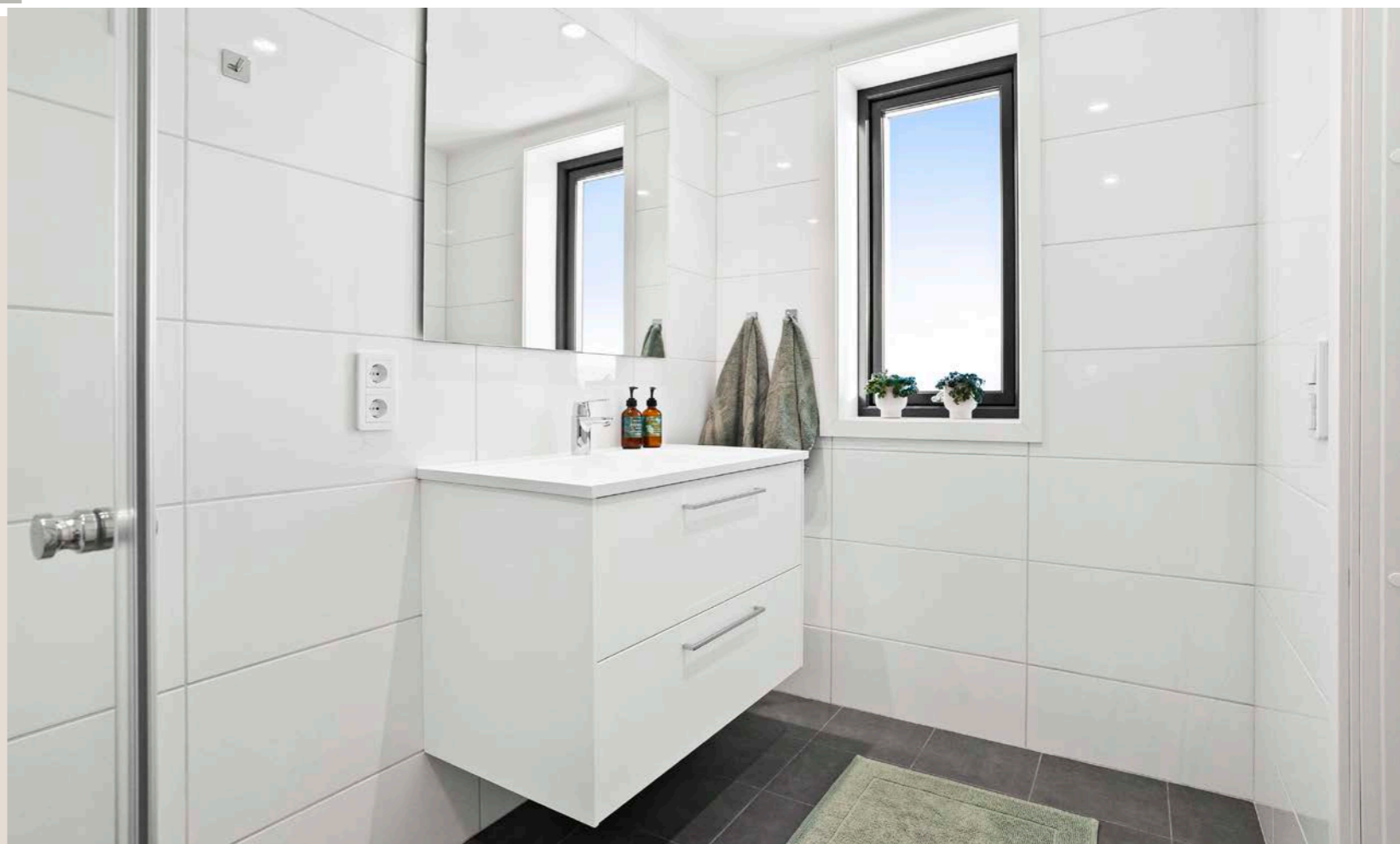




Det andre badet er innredet med servant i baderomsinnredning, stort speil, dusjhjørne med innfellbare glassvegger og vegghengt toalett.



Bad 2 med flislagte overflater, gulvvarme og downlights.





Gang/entre med god plass til å sette opp garderobeløsning. (Bildet er digitalt stylet).

Plantegning

2. etasje

Ramstaddammen 6




aktiv.

iD
IMAGEDAY

Plantegningen er ikke målbar, og overflatebehandling er ikke nødvendigvis i samsvar med de faktiske forhold. Avvik kan forekomme.

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



**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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 117 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 122 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 117 m² Gang, stue, kjøkken, 3 soverom, bod og 2 bad.

Kjeller

BRA-e: 5 m² Sportsbod i kjelleranlegg.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

9419.6 m²

Tomtebeskrivelse

Sameiets felles tomt er relativt flat og pent opparbeidet med asfalterte internveier, parkeringsareal, plenarealer og lekeplass.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde kaldt Ramstadåsen, på Åsgreina i Nannestad kommune. Her er det nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, Oslo lufthavn og gode servicetilbud.

Åsgreina ligger nær Romeriksåsen og har naturen som nærmeste nabo. Her gir stier og veier deg fine turmuligheter både sommers- og vinterstid. Stabile snøforhold og et godt utviklet løypenett gir gode muligheter for skiturer. Ved Åsen skistadion er det

flotte lysløyper som benyttes både i treningsammenheng og til skirenn. Ellers har Nannestad skisenter, Åslia, gode alpinmuligheter.

Romeriksåsen har også gode muligheter for friluftsliv. Områdene er rike på både bær og sopp, og det er mange fiskevann innover i marka. Den Norske Turistforening har en rekke hytter, åpne for servering. Stordammen har gode bademuligheter og ligger i nærområdet.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan bl.a. gjøres ved Kiwi Holter og Coop Extra Eltonåsen. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Teigebyen (Nannestad sentrum), Gjerdrum, Jessheim og Kløfta et godt og variert utvalg. Strømmen og Lillestrøm ligger også godt innen rekkevidde via god offentlig kommunikasjon og bil.

Med bil fra Åsgreina tar det ca. 18 min til Jessheim, 15 min til Oslo lufthavn, 29 min til Lillestrøm og 38 min til Oslo S.

Fra boligen er det ca. 1,5 km til Kringler-Slattum barneskole. For elever i ungdomstrinnet er det ca. 16 min med bil til Nannestad ungdomsskole. Det er også umiddelbar nærhet til Åsgreina barnehage.

Åsgreina er et attraktivt boligutbyggingsområde i Nannestad Kommune som er i rask utvikling.

Det er fra eiendommen korte avstander med bil til det meste:

Ca 13 min til Nannestad sentrum. Her ligger ungdomsskoler, videregående skoler, idrettsanlegg, forretninger, etc.

Ca 15 min til OSL Gardermoen

Ca 20 min til Jessheim

Ca 30 min til Lillestrøm

Ca 40 min til Oslo

For mer informasjon se:

www.nannestad.kommune.no

Adkomst

Fra E6: ta av mot Nannestad og Gjerdrum i Skedsmovollenkrysset. Følg så Rv 120 gjennom Gjerdrum og Ask, så videre Rv 120 i ca 8 km til Eltonåsen. Ta til venstre i rundkjøringen og følg Åsvegen i underkant av 4 km. Ta så til venstre inn Ramstadåsen og så andre vei til venstre. Du er da ved leiligheten i Ramstaddammen.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse, samt blokkbebyggelsen leiligheten er en del av.

Skolekrets

Kringler-Slattum skolekrets.

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Ramstad som ligger ca. 50 m fra boligen.

Bygningssakkyndig

Eirik Kalheim

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er etablert med støpt plate. Parkeringskjeller med betongkonstruksjoner. Bærende

konstruksjoner av stål og betong. Etasjeskiller av betong. Yttervegger av bindingsverk konstruksjoner og med stående kledning. Vinduer med 3-lags glass. Flatt tak tekket med PVC-duk.

Balkong mot øst på ca. 9 kvm, av betong med rekkverk i glass. Balkong mot vest på ca. 12 kvm, også oppført i betong med rekkverk av glass.

Interessenter bes lese gjennom vedlagte tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Montering av energimåler fra Techem - i forbindelse med individuell avregning av oppvarmingen av leiligheten. Jobb utført kun i fordelingsskap. Ikke motatt FDV dokumentasjon ennå, siden løsningen ikke er satt i drift per dags dato. Dette er ikke et søknadspålagt tiltak. Derfor er det ikke noe samsvarserklæring på det som er utført - i følge rørleggerforretningen. Arbeider av Oslofjorden rør AS.
- Det har blitt registrert høy luftfuktighet i sportsbodene i kjeller. Sameiet har reklamerte ovenfor utbygger Aas & Nordal Entreprenørforretning AS. Utbygger har utbedret avviket, slik at avviket ikke lengre er tilstede.
- Det er skiftet motor på roterende varmeveksler i leilighetens balansert ventilasjon enhet. Utført av leverandøren av ventilasjonsaggregatet. Montering av downlights i hall. Skifte av bryter til dimmebryter ved inngang dør. Flyttet på uttak til komfyr, platetopp og kjøleskap pga. utskifting av kjøkken. Tilkoblet LED belysning i overskap og i benker. Samsvarserklæring er vedlagt i FDV dokumentasjonen som følger leiligheten. Arbeider av Østberg Norge AS / Romerike Elektro AS.
- Eier valgte ikke å oppgardere standard kjøkkenet

fra Norema som fulgte med i den opprinnelig leveransen grunnet få og dårlige valgmuligheter fra utbygger. Eier valgte etter overtakelse å fjerne standard kjøkkenet og sette opp ny kjøkkeninnredning i henhold til egne ønsker. Monteringen av det nye kjøkkenet er utført av håndverk kyndige personer.

- Yttervegger skal beises av sameiet. Hvordan dette skal foregå er ikke vedtatt. Felleskostnadene gikk opp grunnet økte strømkostnader i mars 2023. Fra 4447,- til 5305,-. Styret har i desember 2023 varsel at felles kostnadene vil bli redusert med 7% med virkning fra januar 2024. Ytterligere reduksjon kan påregnes når man går over til individuell måling av varmtvann for oppvarmingsformål. Mottatt faktura for felleskostnader - Januar 2024 er på: 3109.
- Det er tilrettelagt for ladeboks for elbil på parkeringsplassen som følger leiligheten, men siden eier ikke innehar elbil, er dette ikke montert opp.

Innhold

Meget pen og påkostet leilighet som ikke har vært bebodd.

Planløsning:

2. etasje: Gang, stue, kjøkken, 3 soverom, bod og 2 bad.

Det følger også garasje plass og sportsbod i kjelleranlegget.

Overflater:

Gulv: Parkett på gulv. Fliser på baderomsgulv med gulvvarme.

Vegger: Malte overflater. Fliser på baderomsvegger.

Hvite vegger: Jotun Prima Air 05 - Egghvit (NCS 0502-Y).

Stue/kjøkken: Tudor (NCS 1202-Y26R) fra Jotun.
Entre/gang: Tudor (NCS 1202-Y26R) fra Jotun.
Hovedsoverom: Olivenlund (NCS S 3010-G50Y) fra Butinox.
Soverom 2: Pale Linden (NCS S 2005-G70Y) fra Jotun.
Soverom 2 og bod: Egghvit (NCS 0502-Y) fra Jotun.

Himlinger: Malte takflater. Systemhimling i gang og bod. Det er downlights i himlinger i bla. gang og bad. Oppgradering av belysning i gang: LED Downlights med dimming.
(SG Junistar Eco Isosafe Hvit DimtoWarm med Elko dimmer).

Kjøkken:

Leiligheten er oppgradert med et meget pent Epoq kjøkken med moderne, slette fronter og minimalistisk design. Benkeplaten er i hvitljet massiv eik. Kjøkkenet er u-formet og har godt med skap- og benkeplass og bla. praktisk skuff- i skuff løsninger og integrert skuffebelysning. I kjøkkenet er det integrerte hvitevarer av høy kvalitet fra Siemens i700 serien, herunder stekeovn, microovn, induksjonsplatetopp. Videre er det integrert oppvaskmaskin fra Electrolux og kjø- og fryseskapp fra AEG.

Bad 1:

Flislagt bad med gulvvarme. Badet er innredet med servant i baderomsinnredning, speil, vegghengt toalett, dusjhjørne med innfellbare glassvegger og opplegg for vaskemaskin.

Bad 2:

Pent flislagt bad med gulvvarme. Badet er innredet med servant i baderomsinnredning, speil, vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare glassvegger.

Kort fortalt:

- Meget pen og oppgradert 4-roms leilighet fra 2021 med god standard og planløsning.
- Boligen er ubebodd og holder en god standard.
- Gang med downlights i himlinger med LED og dimming.
- Nytt Epoq kjøkken med mye skap- og benkeplass og flere gode løsninger.
- Integrerte hvitevarer fra Siemens, Electrolux og AEG i kjøkken, alle av god kvalitet.
- Lys og romslig stue med i en moderne lun fargetone på vegger.
- 3 gode soverom.
- 2 stk flislagte bad med gulvvarme.
- Innvendig bod/teknisk rom med gode lagringsmuligheter.
- Oppvarming med fjernvarme.
- Balansert ventilasjon.
- Balkong på ca. 9 kvm utenfor hovedsoverom.
- Vestvendt balkong på ca. 12 kvm utenfor stuen.
- Heis i bygget.
- Sportsbod i kjelleranlegg på ca 5 kvm.
- Stor garasje plass i kjelleranlegg.
- Felles takterrasse i blokk 1 med gode solforhold og fin utsikt.
- Meget barnevennlig og rolig beliggenhet på Ramstadåsen.

Standard

Oppgradert og ubebodd 4-roms selveierleilighet fra 2021, beliggende i byggets 2. etasje. Leiligheten har utelukkende oppnådd tilstandsgrad 1 og 0 i vedlagte tilstandsrapport.

Takstmann har ikke vurdert tilliggende konstruksjoner til badene ved hulltaking, da dette ikke er et krav før badet er 5 år.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, datert 06.12.2023, utført av Eirik Kalheim. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten før visning.

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 hvitevarer(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Det er montert kjøkken i etterkant av overtagelse i 2022/2023. Montert spoter i himling. Montert intern termometermåler til varmtvann for måling av vannforbruk. Byttet motor i ventilasjonsanlegg.

TV/Internett/Bredbånd

Felles avtale for bredbånd/kabel-tv som betales via felleskostnadene.

Parkering

Det medfølger garasje plass i kjelleranlegg til leiligheten.

Det legges opp til felles enhetlig felles infrastruktur for el-bil lading fra Smartly. Ladepunkt må bestilles

fra Smartly av de som vil ha el-billading tilknyttet sin parkeringsplass. Ladere må settes opp av godkjent installatør/elektriker for valgt anlegg. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold, drift og strøm dekkes av den enkelte sameier.

Sameiet har felles gjesteparkeringsplass på tomten.

Forsikringsselskap
Fremtind forsikring

Polisenummer
25121983/9)

Radonmåling
Bygget er utført med forskriftsmessig radon sperre og dokumentasjon foreligger.

Diverse
Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

Energi

Oppvarming
Felles anlegg for oppvarming av varmtvann til radiatorer og forbruksvann. Det er montert fjernavleste energimålere i hver seksjon og hver enkelt seksjonseier faktureres månedlig for sitt faktiske forbruk.
Elektriske varmekabler i baderomsgulv.

Energikarakter
B

Energifarge
Grønn

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld
Kr 5 590 000

Kommunale avgifter
Kr 13 301

Kommunale avgifter år
2022

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter vil variere årlig.
Kommunale avgifter inkl. vann, renovasjon og avløp.

Info eiendomsskatt
Det er pt. ikke eiendomsskatt i Nannestad kommune.

Formuesverdi primær
Kr 1 024 926

Formuesverdi primær år
2022

Formuesverdi sekundær
Kr 3 894 720

Formuesverdi sekundær år
2022

Info formuesverdi
Formuesverdi er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

Andre utgifter
Eier står selv ansvarlig for kostnader tilknyttet kommunale avgifter, strømforbruk, innboforsikring, mm.

Tilbud lånefinansiering
Aktiv EiendomsMegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk
1182/73431

Felleskostnader inkluderer
Drift av sameiet, noe vedlikehold, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, garasje, filterpakke leilighet og kabel-tv/bredbånd.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 3 109

Andel Fellesgjeld
Kr 18 619

Fellesgjeld pr. dato
31.12.2022

Andel fellesformue
Kr 13 159

Andel fellesformue dato
31.12.2022

Sameiet

Sameienavn
Sameiet Ramstادتunet

Organisasjonsnummer
827600172

Om sameiet
Sameiet Ramstادتunet består av 60 boligseksjoner, fordelt på 28 rekkehus og 32 leiligheter i to lavblokker.

Sameiet har nettopp byttet forretningsfører fra BORI til OBOS per 1. april 2024.

Lånebetingelser fellesgjeld
Sameiet har ingen fellesgjeld pt.

Sikringsordning fellesgjeld
Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige sameiere.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS

Eierskiftegebyr

Kr 6385

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 92, bruksnummer 33, seksjonsnummer 23 i Nannestad kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3036/92/33/23:

05.06.2020 - Dokumentnr: 2548774 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Bestemmelse om transport og ferdsel

Bestemmelse om byggeforbud og beplantning

Overført fra: Knr:3036 Gnr:92 Bnr:33

Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.2021 - Dokumentnr: 187205 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Nannestad Kommune

Org.nr: 964 950 202

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om kummer

Overført fra: Knr:3036 Gnr:92 Bnr:33

Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.2021 - Dokumentnr: 187205 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Nannestad Kommune

Org.nr: 964 950 202

Bestemmelse om vedlikehold

Bestemmelse om snøbrøyting/strøing

Overført fra: Knr:3036 Gnr:92 Bnr:33

Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.2021 - Dokumentnr: 187205 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Nannestad Kommune

Org.nr: 964 950 202

Bestemmelse om mast/stolpe

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:3036 Gnr:92 Bnr:33

Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.2021 - Dokumentnr: 187205 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Nannestad Kommune

Org.nr: 964 950 202

Gjelder bebyggelse på fellesanlegg

Husfarge kan ikke endres uten samtykke fra sameiet.

Overført fra: Knr:3036 Gnr:92 Bnr:33

Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.2021 - Dokumentnr: 187205 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Nannestad Kommune

Org.nr: 964 950 202

Bestemmelse om postkasser

Bestemmelse om renovasjonsanlegg

Bestemmelse om vedlikehold

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:3036 Gnr:92 Bnr:33

Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.2021 - Dokumentnr: 850795 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 23

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1182/73431

Heftelsene omhandler rett for Nannestad kommune til å anlegge og drifte offentlig ledningsnett, vei, kabler, kummer, m.m., pliktig medlemskap i sameiet, rett for Elvia til å bygge og drifte lavspenning og høyspenningsanlegg over eiendommen og seksjoneringsbegjæringen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for leilighetsbygg og rekkehus, datert 21.12.2021.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.12.2021.

Vei, vann og avløp

Eiendommen ligger til privat vei på sameiets tomt.

Det er offentlig vann og avløp på eiendommen.

Det er installert vannmåler i leiligheten.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse, gatetun, grønstruktur, fortau, renovasjonsanlegg, turvei, annen veigrunn og parkeringsplasser i reguleringsplan for "Ramstadåsen BK2 - Ramstadtunet".

Detaljregulering under bakken er regulert til parkeringshus/anlegg.

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

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 590 000,- (Prisantydning)
18 619,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
140 215,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 590 000,00))

154 655,- (Omkostninger totalt)

5 763 274,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport
Egenerklærings skjema
Kommunal info
Forretningsførerinfo

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres

oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 500/3 600 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0.7 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.450,- oppgjørshonorar kr 5.950,- og visninger kr 2.500,- per stk, der 2 er inkl i tilbudet. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 24.550,-. Utleggene omfatter foto, kommunale opplysninger, tilstandsrapport og forretningsførerinfo. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag per time for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

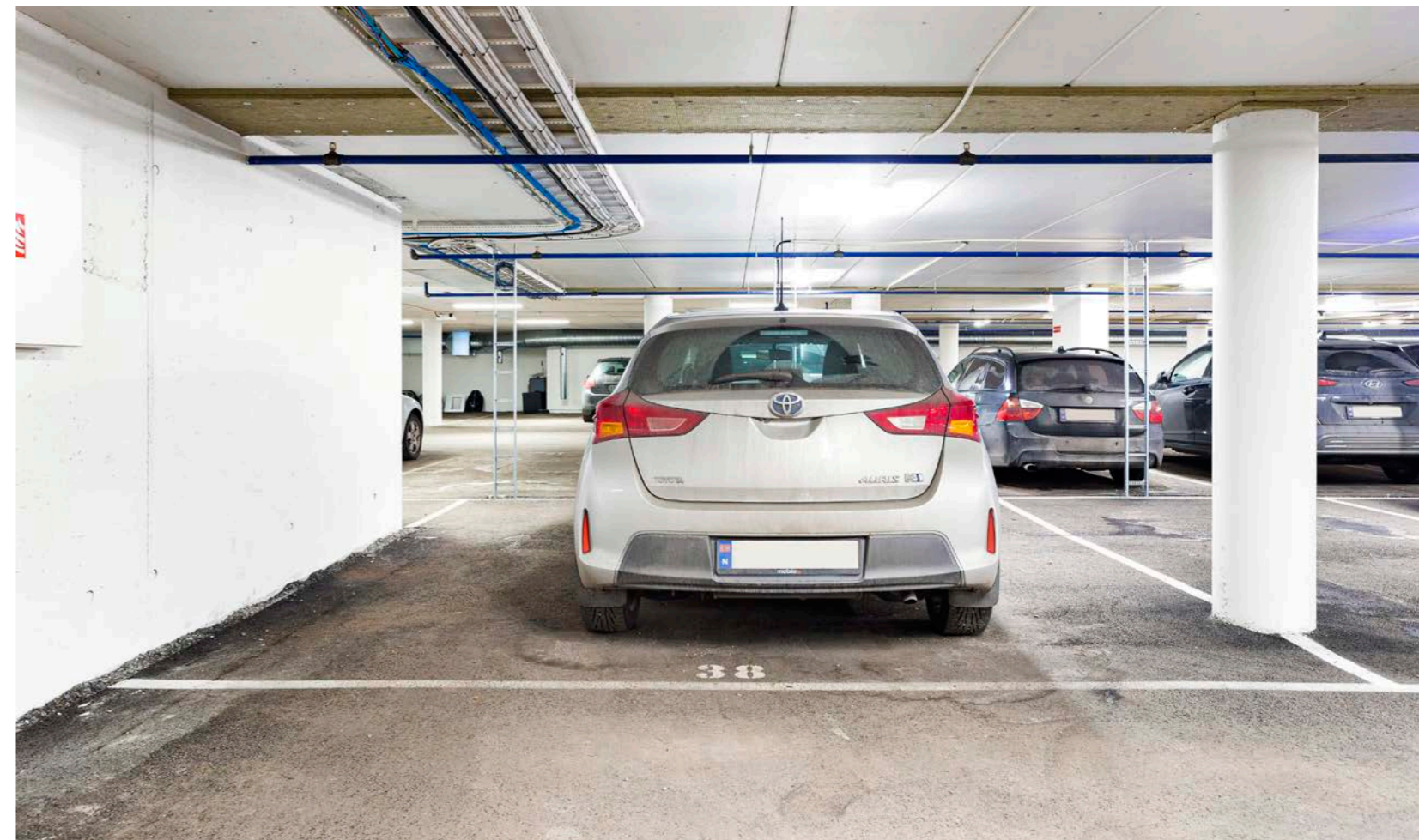
Knut Magnus Betten
Eiendomsmegler MNEF
knut.magnus.betten@aktiv.no
Tlf: 901 00 721

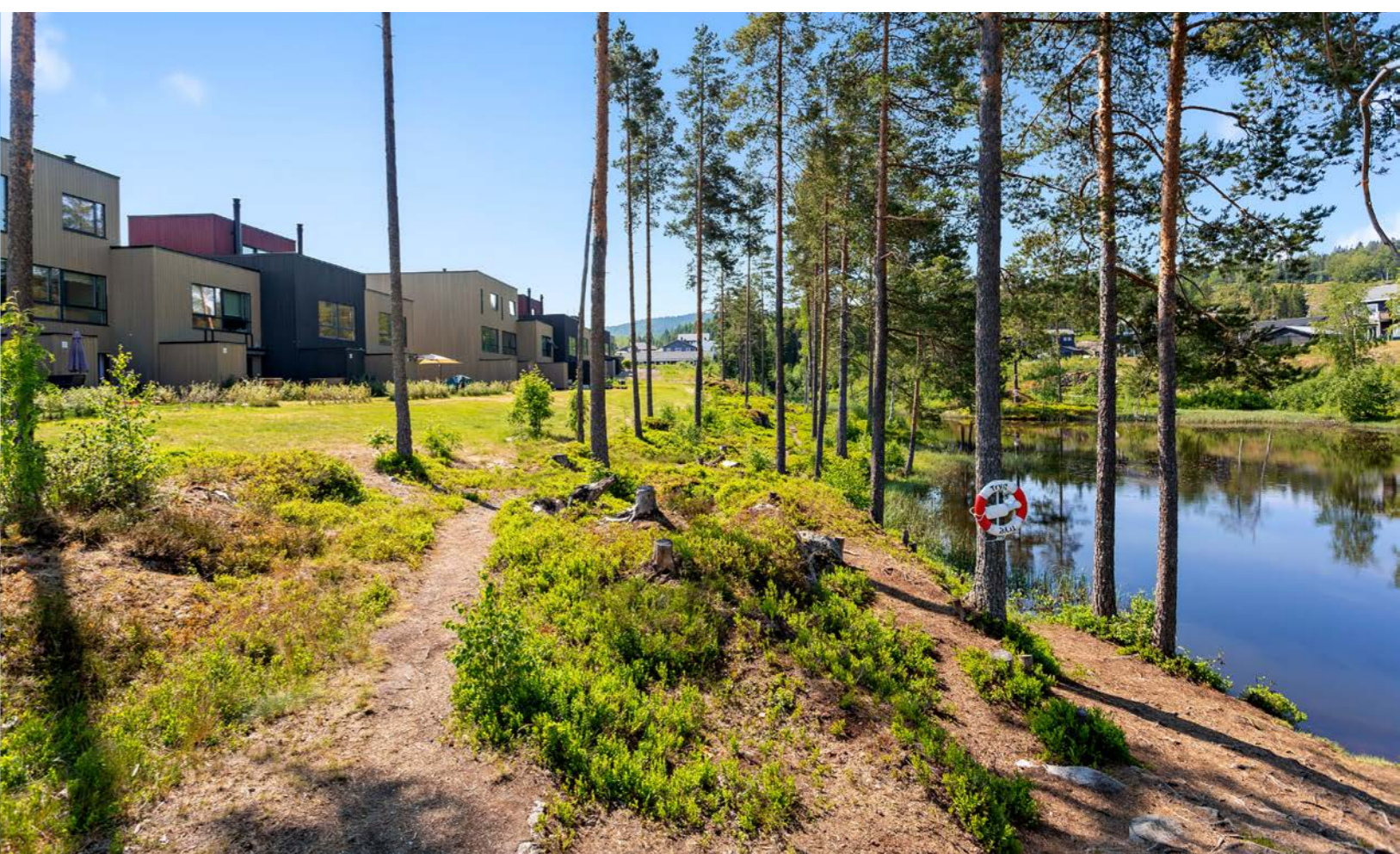
Bankenes Boligmegler AS avdeling Jessheim,
Trondheimsvegen 86
2050 Jessheim
Tlf: 638 55 000

Salgsoppgavedato

04.04.2024

Det medfølger en romslig garasje plass på ca. 4,7 meter i bredde og 5 meter i lengde, i kjelleranlegget til leiligheten.





Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Ramstaddammen 6, 2033 ÅSGREINA

📖 NANNESTAD kommune

gnr. 92, bnr. 33, snr. 23

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 117 m²



Befaringsdato: 20.11.2023

Rapportdato: 06.12.2023

Oppdragsnr.: 21739-1043

Referansenummer: OK1821

Autorisert foretak: HMS og Byggkontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Eirik Kalheim

Vår ref: Eirik Kalheim



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

Norsk takst

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



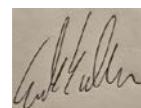
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

HMS og ByggKontroll AS

Rapportansvarlig



Eirik Kalheim

Uavhengig Takstingeniør

ek@hmsbk.no

988 55 334

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 2. etasje i boligblokk fra 2021. Boligen har god standard og det er ikke behov for vedlikehold.

Bod i felles kjeller er målt til ca. 5,2m².

Det medfølger en parkeringsplass i felles parkerings kjeller. Det er en felles takterrasse på naboblokken til fri benyttelse for hele sameiet.

Generelt oppført i tre og betongkonstruksjoner med den byggemåten som benyttes i dag.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Balkongskyvedør med malt trekarm og 3-lags glass.

Ytterdør i malt utførelse.

Øst-Balkong av betong med glassrekkverk.

Balkongen er målt til ca. 9,4m².

Rekkverk er målt til 100cm.

Vest-Balkong av betong med glassrekkverk.

Balkongen er målt til ca. 12,1m².

Rekkverk er målt til 100cm.

[Gå til side](#)

INNVEDIG

Innvendig er det gulv av parkett. Innvendige vegger og tak har malt overflate og systemhimling i gang og bod.

Bygget er utført med forskriftsmessig radon sperre og dokumentasjon foreligger.

Innvendig har boligen malte glatte dører. Dør mellom gang/kjøkken har glass.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad 1

Badet har fliser på gulv med varmekabler. Flis på vegg og malt himling med downlights. Badet er innredet med innebygget sistene med vegghengt wc, servant innredning med integrert servant og med speil. Det er dusjhjørne med nedsenk og dusjdører.

Bad 2

Badet har fliser på gulv med varmekabler. Flis på vegg og malt himling med downlights. Badet er innredet med innebygget sistene med vegghengt wc, servant innredning med integrert servant og med speil. Det er dusjhjørne med nedsenk og dusjdører. Det er opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er levert fra produsent Epos i 2022. Kjøkkenet er et u-formet kjøkken, med over og underskap med slette fronter. Skrogene er laminerte. Frontene er av MDF. Benkeplaten er heltre eik. Det er nedfelt en vask og en platetopp i benkeplaten. Ett-greps blandebatteri. Det er inntrukket sokkel på underskap. Det er integrerte hvitevarer som komfyr, induksjons topp, mikro, oppvaskmaskin og kjøll/fryseskap. Det er lys i alle skuffer utenom den øverste. På kjøkken gulv er det parkett. Det er avtrekk via balansert anlegg.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Vannbåren varme til radiatorer for oppvarming av boenheter.

Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.

Boligen har varsler til sentralanlegg, sprinkler og håndslukker.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter

[Gå til side](#)

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	117	113	4
Sum	117	113	4

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

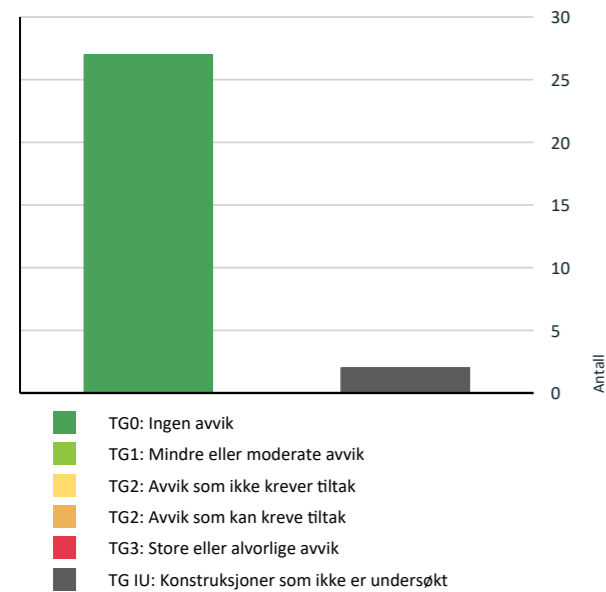
Boligbygg med flere boenheter

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

Tegner er fremvist.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Midlertidig bruksattest er brukt som dokumentasjon. Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet: Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2021

Kommentar
Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Boligen er nesten ny og ikke vært bebodd. Det er ikke behov for vedlikehold

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 0 Dører

Balkongskyvedør med malt trekarm og 3-lags glass. Ytterdør i malt utførelse.

TG 0 Balkong Øst

Balkong av betong med glassrekkverk. Balkongen er målt til ca. 9,4m². Rekkverk er målt til 100cm.

TG 0 Balkong Vest

Balkong av betong med glassrekkverk. Balkongen er målt til ca. 12,1m². Rekkverk er målt til 100cm.

INNSENDIG

TG 0 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Innvendige vegger og tak har malt overflate og systemhimling i gang og bod.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Ved enkel nivellering av stue/kjøkken måles det et totalt avvik på ca. 6mm, og ca. 2mm over en avstand på 2 meter. Ved enkel nivellering av gang måles det et totalt avvik på ca. 5mm, og ca. 2mm over en avstand på 2 meter.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radon sperre og dokumentasjon foreligger.

TG 0 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører. Dør mellom gang/kjøkken har glass.

VÅTROM

ETASJE > BAD 1

Generell

Badet har fliser på gulv med varmekabler. Flis på vegg og malt himling med downlights. Badet er innredet med innebygget susterne med vegghengt wc, servant innredning med integrert servant og med speil. Det er dusjhjørne med nedsenk og dusjdører.

ETASJE > BAD 1

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD 1

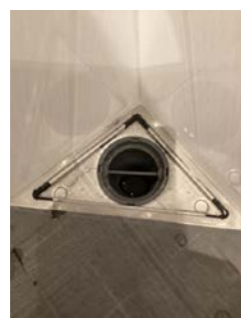
TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40mm.

ETASJE > BAD 1

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse.



ETASJE > BAD 1

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

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

ETASJE > BAD 1

TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Tiluft fra dør.

ETASJE > BAD 1

TG IU 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 gang er det ikke påvist unormale forhold.



ETASJE > BAD 2

Generell

Badet har fliser på gulv med varmekabler. Flis på vegg og malt himling med downlights. Badet er innredet med innebygget systerne med vegghengt wc, servant innredning med integrert servant og med speil. Det er dusjhjørne med nedsenk og dusjdører. Det er opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD 2

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD 2

TG 0 Overflater Gulv

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

ETASJE > BAD 2

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse.



ETASJE > BAD 2

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

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

ETASJE > BAD 2

TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Tiluft fra dør.

ETASJE > BAD 2

TG IU 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 stue er det ikke påvist unormale forhold.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet er levert fra produsent Epos i 2022. Kjøkkenet er et u-formet kjøkken, med over og underskap med slette fronter. Skrogene er laminerte. Frontene er av MDF. Benkeplaten er heltre eik. Det er nedfelt en vask og en platetopp i benkeplaten. Ett-greps blandebatteri. Det er inntrukket sokkel på underskap. Det er integrerte hvitevarer som komfyr, induksjons topp, mikro, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap. Det er lys i alle skuffer utenom den øverste. På kjøkken gulv er det parkett.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Tilstandsrapport

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



TG 0 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 0 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 0 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 0 Vannbåren varme

Vannbåren varme til radiatorer for oppvarming av boenheter.

TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall) **2022 Det er flyttet stikk og tilkobling av platetopp. Det er montert en dimmer i gangen. Det er i tillegg montert lys i skuffer under overskap på kjøkken og downlights i gang.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Inntak og sikringsskap

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har varsler til sentralanlegg, sprinkler og håndslukker.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Den bygningsakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningsakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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.

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?](#)

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	117	113	4	Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad 1, Bad 2, Gang	Bod
Sum	117	113	4		

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Åpent areal (TBA)	Ikke målbart areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM		
Etasje	117	5		122	22	
SUM	117	5			22	
SUM BRA	122					

Kommentar

Takhøyde stue: 2,61 m.
Takhøyde teknisk bod: 2,26 m.
Takhøyde bad: 2,20 m.

Åpent areal gjelder for begge balkonger.
Eksternt areal gjelder for bod i felles kjeller.

Arealer og høyder er målt med lasermåler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegner er fremvist.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det er utført arbeider på det elektriske anlegget etter overtagelse. Disse arbeidene er nærmere omtalt i punkt om elektrisk anlegg.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.11.2023	Eirik Kalheim	Takstingeniør
	Ronny Bryntesen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3036 NANNESTAD	92	33		23	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Ramstaddammen 6

Hjemmelshaver

Bryntesen Monica, Bryntesen Ronny

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger fint til i et boligområde med kort vei til mange turmuligheter.
Ca. 14 km til Jessheim.
I Jessheim er det et stort service tilbud med butikker, restauranter, treningssenter mm.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen 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 montert kjøkken i etterkant av overtagelse i 2022/2023.
Montert spoter i himling.
Montert intern termometer til varmtvann for måling av vannforbruk.
Byttet motor i ventilasjonsanlegg.

Oppvarming av boligen

Boligen varmes opp med elektriske varmekabler på bad.
Vannbåren varme til radiatorer i alle rom for varig opphold.

Byggemåte

Boligen er etablert med støpt plate. Parkerings kjeller med betongkonstruksjoner.
Bærende konstruksjoner av stål og betong.
Etasjeskiller av betong.
Yttervegger av bindingsverk konstruksjoner og med stående kledning.
Vinduer med 3-lags glass.
Flatt tak tekket med PVC-duk.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2022	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	17.11.2023	Oversendt kunde	Fremvist	1	Nei
Egenerklæring	17.11.2023		Ikke gjennomgått	1	Nei
Eier	17.11.2023	Eier har gitt opplysninger om boligen	Gjennomgått	1	Nei
FDV-dokumentasjon	19.11.2023	Komplett FDV for boligen.	Gjennomgått	1	Nei
Midlertidig bruks tillatelse	15.11.2023	Oversendt per. e-post	Ikke gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi	17.11.2023	Offentlig informasjon	Gjennomgått	1	Nei
Godkjente byggetegninger	17.11.2023	Fremvist av eier	Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- **Areal fastsettes** etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

- **Areal oppgis** i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

- **Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM** er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- **Eiendommens markedsverdi** kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OK1821>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jessheim	
Oppdragsnr.	
1208230299	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Monica Bryntesen	Ronny Bryntesen
Gateadresse	
Ramstaddammen 6	
Poststed	Postnr
ÅSGREINA	2033
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2021	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
2	
Antall måneder	
0	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Montering av energimåler fra Techem - i forbindelse med individuell avregning av oppvarmingen av leiligheten. Jobb utført kun i fordelingskap. Ikke motatt FDV dokumentasjon ennå, siden løsningen ikke er satt i drift per dags dato. Dette er ikke et søknadspålagt tiltak. Derfor er det ikke noe samsvarserklæring på det som er utført - i følge rørleggerforretningen.
Arbeid utført av: Oslofjorden rør AS
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
Beskrivelse: Det har blitt registrert høy luftfuktighet i sportsbodene i kjeller. Sameiet har reklamerte ovenfor utbygger Aas & Nordal Entreprenørforretning AS. Utbygger har utbedret avviket, slik at avviket ikke lengre er tilstede.
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Det er skiftet motor på roterende varmeveksler i leilighetens balansert ventilasjon enhet. Utført av leverandøren av ventilasjonsaggregatet. Montering av downlights i hall. Skifte av bryter til dimmebryter ved inngang dør. Flyttet på uttak til komfyr, platetopp og kjøleskap pga. utskifting av kjøkken. Tilkoblet LED belysning i overskap og i benker. Samsvarserklæring er vedlagt i FDV dokumentasjonen som følger leiligheten.
Arbeid utført av: Østberg Norge AS / Romerike Elektro AS
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja

Document reference: 1208230299

Document reference: 1208230299

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

Nei Ja

Beskrivelse

Eier valgte ikke å oppgradere standard kjøkkenet fra Norema som fulgte med i den opprinnelig leveransen grunnet få og dårlige valgmuligheter fra utbygger. Eier valgte etter overtakelse å fjerne standard kjøkkenet og sette opp ny kjøkkeninnredning i henhold til egne ønsker. Montering av det nye kjøkkenet er utført av håndverk kyndige personer.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdiggattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

Beskrivelse

Yttervegger skal beises av sameiet. Hvordan dette skal foregå er ikke vedtatt. Felleskostnadene gikk opp grunnet økte strømkostnader i mars 2023. Fra 4447,- til 5305,-. Styret har i desember 2023 varslet at felles kostnadene vil bli redusert med 7% med virkning fra januar 2024. Ytterligere reduksjon kan påregnes når man går over til individuell måling av varmtvann for oppvarmingsformål. Mottatt faktura for felleskostnader - Januar 2024 er på: 3109,-

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Det er tilrettelagt for ladeboks for elbil på parkeringsplassen som følger leiligheten, men siden eier ikke innehar elbil, er dette ikke montert opp

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

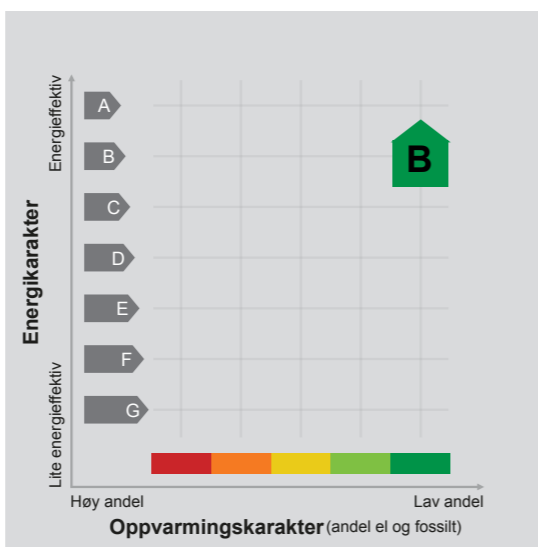
Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring iht vilkår.

Document reference: 1208230299

Document reference: 1208230299

ENERGIATTEST

Adresse	Ramstaddammen 6
Postnummer	2033
Sted	ASGREINA
Kommunenavn	Nannestad
Gårdsnummer	92
Bruksnummer	33
Seksjonsnummer	23
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300759314
Bruksenhetsnummer	H0205
Merkenummer	9e4f51c0-1afe-4c29-9ec6-66a7efb7bfca
Dato	20.11.2023



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Ramstaddammen 6

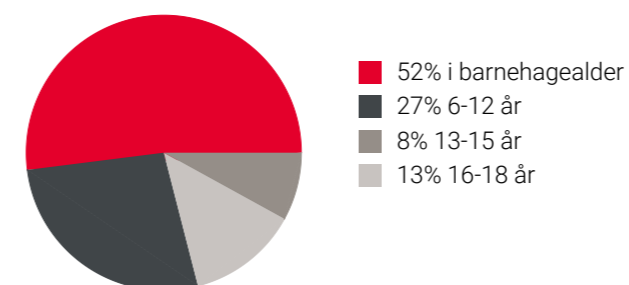
Offentlig transport

Ramstad	2 min	🚶
Linje 410, 413	0.2 km	
Oslo lufthavn stasjon	16 min	🚆
Linje F6, RE10, RE11, RX11, R12, R60	12.8 km	
Oslo Gardermoen	16 min	✈️

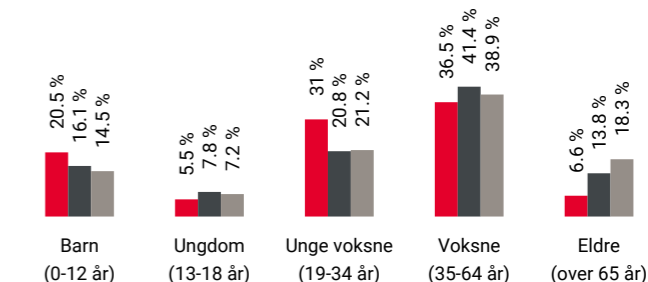
Skoler

Kringler-Slattum skole (1-7 kl.)	16 min	🚶
192 elever, 10 klasser	1.2 km	
Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.)	13 min	🚶
587 elever, 22 klasser	8.8 km	
Nannestad videregående skole	14 min	🚶
950 elever	9.5 km	
Jessheim videregående skole	17 min	🚶
1150 elever, 63 klasser	13.8 km	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunkrets: Ramstad	693	300
Kommune: Nannestad	15 074	6 278
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Åsgreina barnehage (1-5 år)	3 min	🚶
84 barn	0.2 km	
Holter barnehage (0-5 år)	5 min	🚶
127 barn	3.9 km	
Eltonåsen friluftsbarnhage (0-5 år)	7 min	🚶
82 barn	5 km	

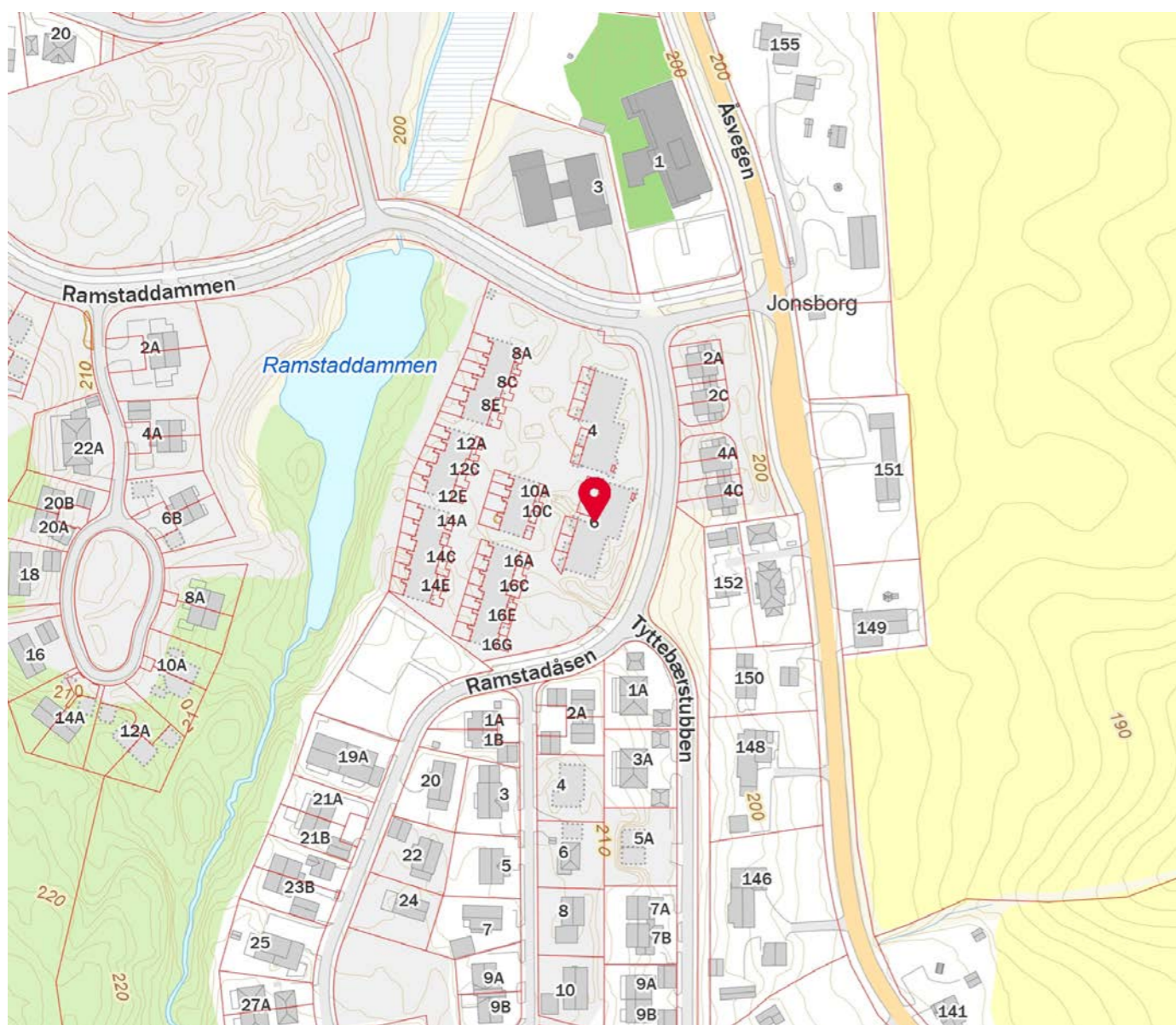
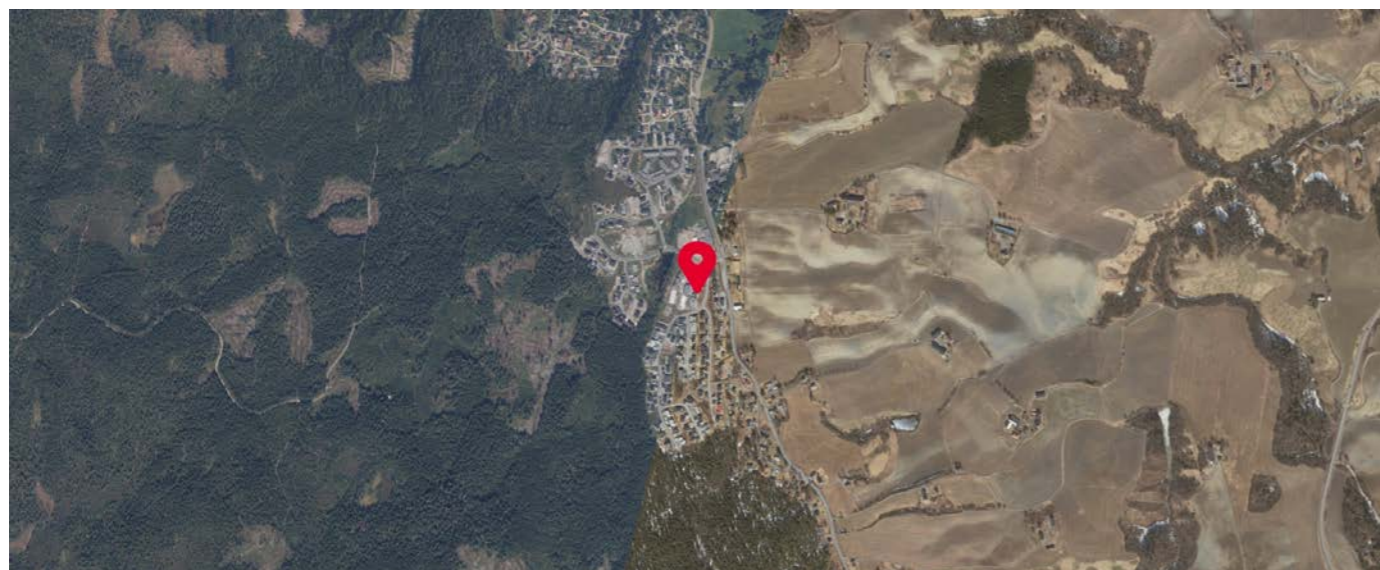
Dagligvare

Kiwi Holter	5 min	🚶
PostNord	3.8 km	
Coop Extra Eltonåsen	5 min	🚶
Post i butikk, PostNord	4 km	

Sport

Kringler-Slattum skole	16 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	1.2 km	
Eltonåsen skole	6 min	🚶
Ballspill	4.8 km	
EVO Nannestad	13 min	🚶
Nannestad Trim & Helse	13 min	🚶

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Jessheim kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



BORI BBL
 Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
 Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 04.12.23
 Vår ref.: 5157 / 23

Boligopplysninger

seksjon	23	Bolignr	H0205
Boligselskap	5157 SAMEIET RAMSTADTUNET	Etasje	2.etg
Adresse	Ramstaddammen 6, 2033 ÅSGREINA	Oppr.ant.rom	5
Eier(e)	Elisabeth Bryntesen	Bygningstype	Lavblokk

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke sikret. Restanse pr 04.12.23: kr 5 305,00 (med forbehold om feil)

Fakturalinje	2023-12	2024-01	2024-02	2024-03	2024-04	2024-05
Felleskostnader til drift av sameiet	1 881	1 726	1 726	1 726	1 726	1 726
Felleskostnader tilknyttet leilighetene	574	574	574	574	574	574
Filterpakke Leiligheter		36	36	36	36	36
Garasje	180	180	180	180	180	180
Kabel-TV/Bredbånd	543	593	593	593	593	593
Oppvarming/Strøm (Ikke lenger aktuelt)	2 127					
Total	5 305	3 109	3 109	3 109	3 109	3 109

Andel fellesgjeld for seksjon

ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap 5157 SAMEIET RAMSTADTUNET (orgnr. 827600172)
Antall enheter 60
Styrets e-post sameieramstadtunet@borimail.no
Styreleder John Henrik Espmarker (99212353)
Forsikring Fremtind Forsikring AS (Polise 25121983/9)
Festet tomt Nei
Gnr/Bnr 92/33
Dyrehold Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett ingen

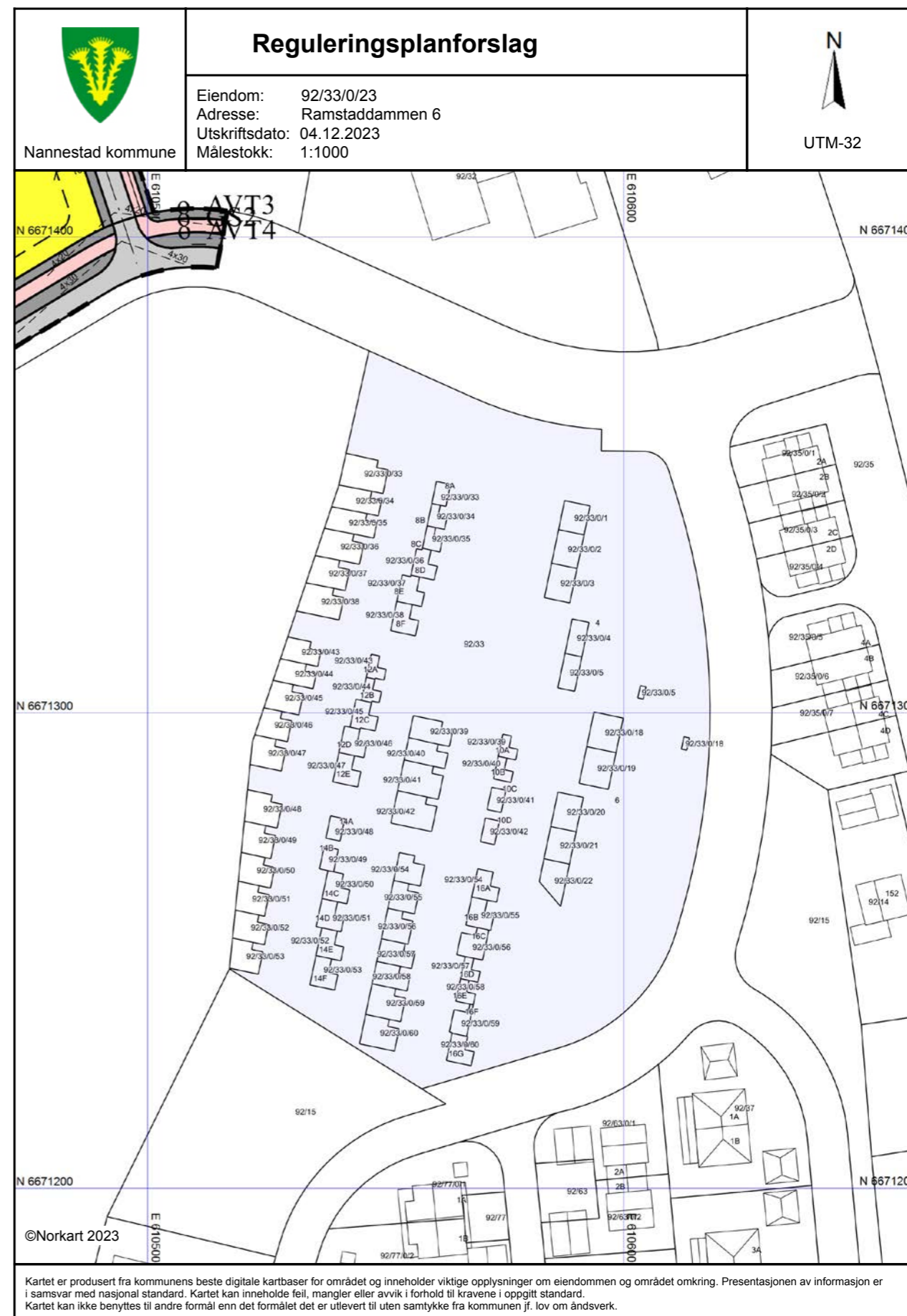
Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Jessheim kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

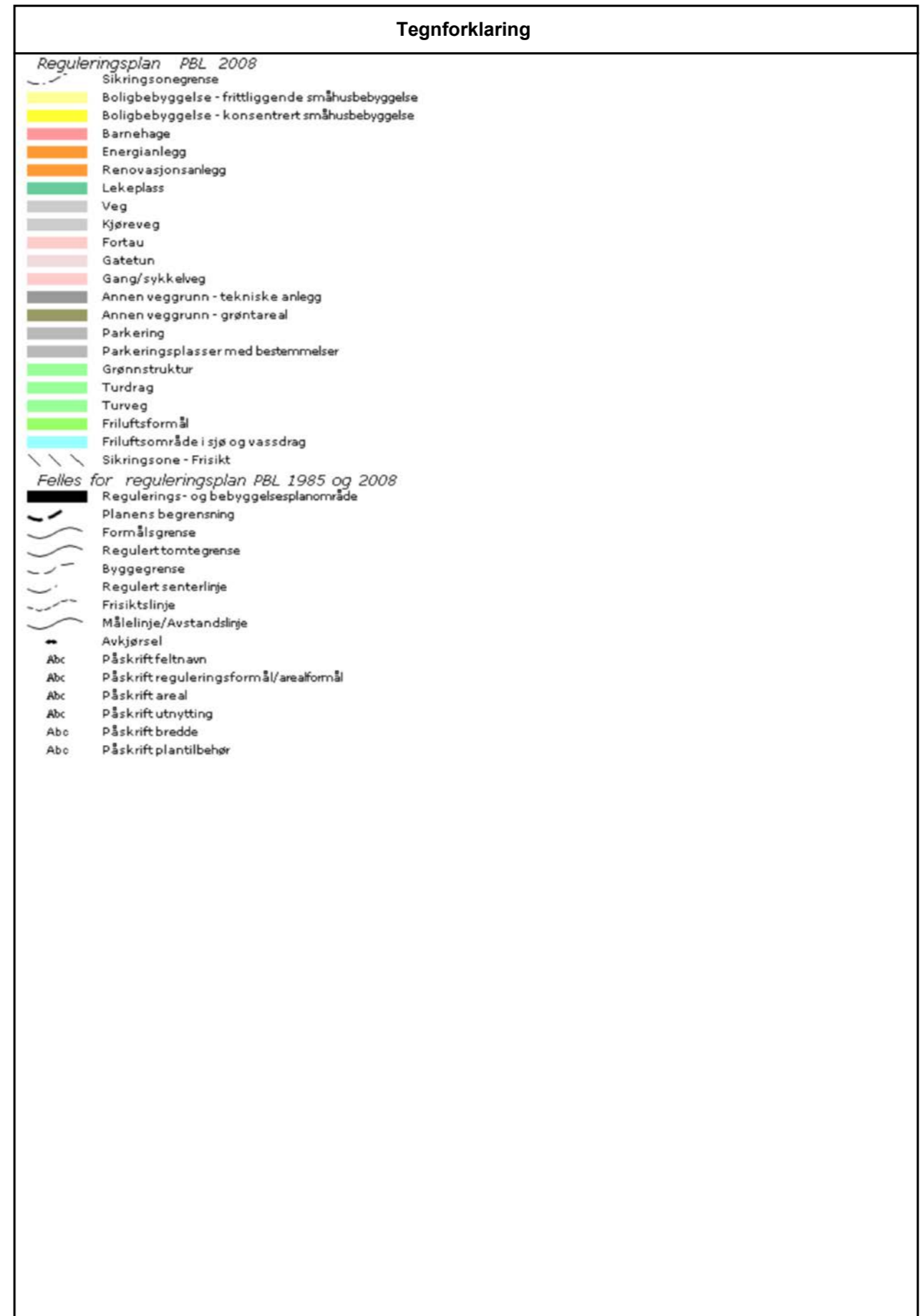
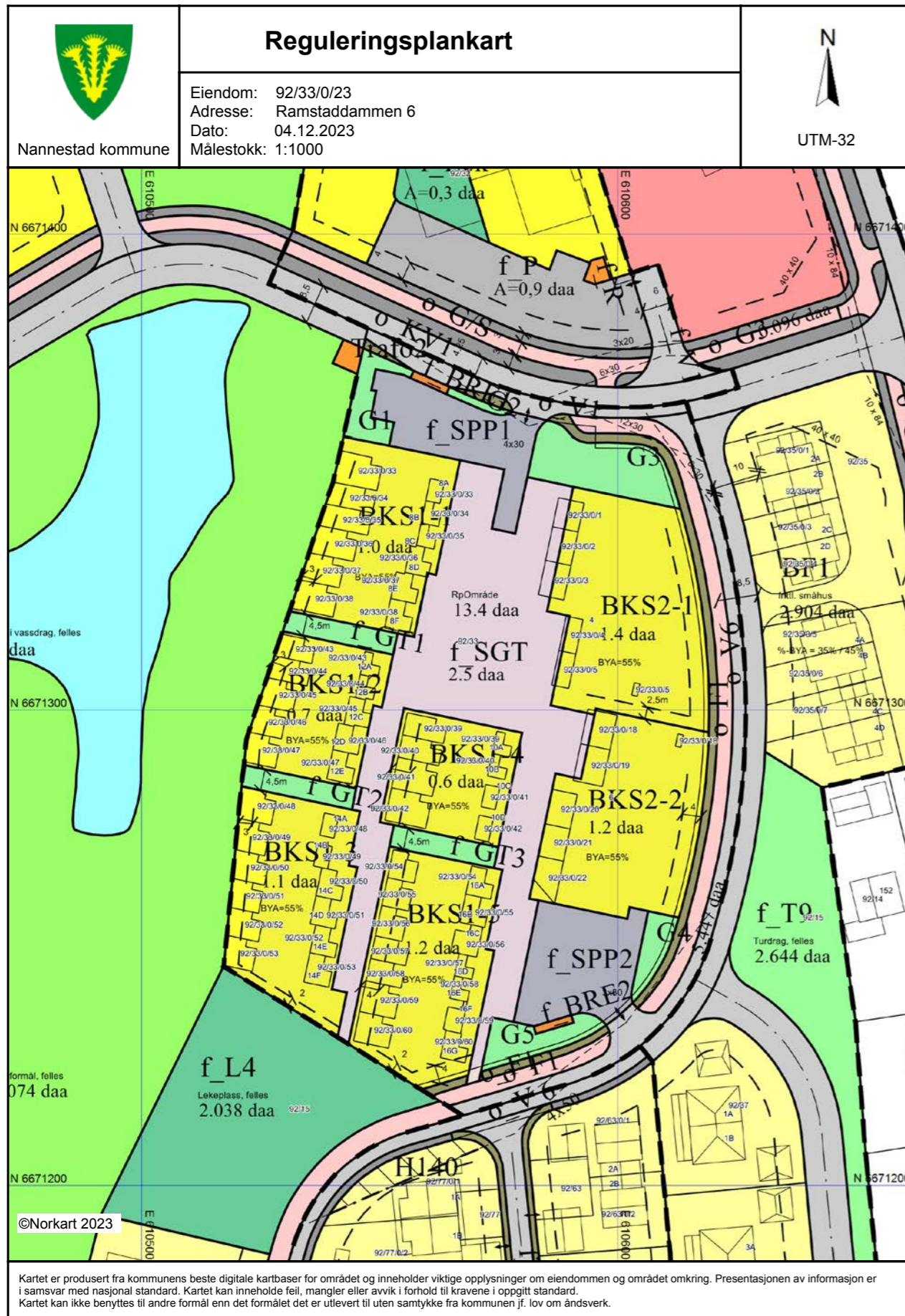
Skattemelding 2022

Gjeld	kr 18 619	Andre inntekter	kr 7
Formue	kr 13 159	Utgifter	kr 34

Merknader

Det medfølger en ideell andel til garasje plass til hver seksjon i gnr. 92, bnr. 33, snr. 61, 1/76. Enkelte seksjoner har kjøpt ekstra garasje plass. Denne plassen kan omsettes internt i sameiet, se sameiets vedtekter. Det kan være mulig å kjøpe ekstra parkeringsplass i sameiet av utbygger, ta kontakt med jorgen.nordli@hellvikhus.no for mer informasjon om pris og usolgte plasser. Det kan bli justeringer på felleskostnadene når alle serviceavtaler er inngått i forhold til budsjettet. Leilighetene har et tillegg på felleskostandene for varmt vann og oppvarming, styret kan justere beløp i henhold til forbruk i sameiet.





 NANNESTAD KOMMUNE		Midlertidig brukstillatelse Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 10.08.2012, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2. JpID: 21/39787			
Ansvarlig søker: Anderssen + Fremming Sivilarkitekter MNAL AS Postboks 556 2304 HAMAR		Tiltakshaver: Hellvik Hus Romerike Eiendomsutvikling AS Energivegen 5 2069 JESSHEIM			
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR TILTAK ETTER §20-2					
Adresse: Ramstaddammen 6		Gårdsnr. 92	Bruksnr. 33	Festenr.	Seksjonsnr.
Tiltakets/byggets art: oppføring av leilighetsbygg og rekkehus					
Vedtaksdato 21.12.2021	SaksID 20/41410	Delegert saksnr 21/434			
Dato for søknad om midlertidig brukstillatelse		20.12.2021			
Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av pbl §21-10, midlertidig brukstillatelse for:					
<input type="checkbox"/> Hele tiltaket					
<input checked="" type="checkbox"/> Følgende del av tiltaket					
Leilighetsbygg 2 + tilhørende uteområder					
Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført.				Må utføres innen:	
Asfalt, permanent tilkomst, plenarbeider og beplanting skal utføres så snart årstiden tillater det og senest innen 01.06.2022.					
Viser ellers til riggplan for felles innkjøring og byggegjerder som avgrenser anleggsområdet og boliger tatt i bruk.					
Ferdigattest for hele prosjektet skal sendes inn innen 20.07.2023.					
Merknader:					
Sted Nannestad	Dato 21.12.2021	Stempel/underskrift Elisabeth Mo Wroldsen byggesaksbehandler <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>			



Velkommen til lokalbanken for alle på hele Romerike

Vi er banken med hjerte for kundene, lokalt næringsliv og gode lokalsamfunn. Hos oss får du personlig og god rådgivning tilpasset ditt behov.

Vi samarbeider tett med Aktiv Jessheim og sammen gjør vi boligprosessen trygg og enkel for deg som kunde. Ta kontakt med oss for en hyggelig prat i Trondheimsveien på Jessheim.

Telefon: 63 85 44 40

E-post: firmapost@aurskog-sparebank.no

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

Aurskog | Bjørkelangen | Jessheim | Sørumsand | Årnes



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

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

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

9. 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. Veggglamper, 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Ramstaddammen 6
2033 ÅSGREINAMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Jessheim
Saksbehandler: Knut Magnus Betten

Oppdragsnummer: 1208230299

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 04.04.2024

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