

NANNESTAD

Prestmosvegen 17A

Velkommen til
din nye bolig



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 2 500 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

53/57 kvm

ENERGIKLASSE

C

OMKOSTNING KJØPER

63 590,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

1156.4 m² (eiet)

TOTALPRIS

2 586 512,-

EIEFORM

Eierseksjon

FELLESKOSTNADER

4 989,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

1

FELLESGJELD

Kr 22 922,-

ETASJE

2

FELLESFORMUE

45 496,-

BYGGEÅR

2006

Din megler



Line Stuve

Eiendomsmegler | Partner

line.stuve@emera.no

+47 482 42 798



Nannestad videregående skole

Nannestad

Nannestad

KIWI



ungdomsskole
Torg Rema 1000

Pen og arealeffektiv 3-roms med balkong | Sentralt, nær butikker, buss og flotte turområder

Prestmovegen 17A er en pen og praktisk 3-roms i 2. etasje med fin uteplass beliggende sentralt i Nannestad.

Leiligheten har en arealsmart plansløsning og byr på en romslig entré, åpen kjøkken- og stueløsning med utgang til balkong, bad og to gode soverom. Parkeringsmuligheter på fellesparkering og oppbevaringsplass i bod.

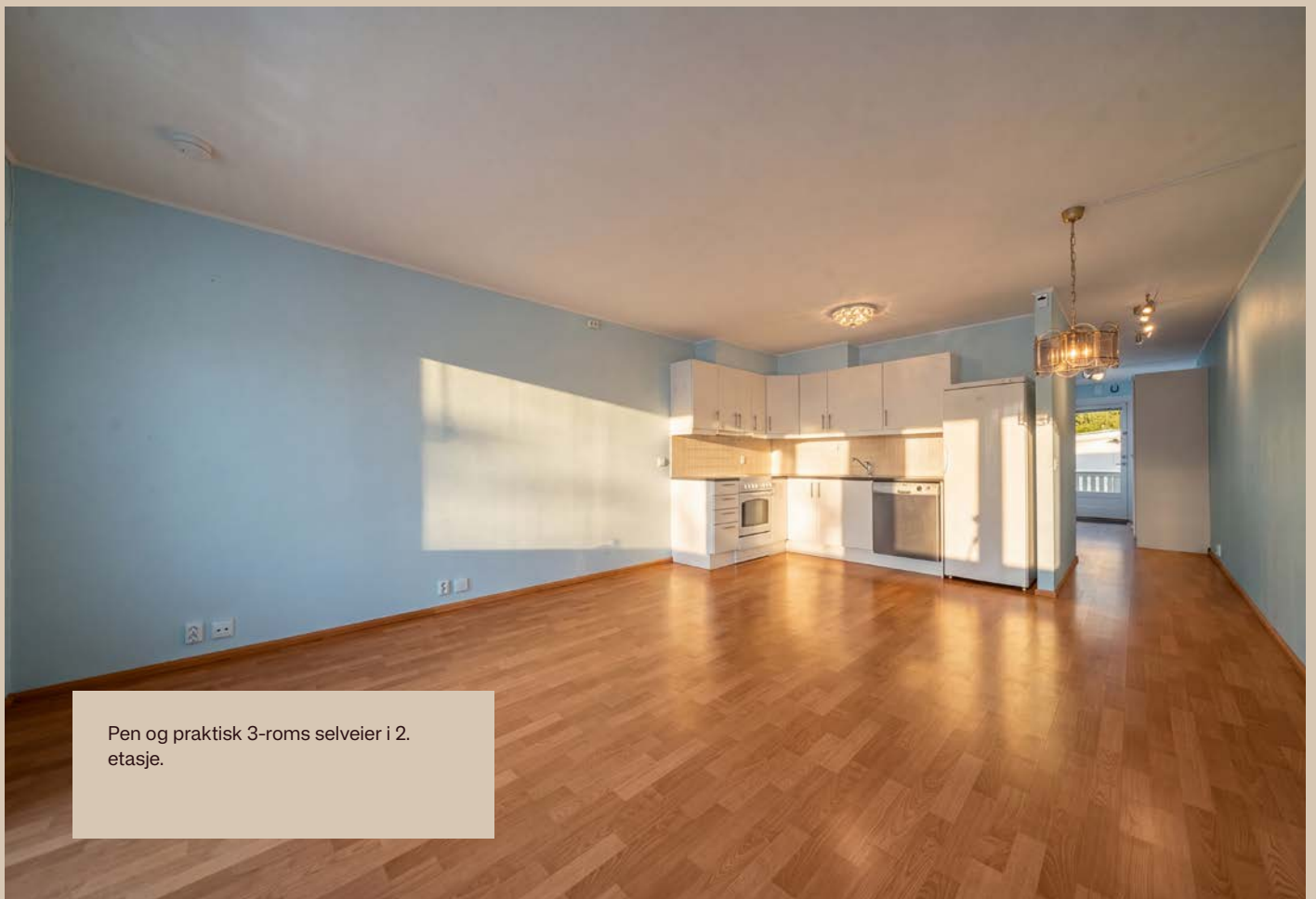
Boligen har en attraktiv plassering i hjertet av Nannestad, med gangavstand til barnehager, skoler, butikker, kollektivtilbud og Nannestad Torg med apotek, kafe og vinmonopol. Flotte turområder, idrettsanlegg og svømmehall i umiddelbar nærhet.

Felleskostnadene inkl. varmtvann til oppvarming, kommunale avgifter og TV/internett, som gir gunstige bokostnader. Perfekt førstegang-, utleie- eller pendlerbolig! Kun ca. 12 min til Gardermoen.

Velkommen til visning!



Velkommen til Prestmosvegen 17A!
Foto: Thor Øyvind Borgersen. Bildet er
digitalt innredet, avvik kan forekomme.



Pen og praktisk 3-roms selveier i 2.
etasje.



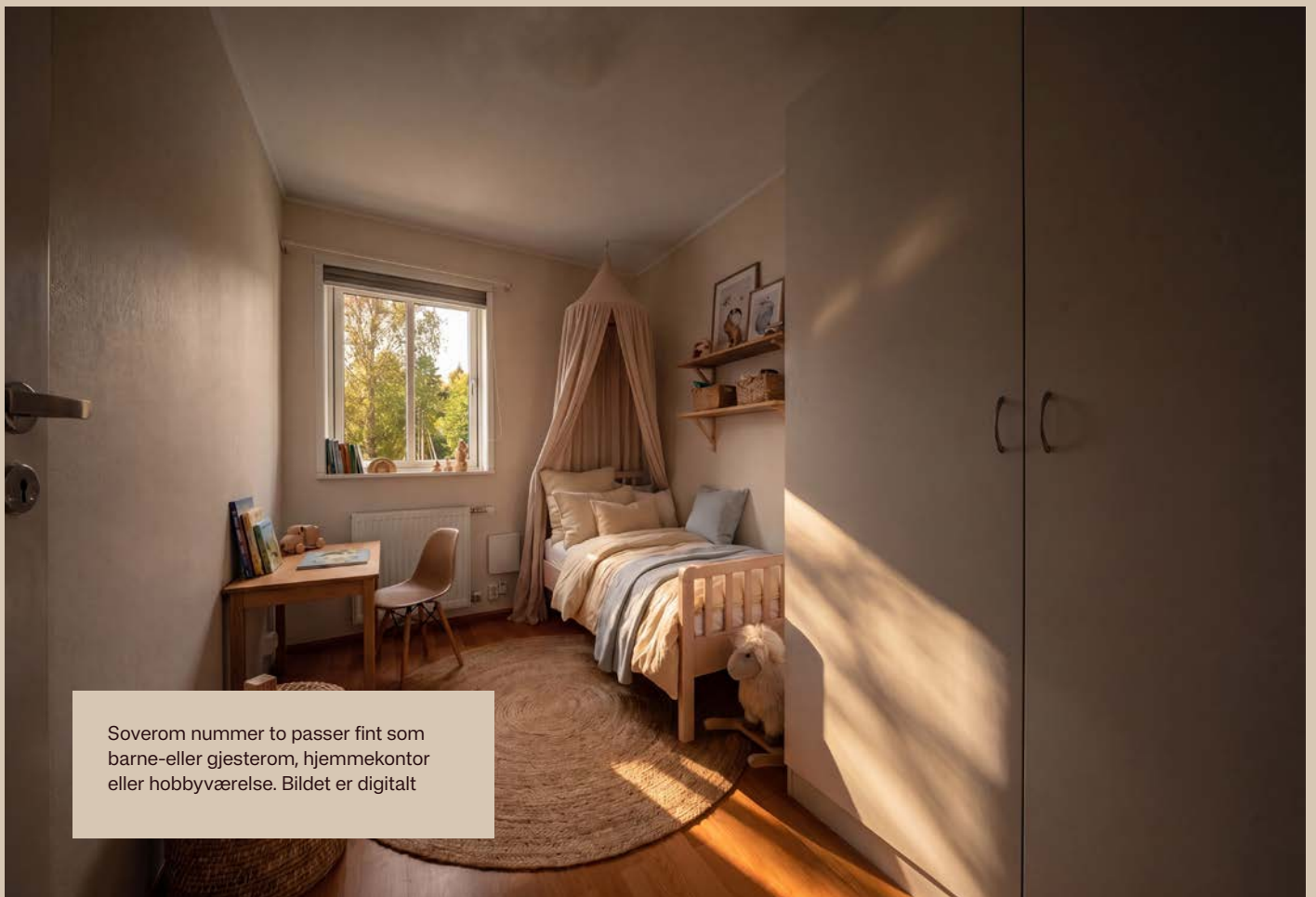
Åpen stue- og kjøkkenløsning med god plass til spisebord og sofamøblement.



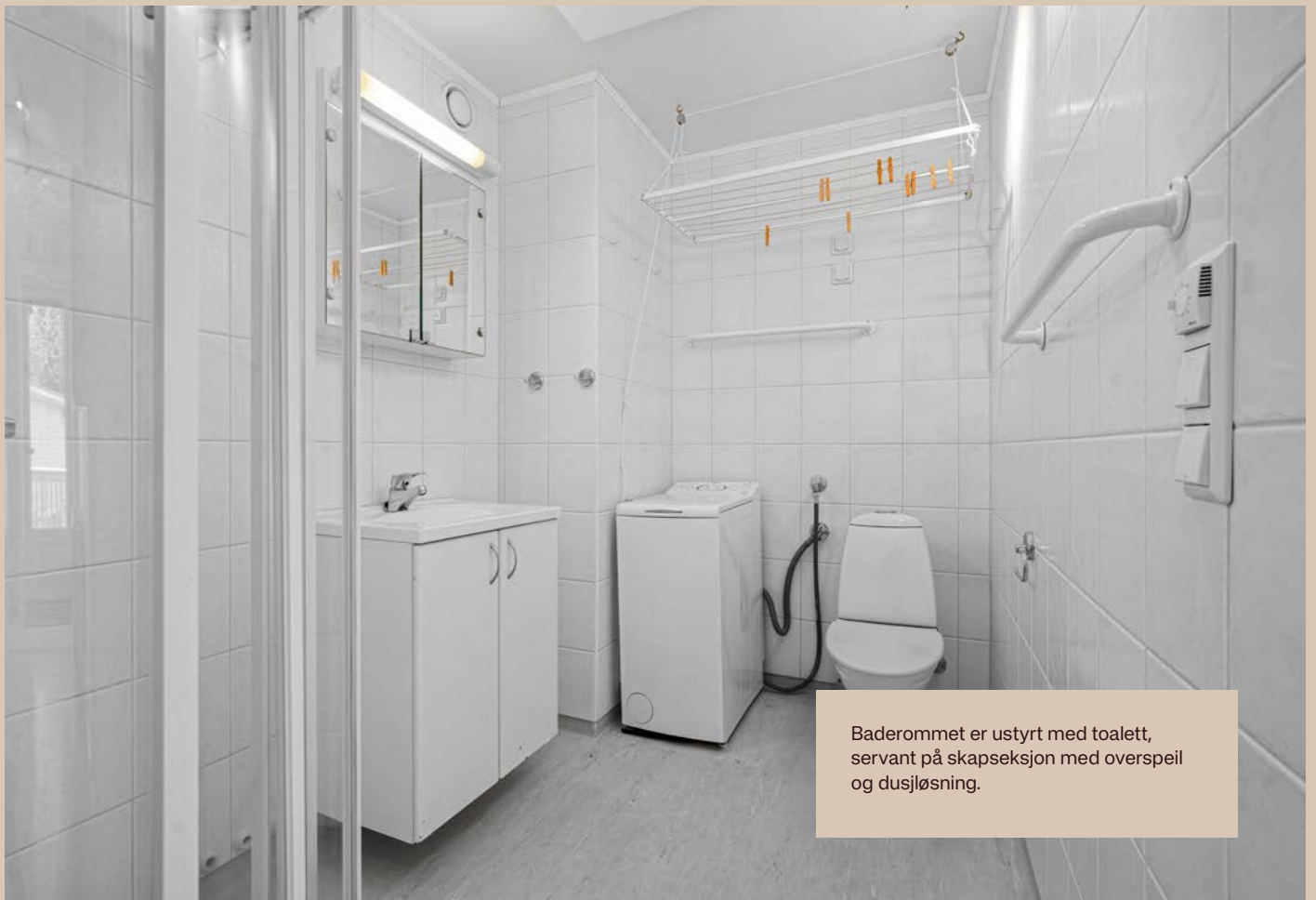
Lys og stilren innredning med god plass i skap og skuffer.



Boligen har to soverom.
Hovedsoverommet har en praktisk
skapløsning. Bildet er digitalt innredet



Soverom nummer to passer fint som
barne- eller gjesterom, hjemmekontor
eller hobbyværelse. Bildet er digitalt





Velkommen inn! Hall/ entré med plass for yttertøy og sko.



Nydelig og skjermet balkong. Digitalt innredet, avvik kan forekomme.



God plass til utemøblement.



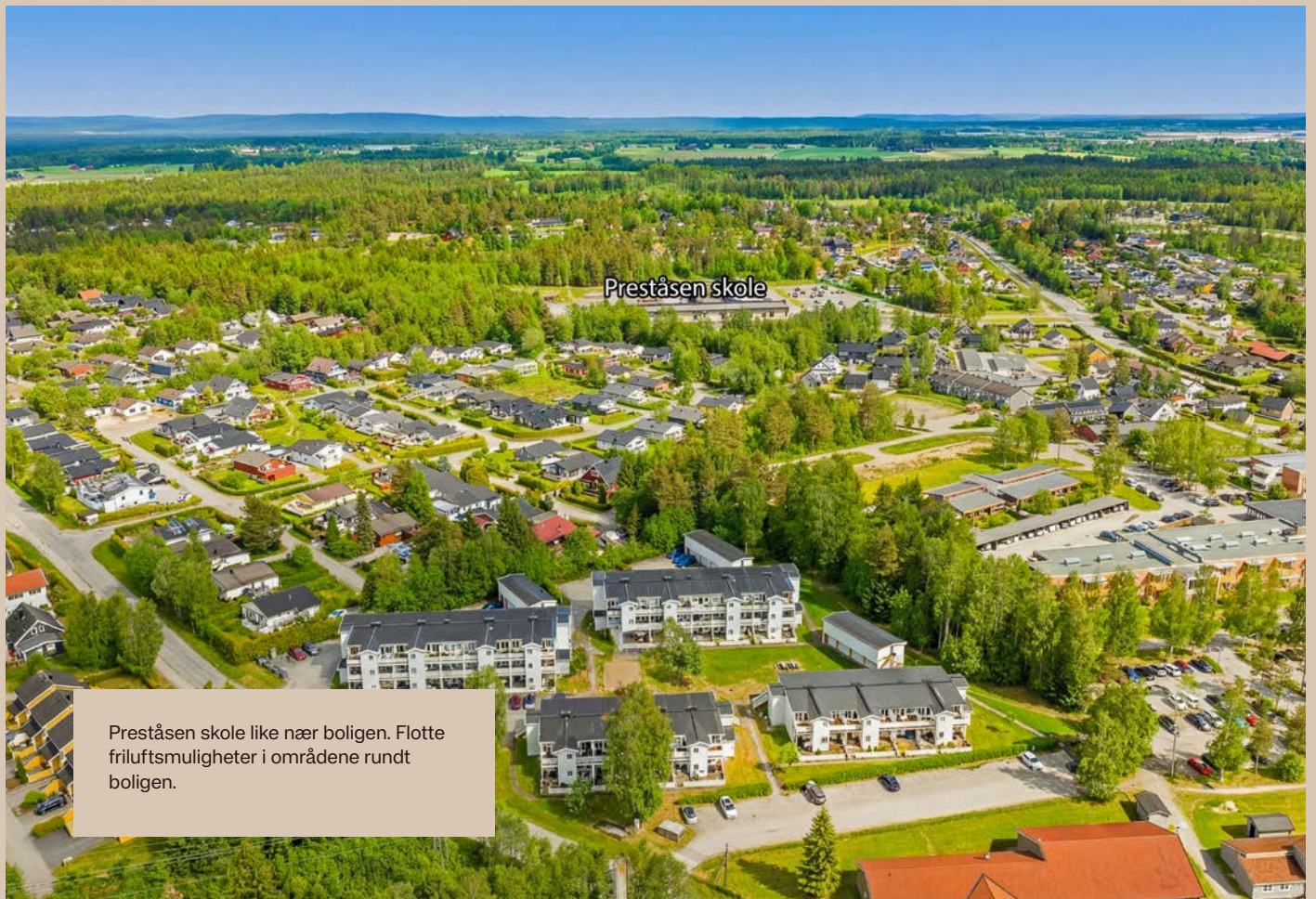


Fine fellesområder som innbyr til lek og hygge.

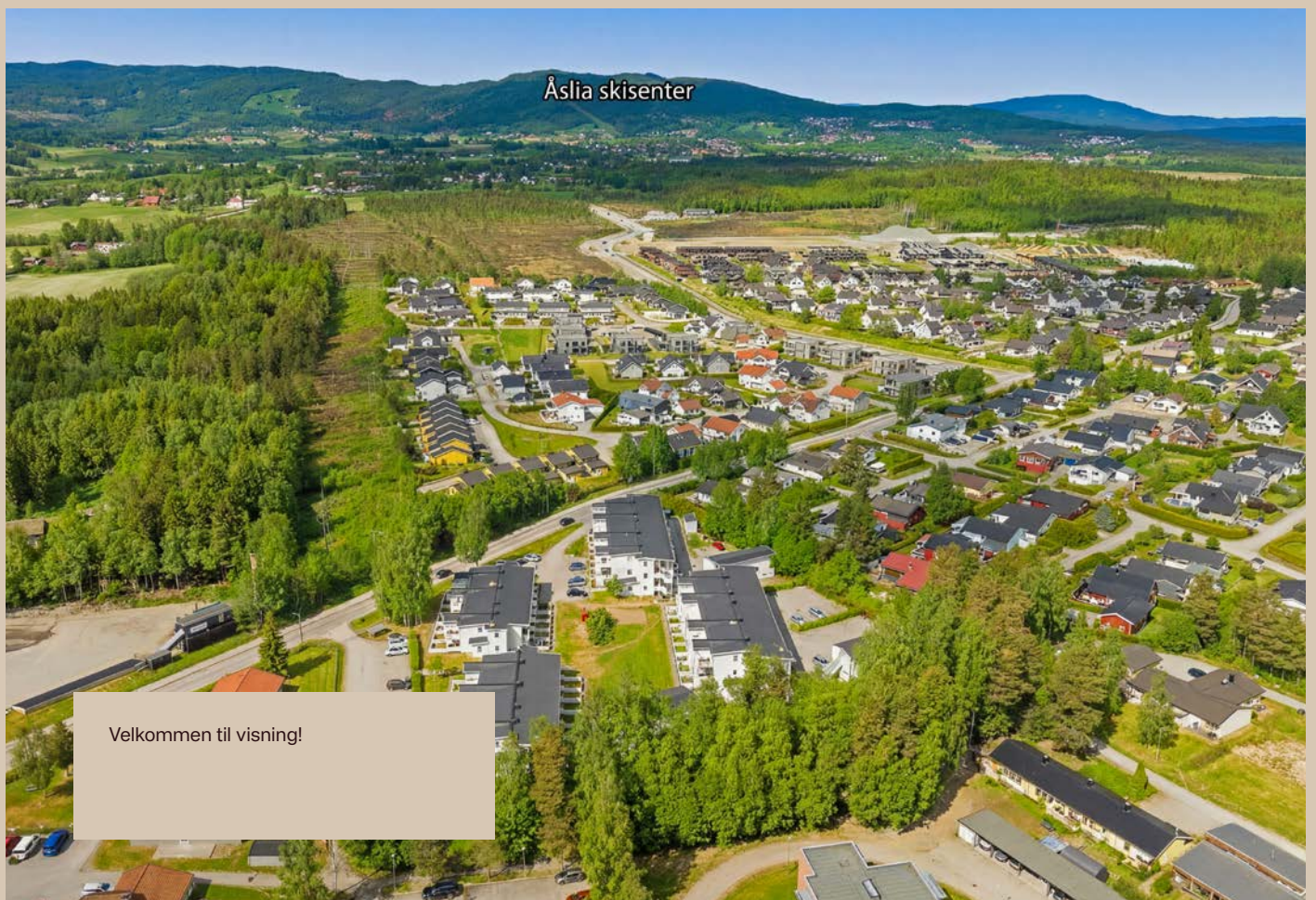




Det er mulighet for parkering og leiligheten disponerer en bod i fellesbodbygg.



Preståsen skole like nær boligen. Flotte friluftsmuligheter i områdene rundt boligen.

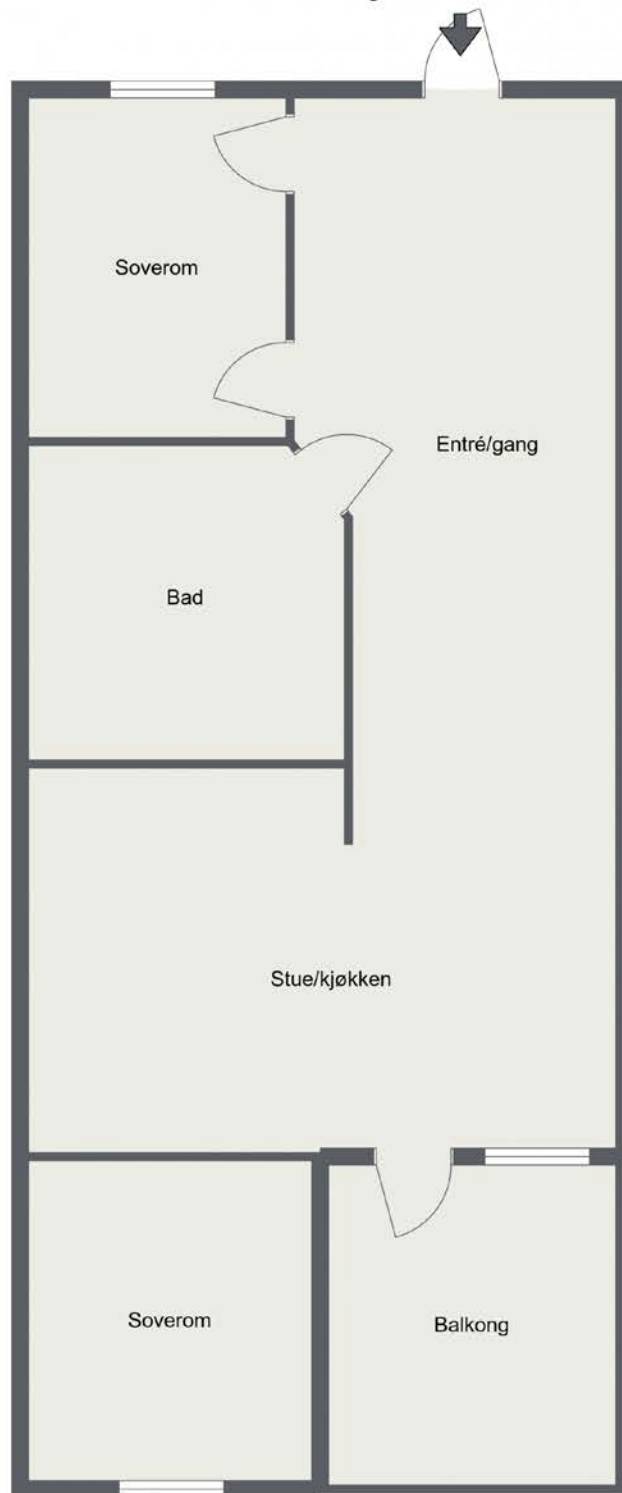


Velkommen til visning!

Plantegning



2. Etasje



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

PRESTMOSVEGEN 17A

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 2 500 000

Omkostning kjøper

2 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

62 500 (Dokumentavgift 2,5 %)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

63 590 (Omkostninger totalt)

2 563 590 (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie tilleggstjenester som kan bestilles:

13 500 (Boligkjøperforsikring)

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 2 586 512

Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 989,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Avdrag og renter lån, felleskostnader, fjernvarme, tv/bredbånd, renovasjon.

Endring/ økning i felleskostnader må påregnes som følge av generelle prisøkning på tjenester og avgifter samt vedlikehold og påkostninger.

Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Fellesgjeld

Kr 22 922 pr. 31.05.2026

Selskapets totale gjeld: 599 521

Långiver: BOLIGBANKEN ASA - 7,65%

Annuitetslån. Info pr 31.05.26.

Løpetid: 01.08.23 - 31.12.33

Lånebetingelser fellesgjeld: Selskapets totale gjeld: 604 405,- (andel 12 109)

Boligbanken ASA

Løpetid: 01.01.24-31.12.33

Annuitetslån 7,65% rente

Andre kostnader:

Andre utgifter: I tillegg til felleskostnader kommer strøm, innboforsikring mm. Listen er ikke uttømmende.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 45 496 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 653 270 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 2 613 078 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv plassering i hjertet av Nannestad, med nærhet til det meste av servicetilbud og hverdagsfasiliteter. Beliggenheten gir deg gangavstand til barnehager, skoler på alle nivåer, butikker, kollektivtilbud og et bredt utvalg av fritidsaktiviteter.

Dagligvareforretninger ligger i kort gåavstand. Like i nærheten finner du også Nannestad Torg - et lite handelssentrum med blant annet apotek, vinmonopol, blomsterforretning, pizzeria, kafe og Europris. For et enda bredere servicetilbud er Jessheim et naturlig knutepunkt, med Jessheim Storsenter og over 140 butikker, kino, spisesteder og kulturtilbud.

Nærområdet byr på mange fine muligheter for friluftsliv, med både turstier og skiløyper i Romeriksåsen, samt flere badeplasser og fiskevann. I tillegg ligger både Nannestadhallen, fotballbaner og den moderne svømmehallen med 25-meters basseng, stupetårn og sklie kun en kort spasertur unna. Nannestad videregående skole ligger rett ved idrettsanlegget.

Nannestad er et område i vekst, med stadig utvikling av både boligprosjekter og infrastruktur. Den korte avstanden til Oslo lufthavn Gardermoen gjør området ekstra attraktivt, og det er gode forbindelser videre til både Jessheim, Lillestrøm og Oslo.

Ca. kjøretid til utvalgte steder:

Gardermoen: ca. 10 minutter

Jessheim sentrum: ca. 18 minutter

Lillestrøm: ca. 35 minutter

Oslo S: ca. 45 minutter

Les mer om kommunen på: nannestad.kommune.no

Parkering

Det er mulighet for parkering på fellesparkering for sameiene.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 1156.4 m²

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest datert 12.06.2008 for svalganhushus i tre etasjer med utvendig boder.

Innhold

Areal

BRA - i: 53 m²

BRA - e: 4 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 57 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 53 m² Entré/gang, soverom 1, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og soverom 2.

BRA-e: 4 m² Bod.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Standard

Hvitevarer: Dersom hvitevarer følger gis det ingen garanti for funksjonalitet og levetid på disse.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: August Magnus

Type takst avholdt av takstmann: Eierskifterapport

Sammendrag selgers egenerklæring:

Tilleggs kommentar: Har ikke selv bebodd leilighet, har tilhørt min mor, den har ikke vært utleid.

Byggemåte

Lav blokk oppført i 2006, leiligheten ligger i 2.etasje, leilighetsnummer 206. Huset har saltak tekket med asfaltshingelbelegg, støpt fundament til grunn, betong grunnmur, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel isolert med mineralull etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller, innervegger oppført i tre/plater/gips med varierende overflater. Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig kledning, takrenner, yttertak, terrasser/balkonger og utvendig terreng da dette er en del av sameiets/borettslagets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Ved taksering av leilighet i sameier/borettslag er det primært innvending i leiligheten og de arealene som tilhører denne som er vurdert. Byggemåte er gjengitt fra tilstandsrapport. Fullstendig rapport er inkludert i salgsoppgave.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Vegger og tak/himling har aldersslitasje og har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid, det er fuktsveller på nedre del av baderomsdør og på frontene på servantskapet. TG2

Årsak: Forholdet skyldes i hovedsak normal alder- og bruksslitasje på vegger og tak/himlinger, som har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Fuktsveller på nedre del av baderomsdøren og frontene på servantskapet tyder i tillegg på lokal fuktpåvirkning over tid, trolig som følge av vannsøl, høy luftfuktighet og normal bruk av våtrommet.

Risiko: Ved fortsatt fuktbelastning kan skadene utvikle seg videre og føre til økt oppsvelling, overflateskader og begynnende nedbrytning av materialene. Dette kan også gi redusert levetid på innredning og overflater, og i verste fall føre til behov for utbedringer dersom fuktpåvirkningen vedvarer.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for vedlikehold eller utskifting av skadede bygningsdeler og

fronter.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold og overflateoppgradering av vegger og tak/himlinger ut fra alder og slitasje. Fuktskadet nedre del av baderomsdør og frontene på servantskapet anbefales å vurderes reparert eller skiftet ut.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Vinylbelegget har slitemerker på overflaten og vinylbelegget har passert sin forventede levetid. TG2
Årsak: At vinylbelegget har passert forventet levetid skyldes naturlig aldring og bruksslitasje.

Risiko: Vinylbelegg som har passert forventet levetid kan være mer utsatt for skader, lekkasjer og fuktskader. Selv om fallet mot sluk er tilfredsstillende, kan slitasje på belegget øke risikoen for vanninntrenging.

Konsekvens: Vedvarende bruk av eldre vinylbelegg kan føre til fuktskader på undergulv og konstruksjon, samt behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting av vinylbelegget for å sikre varig beskyttelse mot fukt og vannskader.

Arbeidet bør utføres av fagperson for å oppnå en trygg og solid løsning.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Vinylbelegget er fra 2006 og har passert sin forventede levetid som membran på badet. TG2

Årsak: At vinylbelegget har passert forventet levetid skyldes naturlig aldring og bruksslitasje.

Risiko: Vinylbelegg som har passert forventet levetid kan være mer utsatt for skader, lekkasjer og fuktskader. Selv om fallet mot sluk er tilfredsstillende, kan slitasje på belegget øke risikoen for vanninntrenging.

Konsekvens: Vedvarende bruk av eldre vinylbelegg kan føre til fuktskader på undergulv og konstruksjon, samt behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting av vinylbelegget for å sikre varig beskyttelse mot fukt og vannskader.

Arbeidet bør utføres av fagperson for å oppnå en trygg og solid løsning.

2.1 Kjøkkenen Kjøkkenen

Vegger og tak/himling vurderes å være forenelig med alder og bruk, kjøkkeninnredning er i fra 2006 og har alder og bruksslitasje som merker på overflaten og laminatgulv har stedvis slitemerker på overflaten. TG2
 Årsak: Slitemerker på laminatgulvet skyldes vanlig bruk over tid. Kjøkkeninnredningens alder tilsier at materialene har vært utsatt for naturlig slitasje.

Risiko: Det er risiko for at slitasjen på laminaten vil øke dersom det ikke gjøres vedlikehold, og den eldre kjøkkeninnredningen kan etter hvert få behov for utskifting eller reparasjoner.

Konsekvens: Ved manglende vedlikehold kan laminatgulvet miste sin funksjon, og ujevnheter kan gjøre gulvet mindre komfortabelt.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å følge opp slitemerker på laminaten med jevnlig vedlikehold.

Kjøkkeninnredningen anbefales å følges opp utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring eller utskifting.

3.1 Andre rom

Vegger og tak/himlinger har stedvis små merker, det er merker etter gamle veggfester og bilder, laminatgulvet har stedvis glipper og slitemerker på overflaten. TG2
 Årsak: Slitasje og glipper oppstår naturlig over tid, særlig på laminatgulv som har vært utsatt for daglig bruk og bevegelser i underlaget.

Risiko: Glipper og slitemerker kan føre til økt risiko for ytterligere oppsprekking.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for reparasjon eller utskifting av laminatgulv, samt utbedring av veggflater.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold av gulv og utbedring av veggflater, eventuelt utskifting der det er nødvendig, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

4.1 Vinduer og ytterdører

En enkel funksjonstest ble utført på noen vinduer og dører, soveromsvindu subber litt i karm og det er små

merker på foringer og gerikter. Vinduer, balkongdør og ytterdør er imidlertid 20 år gamle og har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Det er fuktmerker på nedre del av baderomsdør. TG2

Årsak: Slitasjen og fuktmerkene skyldes alder, langvarig bruk og eksponering for fukt på baderomsdør, samt værpåvirkning på vinduer og dører generelt.

Risiko: Det er økt risiko for ytterligere slitasje, funksjonssvikt og skade dersom fuktproblematikken ikke utbedres, spesielt på baderomsdør.

Konsekvens: Over tid kan dette føre til redusert funksjon og behov for reparasjon eller utskifting av vinduer, balkongdør og baderomsdør.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å følge opp med jevnlig vedlikehold utført av en fagperson for å avklare eventuelt tiltak eller behov for utbedring.

6.3 Ventilasjon

Det mekaniske anlegget er fra 2006 og har passert sin forventede levetid. Det er redusert avtrekk på badet og kjøkkenventilatoren, og avtrekkskanaler har behov for rens. TG2

Årsak: Forholdet skyldes hovedsakelig alder og normal slitasje på det mekaniske ventilasjonsanlegget, som er fra 2006 og har passert sin forventede levetid. Redusert avtrekk på bad og kjøkken kan også skyldes tilsmussede avtrekkskanaler, slitasje på viftekomponenter eller nedsatt kapasitet i aggregat og ventilator.

Risiko: Redusert ventilasjon kan øker risikoen for opphopning av fukt og dårlig luftutskifting i boligen, særlig i våtrom og på kjøkken. Dette kan over tid bidra til kondens, fuktskader, soppvekst og et dårligere inn klima dersom forholdet ikke utbedres.

Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert funksjon i ventilasjonsanlegget og svekket evne til å transportere ut fukt og matos. Dette kan gi økt belastning på overflater og bygningsdeler, samt behov for vedlikehold, rens og eventuelt utskifting eller oppgradering av deler av anlegget.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å rense avtrekkskanaler og foreta service/kontroll av det mekaniske ventilasjonsanlegget for å avklare årsak til

redusert avtrekk. Videre anbefales det å vurdere vedlikehold, justering eller eventuell oppgradering av anlegget og kjøkkenventilatoren for å sikre tilfredsstillende funksjon og luftutskifting. Utført av en fagperson.

Se tilstadsrapport inkludert i salgsoppgave for nærmere beskrivelse av bygningsdelene.

Øvrig informasjon

Adresse

Prestmosvegen 17A, 2030 NANNESTAD

Gnr. 27, bnr. 384, snr. 18
i Nannestad kommune.

Selger

Steinar Sverd Johnsen

Sameie

Prestmosvegen 17 Boligsameie

Organisasjonsnummer: 990939217

Sameiet består av en bygning med til sammen 29 seksjoner.

Sameiets eiendom har gårdsnr.27 bruksnr.384 i Nannestad kommune.

Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 990 939 217.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av BORI BBL.

Sameiets revisor er Revisoren AS.

Sameiet har, via Grendelaget vaktmesteravtale med

Nannestad Bygdeservice.

Telenor er leverandør av fiber-bredbånd. Avtalen er kollektiv og omfatter alle 94 leilighetene i Grendelaget. Private paraboler og antenner er ifølge sameienes vedtekter ikke tillatt.

Sameiet får biovarme levert fra Statkraft Varme AS. Dette leveres til Grendelaget, og fordeles mellom de tre sameiene etter en fordelingsnøkkel nedfelt i Grendelagets vedtekter.

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige med forsikringsnummer 788447961.

Forretningsfører: Bori Bbl

Sameiets forsikringsselskap: Gjensidige

Polisenummer fellesforsikring: 788447961

Husdyr: Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er en plage for andre seksjonseiere/beboere. Ved gjentatt klager på dyr, kan styret beslutte å forby dette dyret adgang til Sameiet dersom det beviselig er til vesentlig ulempe for øvrige brukere av eiendommen. Det må ikke settes ut mat til dyr ute.

Det er dyreeiers plikt å sørge for at hunder og katter ikke benytter lekeplass som do.

Det er dyreeiers ansvar å fjerne ekskrementer på sameiets område umiddelbart.

Energiklasse

C

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med panelovn på badet og vannbåren varme fra radiator tilkoblet fjernvarmeanlegg.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er avsatt i kommuneplanen til boligbebyggelse nåværende og hensynssonenavn 'reguleringsplan skal fortsatt gjeldé .
Kommuneplanens arealdel er under arbeid.

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 99-19

Navn: Nannestad sykehjem m/tilliggende områder og kommunale bygg

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 28.06.1999

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3238/dokumenter/236/99-19_Reguleringsbestemmelser.pdf

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 24-03

Navn del av Prestmosvegen med tilliggende gangveg

Status: Planlegging igangsatt

Plantype: Detaljregulering

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 03-07

Navn: Selvaagbygg boligfelt B01

Plantype: Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 04.05.2004

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3238/dokumenter/425/03-07_regbestemmelser_04.05.04.pdf

Delarealer: Delareal 101 kvm

Formål: Boliger

Delareal: 4 kvm

Formål: Felles parkeringsplass

Felt navn P2

Delareal 961 kvm

Formål Boliger

Felt navn B1

Delareal 63 kvm

Formål Felles avkjørsel

Felt navn V1

Delareal 27 kvm

Formål Felles lekeareal

Felt navn L1

Eiendommen ligger i et område under marin grense og i et område med stor til svært stor sannsynlighet for marin leire.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhet for radon.

Tinglyste heftelser

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

3238/27/384/18:

15.11.2005 - Dokumentnr: 171224 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:376

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om telefonledning/telesentral

Bestemmelse om fjernvarme

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Overført fra: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:384

Gjelder denne registerenheten med flere

15.11.2005 - Dokumentnr: 171224 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:376

Overført fra: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:384

Gjelder denne registerenheten med flere

16.11.2006 - Dokumentnr: 563131 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 18

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 52/1360

01.01.2020 - Dokumentnr: 1613897 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0238 Gnr:27 Bnr:384 Snr:18

01.01.2024 - Dokumentnr: 238777 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3036 Gnr:27 Bnr:384 Snr:18

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, slik som f.eks. felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Privat adkomst fra offentlig vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via privat stikkledning. Sameiet er selv ansvarlig for private stikkledninger til boligen.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie er tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan endres i vedtektene, men den må være satt mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60. Med korttidsutleie menes utleie i en sammenhengende periode på opptil 30 døgn.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger har ikke selv bebodd leilighet og har derfor begrenset kjennskap.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjooper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om

dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i

næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og

budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for

kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Fast provisjon: kr 39 950,00

Eiendomsregisteret og e-signeringer kr 3 200,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, foto mm. kr 25 900,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 14 900,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen.

Oppdragsansvarlig

Line Stuve

Eiendomsmegler | Partner

line.stuve@emera.no

Tlf: 482 42 798

Meglerforetaket

Meglerhuset Romerike AS

Organisasjonsnummer 936357660

Trondheimsvegen - Kløfta 59 , 2040 KLØFTA
Tlf: 638 40 001

Salgsoppgavedato

04.06.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

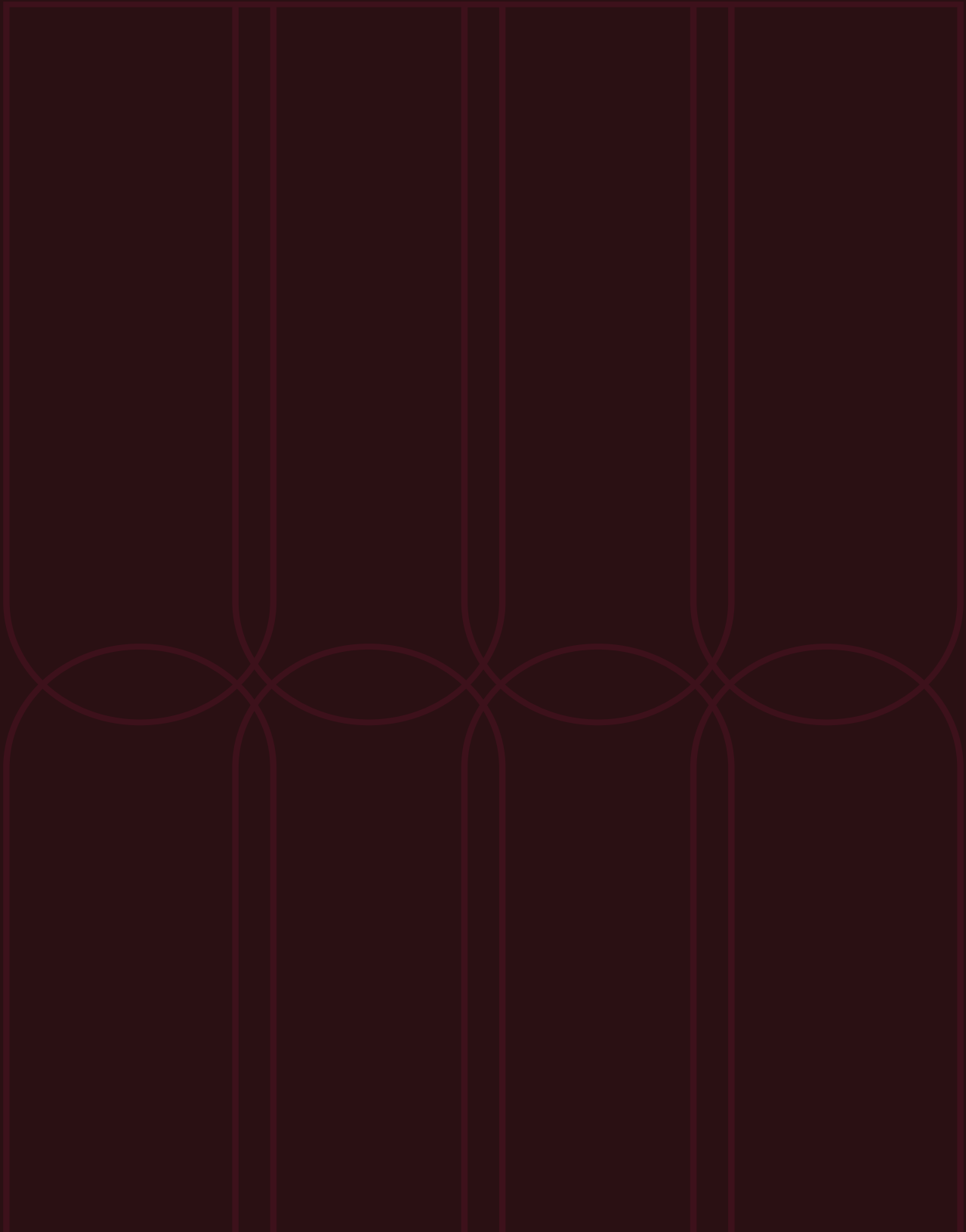
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Kolibri Forsikring AS - tilbyr bolig-/innbo og andre tingskadeforsikringer

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

PRESTMOSVEGEN 17A

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|---|--------|
| Meglerfirma | |
| EMERA Lillestrøm | |
| Oppdragsnr. | |
| 04260169 | |
| Selger 1 navn | |
| Steinar Sverd Johnsen | |
| Gateadresse | |
| Prestmosvegen 17A | |
| Poststed | Postnr |
| NANNESTAD | 2030 |
| 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 | 2013 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 13 |
| Antall måneder | 0 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringsselskap | |
| Polise/avtalnr. | |

Document reference: 04260169

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

Initialer selger: SSJ

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 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 ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

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
- 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

Tilleggskommentar

Har ikke selv bebodd leilighet, har tilhørt min mor, den har ikke vært utleid

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 egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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).

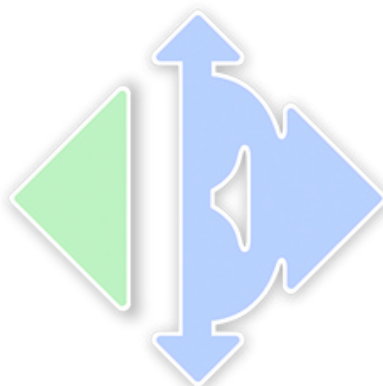
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse.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

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|-----------------------|--|----------------------------|--|
| Steinar sverd Johnsen | 3c0ffed14bf36b1c3f18fa3 a6842a91e68394866 | 03.06.2026 10:42:37 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 04260169

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

Leilighet
Prestmosvegen 17 A
2030 Nannestad



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

| | | |
|---|-------|-----------------------------|
| 0 | TG 0 | Ingen avvik |
| 1 | TG 1 | Ingen vesentlige avvik |
| 7 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 0 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 2 | TG iu | Ikke undersøkt |

Utført av:
Takstmann
August Magnus
Dato: 04/06/2026

Postboks 31
Jessheim 2051
98023301
august@tmam.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel). Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

| Kostnadsklasse | Veiledende størrelsesorden i NOK |
|-----------------|----------------------------------|
| Lav kostnad | 0 – 100 000 |
| Middels kostnad | 100 000 – 300 000 |
| Høy kostnad | Mer enn 300 000 |

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

| | |
|-----------------|-------------------------------------|
| Matrikkeldata: | Gnr:27, Bnr: 384 |
| Hjemmelshaver: | Steinar Sverd Johnsen |
| Seksjonsnummer: | 18 |
| Festenummer: | - |
| Andelsnummer: | - |
| Byggeår: | 2006 |
| Tomt: | Felleseie tomt 1 156 m ² |
| Kommune: | 3238 NANNESTAD |

BEFARINGEN:

| | |
|---------------------|-----------------------|
| Oppdragsgiver: | Steinar Sverd Johnsen |
| Befaringsdato: | 01.06.2026 |
| Fuktmåler benyttet: | MMS3 PROTIMETER |
| Vann: | PRIVAT |
| Avløp: | PRIVAT |
| Adkomst: | PRIVAT |

OM TOMTEN:

Flat tomt med asfalterte internveier som leder til inngangspartiene, og gressplen med beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Lav blokk oppført i 2006, leiligheten ligger i 2.etasje, leilighetsnummer 206. Huset har saltak tekket med asfaltshingelbelegg, støpt fundament til grunn, betong grunnmur, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel isolert med mineralull etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller, innervegger oppført i tre/plater/gips med varierende overflater.

Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig kledning, takrenner, yttertak, terrasser/balkonger og utvendig terreng da dette er en del av sameiets/borettslagets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Ved taksering av leilighet i sameier/borettslag er det primært innvendig i leiligheten og de arealene som tilhører denne som er vurdert.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i et område under marin grense. Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire. Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten vurderes å være i grei stand med noe vedlikeholdsbehov på befaringtidspunktet. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Det gis tilstandsgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på, med noen skjønnsmessige vurderinger. Ellers vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Boligselskap: Prestmosvegen 17 Boligsameie
Organisasjonsnr: 990939217

DOKUMENTKONTROLL:

- Megler (kommunale opplysninger) 04.06.2026
- Egenerklæringsskjema 03.06.2026
- Ferdigattest 12.06.2008

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

Vegger: Malt gips og fliser.

Tak/himlinger: Malt gips.

Gulv: Laminat og vinylbelegg.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver har ikke bodd i boligene selv, som tidligere tilhørte hans mor, men den har heller ikke vært leid ut. Det er heller ikke gjort vesentlige endringer i løpet av hans eiertid.

FELLESKOSTNADER:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4 989.- pr. mnd.

Herav:

- Avdrag Lån kr 191.-
- Felleskostnader kr 3 278.-
- Fjernvarme kr 946.-
- Renter Lån kr 136.-
- TV/Bredbånd kr 438.-

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglerne var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal
 BRA-e: Eksternt bruksareal
 BRA-b: Innglasset balkong
 TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|-------------|-------|-------|-------|-----|
| 2.etasje | 53 | | | 8 |
| 1.etasje | | 4 | | |
| | | | | |
| SUM BYGNING | 53 | 4 | 0 | 8 |
| SUM BRA | 57 | | | |

AREAL GARASJE/UTHUS:

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|-------------|-------|-------|-------|-----|
| | | | | |
| SUM BYGNING | | | | |
| SUM BRA | | | | |

BRA-i:

53 m².
 2.etasje: Entré/gang, soverom 1, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og soverom 2.

BRA-e:

4 m².
 1.etasje: Sportsbod med utvendig adkomst.

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tråde ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegninger-avbygg/>. Fra og med 01.01.2026 vil ikke P-rom og S-rom bli ført opp i tabellen over.

BRA-i: 53 m2.

2.etasje: Entré/gang, soverom 1, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og soverom 2.

BRA-e: 4 m2.

1.etasje: Sportsbod med utvendig adkomst.

BRA-b: 0 m2.

Sum BRA: 57 m2.

2.etasje: Entré/gang, soverom 1, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og soverom 2.

1.etasje: Sportsbod med utvendig adkomst.

TBA: 8 m2.

2.etasje: Balkong.

Målt takhøyde i 2.etasje fra 2.38 m - 2.43 m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.

Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Leiligheten har veggdeling/hjørner som vanskeliggjør arealmålingen, mindre avvik kan derfor forekomme.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenheter.

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

Ved taksering av leiligheter, rekkehus o.l i borettslag eller sameier blir ikke arealet for parkeringsplass/biloppstillingsplass i fellesgarasje og carport oppmålt, men kun retten til bruk blir beskrevet.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Sportsbod på 4 m2 i felles bodanlegg med utvendig inngang.

1 stk biloppstillingsplass på eiet tomt.

Sportsbod og biloppstillingsplass er sameiets/borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad. Det betyr at det er fellesskapet i sameiet eller borettslaget som har ansvaret for både vedlikehold og eventuelle reparasjoner av disse bygningene. Enkelte forhold og skader som måtte oppstå, håndteres dermed gjennom sameiets eller borettslagets vedlikeholdsplan og budsjett.

EIERSKIFTERAPPORT™

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Oppholdsvær/sol og 15 plussgrader.
Leiligheten ble kontrollert/inspisert i dagslys

Rapporten baserer seg på boligens tilstand ved befaringen og byggeåret. Når nyere tekniske forskrifter nevnes på enkelte punkter, er dette ikke å regne som et avvik, men kun som en anbefaling.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkenivå. Inspeksjonen omfattet kun lett tilgjengelige deler av konstruksjonene, noe som kan bety at skader eller mangler som er skjult ikke kommer frem i taksten.

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, panelovner, hvitevarer, markiser, persiener o.l er ikke foretatt.

Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av bygningssakkyndig fra Kartverket og Eiendomsverdi.no, avvik kan forekomme.

Hjemmelshaver ga skriftlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

ANDRE MERKNADER:

Leiligheten varmes opp med panelovn på badet og vannbåren varme fra radiator tilkoblet fjernvarmeanlegg.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

-

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

Jeg har 26 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

04/06/2026



August Magnus

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.
Tak/himling: Malt gips.

Bad fra 2006 inneholder:

- Servant med 1-greps blandebatteri og servantskap med laminerte skuffer
- Vegghengt speilskap
- Vegghengt dusj med 1-greps blandebatteri og svingbare glassdører
- WC på sokkel
- Takhengt panelovn
- Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1
- Mekanisk avtrekk plassert på vegg med styring fra kjøkkenventilator

Vegger og tak/himling har alderslitasje og har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid, det er fuktsveller på nedre del av baderomsdør og på frontene på servantskapet. TG2

Årsak: Forholdet skyldes i hovedsak normal alder- og brukslitasje på vegger og tak/himlinger, som har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Fuktsveller på nedre del av baderomsdøren og frontene på servantskapet tyder i tillegg på lokal fuktpåvirkning over tid, trolig som følge av vannsøl, høy luftfuktighet og normal bruk av våtrommet.

Risiko: Ved fortsatt fuktbelastning kan skadene utvikle seg videre og føre til økt oppsvelling, overflateskader og begynnende nedbrytning av materialene. Dette kan også gi redusert levetid på innredning og overflater, og i verste fall føre til behov for utbedringer dersom fuktpåvirkningen vedvarer.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for vedlikehold eller utskifting av skadede bygningsdeler og fronter.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold og overflateoppgradering av vegger og tak/himlinger ut fra alder og slitasje. Fuktskadet nedre del av baderomsdør og frontene på servantskapet anbefales å vurderes reparert eller skiftet ut.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.



TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inpsisert.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Gulv: Vinylbelegg fra 2006.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen på dørterskelen ble målt til 34 mm. Vinylbelegget har slitemerker på overflaten og vinylbelegget har passert sin forventede levetid. TG2

Årsak: At vinylbelegget har passert forventet levetid skyldes naturlig aldring og bruksslitasje.

Risiko: Vinylbelegg som har passert forventet levetid kan være mer utsatt for skader, lekkasjer og fuktskader. Selv om fallet mot sluk er tilfredsstillende, kan slitasje på belegget øke risikoen for vanninntrenging.

Konsekvens: Vedvarende bruk av eldre vinylbelegg kan føre til fuktskader på undergulv og konstruksjon, samt behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting av vinylbelegget for å sikre varig beskyttelse mot fukt og vannskader.

Arbeidet bør utføres av fagperson for å oppnå en trygg og solid løsning.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinyl er 20 år.



TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2006

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Vinylbelegg fungerer som tettesjikt på gulvet. Det gjøres oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en naturlig bruksslitasje over tid med en forventet levetid, da den ikke er tildekket med fliser.

Vinylbelegget er fra 2006 og har passert sin forventede levetid som membran på badet. TG2

Årsak: At vinylbelegget har passert forventet levetid skyldes naturlig aldring og bruksslitasje.

Risiko: Vinylbelegg som har passert forventet levetid kan være mer utsatt for skader, lekkasjer og fuktskader. Selv om fallet mot sluk er tilfredsstillende, kan slitasje på belegget øke risikoen for vanninntrenging.

Konsekvens: Vedvarende bruk av eldre vinylbelegg kan føre til fuktskader på undergulv og konstruksjon, samt behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting av vinylbelegget for å sikre varig beskyttelse mot fukt og vannskader.

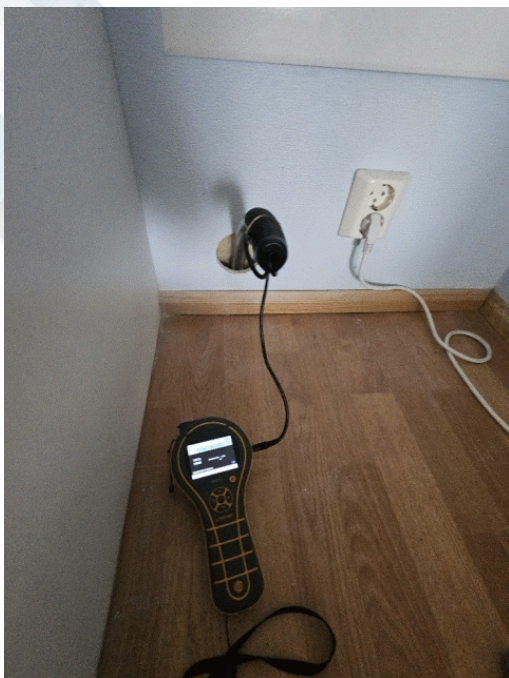
Arbeidet bør utføres av fagperson for å oppnå en trygg og solid løsning.

Det ble boret hull fra tilstøtende rom (kjøkken) til bad for å måle fuktnivået i bunnsvill, det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill under 5 vekt-% (ingen utslag). TG1

Det ble også søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringsstidspunktet, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinyl er 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 50 år.



2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2006

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

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

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

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

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

Vegger: Malt gips. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.
Tak/himling: Malt gips.
Gulv: Laminat.

Åpen kjøkkenløsning fra 2006 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med hvite fronter og skuffer
- Laminatbenkeplate med overlimt vask og 1-greps blandebatteri
- Hvitevarer: Komfyr, oppvaskmaskin.
- Brannslange under kjøkkenbenk
- Kjøkkenventilator med styring til ventilasjon på bad. Se punkt 6.3

På befaringstidspunktet ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1 Hvitevarer er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under på befaringstidspunktet.

Årsak: Demontering av sokkelen er ikke vanlig praksis, da demontering av fastmonterte deler kan medføre til skader.

Risiko: Det kan være risiko for eventuelle feil og mangler som ikke ble avdekket på befaringstidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring dersom det viser seg å foreligge skjulte skader.

Anbefalt tiltak Det anbefales å vurdere å utføre nærmere undersøkelser ved åpning eller demontering av sokkelen, gjort av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring hvis det oppdages avvik som ikke ble avdekket under befaringstidspunktet.

Vegger og tak/himling vurderes å være forenelig med alder og bruk, kjøkkeninnredning er i fra 2006 og har alder og bruksslitasje som merker på overflaten og laminatgulv har stedvis slitemerker på overflaten. TG2

Årsak: Slitemerker på laminatgulvet skyldes vanlig bruk over tid. Kjøkkeninnredningens alder tilsier at materialene har vært utsatt for naturlig slitasje.

Risiko: Det er risiko for at slitasjen på laminaten vil øke dersom det ikke gjøres vedlikehold, og den eldre kjøkkeninnredningen kan etter hvert få behov for utskifting eller reparasjoner.

Konsekvens: Ved manglende vedlikehold kan laminatgulvet miste sin funksjon, og ujevnheter kan gjøre gulvet mindre komfortabelt.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å følge opp slitemerker på laminaten med jevnlig vedlikehold.

Kjøkkeninnredningen anbefales å følges opp utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring eller utskifting.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 20 år, anbefalt brukstid 15 år.



3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Entré/gang, soverom 1, stue og soverom 2:

Vegger: Malt gips.

Tak/himlinger: Malt gips.

Gulv: Laminat og vinylbelegg.

Vegger og tak/himlinger har stedvis små merker, det er merker etter gamle veggfester og bilder, laminatgulvet har stedvis glipper og slitemerker på overflaten. TG2

Årsak: Slitasje og glipper oppstår naturlig over tid, særlig på laminatgulv som har vært utsatt for daglig bruk og bevegelser i underlaget.

Risiko: Glipper og slitemerker kan føre til økt risiko for ytterligere oppsprekking.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for reparasjon eller utskifting av laminatgulv, samt utbedring av veggflater.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold av gulv og utbedring av veggflater, eventuelt utskifting der det er nødvendig, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Trapper, garderobeskap, hyllesystemer og etasjeskille er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på.

Årsak: Det er ikke ett krav i Avhendingsloven for å vurdere eller satt tilstandsgrad på dette.

Risiko: Dette gir økt risiko for skjulte skade, skeivheter og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8- 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.



4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

EIERSKIFTERAPPORT™

Vinduer og terrassedør med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert fra 2005/2006.
Ytterdør med stort glassfelt og malt treramme produsert fra 2005/2006. (Ytterdør har ingen synlig brann- og lydklassifisert merking)

Innvendige glattmalte dører produsert fra 2005/2006.

- Malte dørgerikter
- Malte taklister
- Lakkerte fotlister
- Lakkerte terskler

Det ble ikke registrert punktert glass på vinduer eller dører på befaringdagen.

Punkttert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringdagen.

En enkel funksjonstest ble utført på noen vinduer og dører, soveromsvindu subber litt i karm og det er små merker på foringer og gerikter. Vinduer, balkongdør og ytterdør er imidlertid 20 år gamle og har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Det er fuktmerker på nedre del av badersdør. TG2

Årsak: Slitasjen og fuktmerkene skyldes alder, langvarig bruk og eksponering for fukt på badersdør, samt værpåvirkning på vinduer og dører generelt.

Risiko: Det er økt risiko for ytterligere slitasje, funksjonssvikt og skade dersom fuktproblematikken ikke utbedres, spesielt på badersdør.

Konsekvens: Over tid kan dette føre til redusert funksjon og behov for reparasjon eller utskifting av vinduer, balkongdør og badersdør.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å følge opp med jevnlig vedlikehold utført av en fagperson for å avklare eventuelt tiltak eller behov for utbedring.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av stålvinduer/aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og beising av vinduer er 2- 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og lakkering av tredører er 2 - 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.



5. Balkonger, verandaer og lignende

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

TBA:

Terrasse på 8 m2 med adkomst via stue, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Balkonger og terrasser er en del av sameiet eller borettslags felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandsgrad. Det betyr at det er fellesskapet i sameiet eller borettslaget som har ansvaret for både vedlikehold og eventuelle reparasjoner av disse bygningene. Enkelte forhold og skader som måtte oppstå, håndteres dermed gjennom sameiets eller borettslagets vedlikeholdsplan og budsjett.

Terrassebordene vurderes å være forenlig med alder og bruk.

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

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



6. VVS

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2006
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
 Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
 Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
 Det er ingen WC med innebygget sisterner.

- Avløpsrør i plast og vannrør i plast, metall og kobber
- WC på sokkel på bad
- Sluk i dusjsone på bad
- Rørstokkskap plassert på kjøkkenvegg bak kjøleskapet
- Hovedstoppekran plassert i rørstokkskapet
- Opplegg for vaskemaskin på bad

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet uten at det ble registrert lekkasje fra vannrør.
 Innvendige vann- og avløpsrør vurderes å ha normal slitasje i forhold til alder og bruk. TGI

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberør 25 - 50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 - 50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.
 Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.



TG iu 6.2 Varmtvannsbereider

Varmtvann tilkoblet fjernvarmeanlegg.

Fjernvarmeanlegget er sameiets/borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad. Det betyr at det er fellesskapet i sameiet eller borettslaget som har ansvaret for både vedlikehold og eventuelle reparasjoner av disse bygningene. Enkelte forhold og skader som måtte oppstå, håndteres dermed gjennom sameiets eller borettslagets vedlikeholdsplan og budsjett.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal levetid for varmtvannsbereder 20 år.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2006

Det var sist inspisert i ukjent år?

Det var rengjort i ukjent år?

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Leiligheten har mulighet for naturlig ventilering igjennom veggventil på stue og kjøkkenventilator med styring til ventilasjon på bad.

Det mekaniske anlegget er fra 2006 og har passert sin forventede levetid. Det er redusert avtrekk på badet og kjøkkenventilatoren, og avtrekkskanaler har behov for rens. TG2

Årsak: Forholdet skyldes hovedsakelig alder og normal slitasje på det mekaniske ventilasjonsanlegget, som er fra 2006 og har passert sin forventede levetid. Redusert avtrekk på bad og kjøkken kan også skyldes tilsmussede avtrekkskanaler, slitasje på viftekomponenter eller nedsatt kapasitet i aggregat og ventilator.

Risiko: Redusert ventilasjon kan øker risikoen for opphopning av fukt og dårlig luftutskifting i boligen, særlig i våtrom og på kjøkken. Dette kan over tid bidra til kondens, fuktskader, soppvekst og et dårligere innneklima dersom forholdet ikke utbedres.

Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert funksjon i ventilasjonsanlegget og svekket evne til å transportere ut fukt og matos. Dette kan gi økt belastning på overflater og bygningsdeler, samt behov for vedlikehold, rens og eventuelt utskifting eller oppgradering av deler av anlegget.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å rense avtrekkskanaler og foreta service/kontroll av det mekaniske ventilasjonsanlegget for å avklare årsak til redusert avtrekk. Videre anbefales det å vurdere vedlikehold, justering eller eventuell oppgradering av anlegget og kjøkkenventilatoren for å sikre tilfredsstillende funksjon og luftutskifting. Utført av en fagperson.

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg.

Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.

Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet lever til før utskifting av mekanisk anlegg er 15 -20 år



©mstr.no

18/23

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år?

Det elektriske anlegget ble installert i 2006

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i gang:

- Automatsikringer og jordfeilbryter
- 6 fordelingskurser

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

Hjemmelshaver fremlegger ikke samsvarserklæring eller dokumentasjon på utført el-tilsyn.

Årsak: Manglende samsvarserklæring skyldes at det ikke er utført elektriske arbeider i boligen i hjemmelshavers eiertid, og tidligere erklæring ble ikke overlevert ved kjøp. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på el-kontroll, da det ikke har vært el-tilsyn mens hjemmelshaver har eid boligen.

Risiko: Fravær av både samsvarserklæring og dokumentasjon på el-kontroll kan gi økt risiko for at eventuelle skjulte feil eller mangler ved installasjonen ikke er avdekket. Sikkerheten kan derfor være vanskelig å dokumentere.

Konsekvens: Det kan oppstå behov for utvidet el-kontroll og eventuell utbedring dersom avvik oppdages, for å sikre at installasjonen oppfyller gjeldende krav og at sikkerheten ivaretas.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å engasjere en registrert elektroinstallatør for å gjennomføre el-kontroll og utarbeide nødvendig dokumentasjon, slik at boligens elektriske anlegg kan bekreftes å være i forskriftsmessig og trygg stand.

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen. For å øke sikkerheten ytterligere bør røykvarslerne plasseres i nærheten av soverom og oppholdsrom, og det anbefales å teste dem jevnlig for å sikre at de fungerer optimalt.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran). Det er viktig å kontrollere slokkeutstyret årlig, slik at man er trygg på at det er klart til bruk hvis uhellet skulle være ute.

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner ble ikke foretatt på befaringtidspunktet.

Årsak: Kontrollen forutsetter destruktive inngrep i konstruksjonen.

Risiko: Det kan være risiko for at brannceller ikke er i.h.t byggetekniske krav (ikke tett) som ikke ble avdekket på befaringtidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller liggende tiltak.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser ved åpning eller måling, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor. Det settes ikke tilstandsgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon. For en grundigere vurdering av anleggets tilstand anbefales det å benytte en registrert elektroinstallatør, som kan utføre nødvendige målinger og kontroller i henhold til gjeldende forskrifter. Dette sikrer at eventuelle skjulte feil eller mangler blir avdekket, og at anlegget oppfyller kravene til sikkerhet og funksjonalitet.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av elektriske anlegg i boliger er ca 30 år.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Tilleggsopplysninger:

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Dette gir et bedre grunnlag for å forstå boligens tilstand og eventuelle avvik, og kan hjelpe deg med å ta informerte valg før kjøp. Det er også lurt å kontakte fagpersoner eller kommunen dersom det er spørsmål knyttet til dokumentasjon eller godkjenningssstatus.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra befæringsdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres hjemmelshaver/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten. I tilstandsrapporten har den bygnings sakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk, arkitektur eller konstruksjoner som er utenfor boligen området.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

Vegger og tak/himling har aldersslitasje og har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid, det er fuktsveller på nedre del av baderomsdør og på frontene på servantskapet. TG2

Årsak: Forholdet skyldes i hovedsak normal alder- og bruksslitasje på vegger og tak/himlinger, som har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Fuktsveller på nedre del av baderomsdøren og frontene på servantskapet tyder i tillegg på lokal fuktpåvirkning over tid, trolig som følge av vannsøl, høy luftfuktighet og normal bruk av våtrommet.

Risiko: Ved fortsatt fuktbelastning kan skadene utvikle seg videre og føre til økt oppsvelling, overflateskader og begynnende nedbrytning av materialene. Dette kan også gi redusert levetid på innredning og overflater, og i verste fall føre til behov for utbedringer dersom fuktpåvirkningen vedvarer.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for vedlikehold eller utskifting av skadede bygningsdeler og fronter.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold og overflateoppgradering av vegger og tak/himlinger ut fra alder og slitasje. Fuktskaden nedre del av baderomsdør og frontene på servantskapet anbefales å vurderes reparert eller skiftet ut.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Vinylbelegget har slitemerker på overflaten og vinylbelegget har passert sin forventede levetid. TG2

Årsak: At vinylbelegget har passert forventet levetid skyldes naturlig aldring og bruksslitasje.

Risiko: Vinylbelegg som har passert forventet levetid kan være mer utsatt for skader, lekkasjer og fuktskader. Selv om

fallet mot sluk er tilfredsstillende, kan slitasje på belegget øke risikoen for vanninntrenging.

Konsekvens: Vedvarende bruk av eldre vinylbelegg kan føre til fuktskader på undergulv og konstruksjon, samt behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting av vinylbelegget for å sikre varig beskyttelse mot fukt og vannskader.

Arbeidet bør utføres av fagperson for å oppnå en trygg og solid løsning.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Vinylbelegget er fra 2006 og har passert sin forventede levetid som membran på badet. TG2
 Årsak: At vinylbelegget har passert forventet levetid skyldes naturlig aldring og bruksslitasje.
 Risiko: Vinylbelegg som har passert forventet levetid kan være mer utsatt for skader, lekkasjer og fuktskader. Selv om fallet mot sluk er tilfredsstillende, kan slitasje på belegget øke risikoen for vanninntrenging.
 Konsekvens: Vedvarende bruk av eldre vinylbelegg kan føre til fuktskader på undergulv og konstruksjon, samt behov for utbedring eller utskifting.
 Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting av vinylbelegget for å sikre varig beskyttelse mot fukt og vannskader.
 Arbeidet bør utføres av fagperson for å oppnå en trygg og solid løsning.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Vegger og tak/himling vurderes å være forenelig med alder og bruk, kjøkkeninnredning er i fra 2006 og har alder og bruksslitasje som merker på overflaten og laminatgulv har stedvis slitemerker på overflaten. TG2
 Årsak: Slitemerker på laminatgulvet skyldes vanlig bruk over tid. Kjøkkeninnredningens alder tilsier at materialene har vært utsatt for naturlig slitasje.
 Risiko: Det er risiko for at slitasjonen på laminaten vil øke dersom det ikke gjøres vedlikehold, og den eldre kjøkkeninnredningen kan etter hvert få behov for utskifting eller reparasjoner.
 Konsekvens: Ved manglende vedlikehold kan laminatgulvet miste sin funksjon, og ujevnheter kan gjøre gulvet mindre komfortabelt.
 Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å følge opp slitemerker på laminaten med jevnlig vedlikehold. Kjøkkeninnredningen anbefales å følges opp utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring eller utskifting.

3.1 Andre rom

Vegger og tak/himlinger har stedvis små merker, det er merker etter gamle veggfester og bilder, laminatgulvet har stedvis glipper og slitemerker på overflaten. TG2
 Årsak: Slitasje og glipper oppstår naturlig over tid, særlig på laminatgulv som har vært utsatt for daglig bruk og bevegelser i underlaget.
 Risiko: Glipper og slitemerker kan føre til økt risiko for ytterligere oppsprekking.
 Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for reparasjon eller utskifting av laminatgulv, samt utbedring av veggflater.
 Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold av gulv og utbedring av veggflater, eventuelt utskifting der det er nødvendig, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

4.1 Vinduer og ytterdører

En enkel funksjonstest ble utført på noen vinduer og dører, soveromsvindu subber litt i karm og det er små merker på foringer og gerikter. Vinduer, balkongdør og ytterdør er imidlertid 20 år gamle og har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Det er fuktmerker på nedre del av baderomsdør. TG2
 Årsak: Slitasjen og fuktmerkene skyldes alder, langvarig bruk og eksponering for fukt på baderomsdør, samt værpåvirkning på vinduer og dører generelt.
 Risiko: Det er økt risiko for ytterligere slitasje, funksjonssvikt og skade dersom fuktproblematikken ikke utbedres, spesielt på baderomsdør.
 Konsekvens: Over tid kan dette føre til redusert funksjon og behov for reparasjon eller utskifting av vinduer, balkongdør og baderomsdør.
 Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å følge opp med jevnlig vedlikehold utført av en fagperson for å avklare eventuelt tiltak eller behov for utbedring.

6.3 Ventilasjon

EIERSKIFTERAPPORT™

Det mekaniske anlegget er fra 2006 og har passert sin forventede levetid. Det er redusert avtrekk på badet og kjøkkenventilatoren, og avtrekkskanaler har behov for rens. TG2

Årsak: Forholdet skyldes hovedsakelig alder og normal slitasje på det mekaniske ventilasjonsanlegget, som er fra 2006 og har passert sin forventede levetid. Redusert avtrekk på bad og kjøkken kan også skyldes tilsmussede avtrekkskanaler, slitasje på viftekomponenter eller nedsatt kapasitet i aggregat og ventilator.

Risiko: Redusert ventilasjon kan øker risikoen for opphopning av fukt og dårlig luftutskifting i boligen, særlig i våtrom og på kjøkken. Dette kan over tid bidra til kondens, fuktskader, soppvekst og et dårligere inneklima dersom forholdet ikke utbedres.

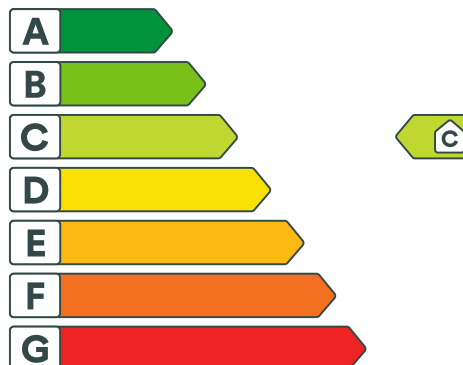
Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert funksjon i ventilasjonsanlegget og svekket evne til å transportere ut fukt og matos. Dette kan gi økt belastning på overflater og bygningsdeler, samt behov for vedlikehold, rens og eventuelt utskifting eller oppgradering av deler av anlegget.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å rense avtrekkskanaler og foreta service/kontroll av det mekaniske ventilasjonsanlegget for å avklare årsak til redusert avtrekk. Videre anbefales det å vurdere vedlikehold, justering eller eventuell oppgradering av anlegget og kjøkkenventilatoren for å sikre tilfredsstillende funksjon og luftutskifting. Utført av en fagperson.

Takstmannens vurdering ved TG3:



| | |
|---|--|
| Adresse Prestmosvegen 17A, 2030 NANNESTAD | |
| Dato for energimerking 04.06.2026 | Merkenummer Energiattest-2026-307326 |
| Bygningskategori Boligblokker | Bygningsnummer 24695735 |
| Gårdsnummer 27 | Bruksnummer 384 |
| Seksjonsnummer 18 | Bruksenhetsnummer H0206 |



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår 2006 | Bygningstype Leilighet |
| Bruksareal 53,0 m² | Oppvarmet bruksareal 53,0 m² |
| Oppvarmet etasje 3 | Bygningsmateriale Tre |
| Oppvarming Fjernvarme | |
| Ventilasjon Balansert ventilasjon | |



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
125,05 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

| | |
|---|--|
| Pr. KVM pr. år 142,68 kWh/m² | Totalt levert pr. år 9 604 kWh |
|---|--|



Prestmosvegen 17A, 2030 NANNESTAD



Detaljering

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



Prestmosvegen 17A, 2030 NANNESTAD



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montereurstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtre bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Prestmosvegen 17A - Nabolaget Prestmosen/Ekre - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

| | | |
|---|--------|---------|
| Bahusvegen Linje 410, 413, 420, 446 | 4 min | 0.4 km |
| Nannestad sykehjem/vgs. Linje 410, 420, 446 | 11 min | 0.9 km |
| Oslo Gardermoen | 15 min | |
| Oslo lufthavn stasjon Linje F6, RE10, RE11, RX11, R12, R60 | 15 min | 12.6 km |

Skoler

| | | |
|---|--------|--------|
| Preståsen skole (1-10 kl.) 355 elever, 17 klasser | 8 min | 0.7 km |
| Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.) 595 elever, 24 klasser | 13 min | 1.1 km |
| Nannestad videregående skole 950 elever | 12 min | 1 km |

Ladepunkt for el-bil

| | |
|---|-------|
| Kople Nannestad sentrum | 8 min |
| Nannestad VGS - Akershus fylkeskom... 11 min | |

«Trivelig sted å bo.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

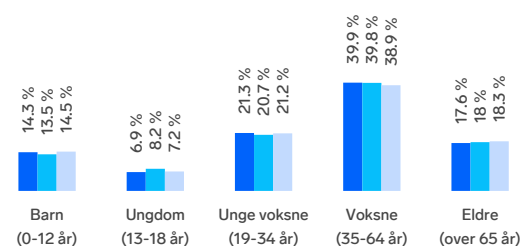
Bra 72/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|-----------------|-----------|---------------|
| Prestmosen/Ekre | 2 106 | 1 001 |
| Teigebyen | 3 401 | 1 526 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | | |
|--|--------|--------|
| Prestmosen Fus barnehage (0-5 år) 82 barn | 9 min | 0.7 km |
| Engelsrud barnehage (1-5 år) 157 barn | 13 min | 1.2 km |
| Breenenga Fus barnehage (0-5 år) 84 barn | 6 min | 3.5 km |

Dagligvare

| | | |
|--------------------------------------|--------|--------|
| Rema 1000 Nannestad Post i butikk | 9 min | 0.8 km |
| Kiwi Nannestad PostNord | 12 min | 1 km |



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Trafikk

Lite trafikk 94/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



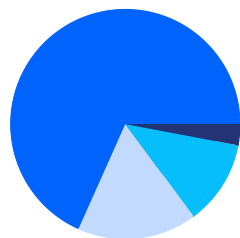
Støynivået

Lite støynivå 90/100

Sport

| | |
|--------------------------------------|--------|
| Prestmosen Nord - ballbinge | 7 min |
| Ballspill | 0.6 km |
| Preståsen skole | 8 min |
| Aktivitetshall, ballspill, friidrett | 0.7 km |
| EVO Nannestad | 10 min |
| Nannestad Trim & Helse | 11 min |

Boligmasse

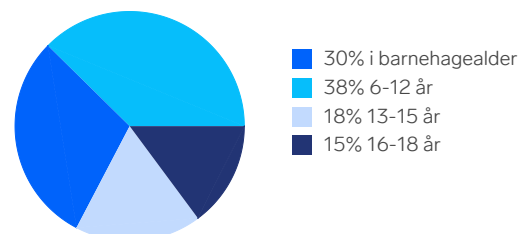


■ 69% enebolig
■ 12% rekkehus
■ 17% blokk
■ 3% annet

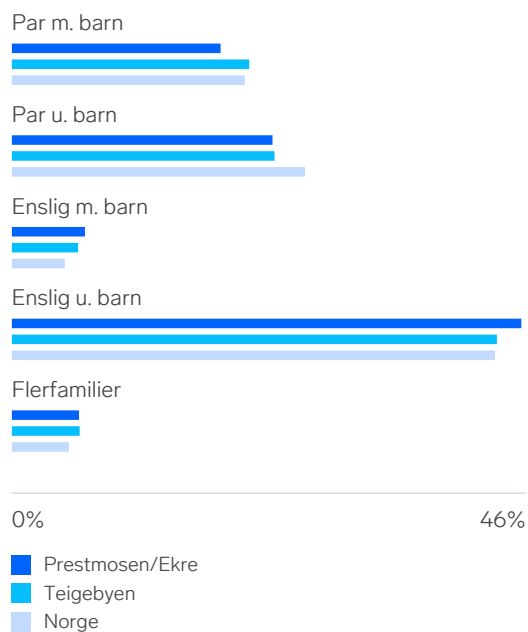
Varer/Tjenester

| | |
|--------------------|-------|
| Nannestad Torg | 9 min |
| Apotek 1 Nannestad | 9 min |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

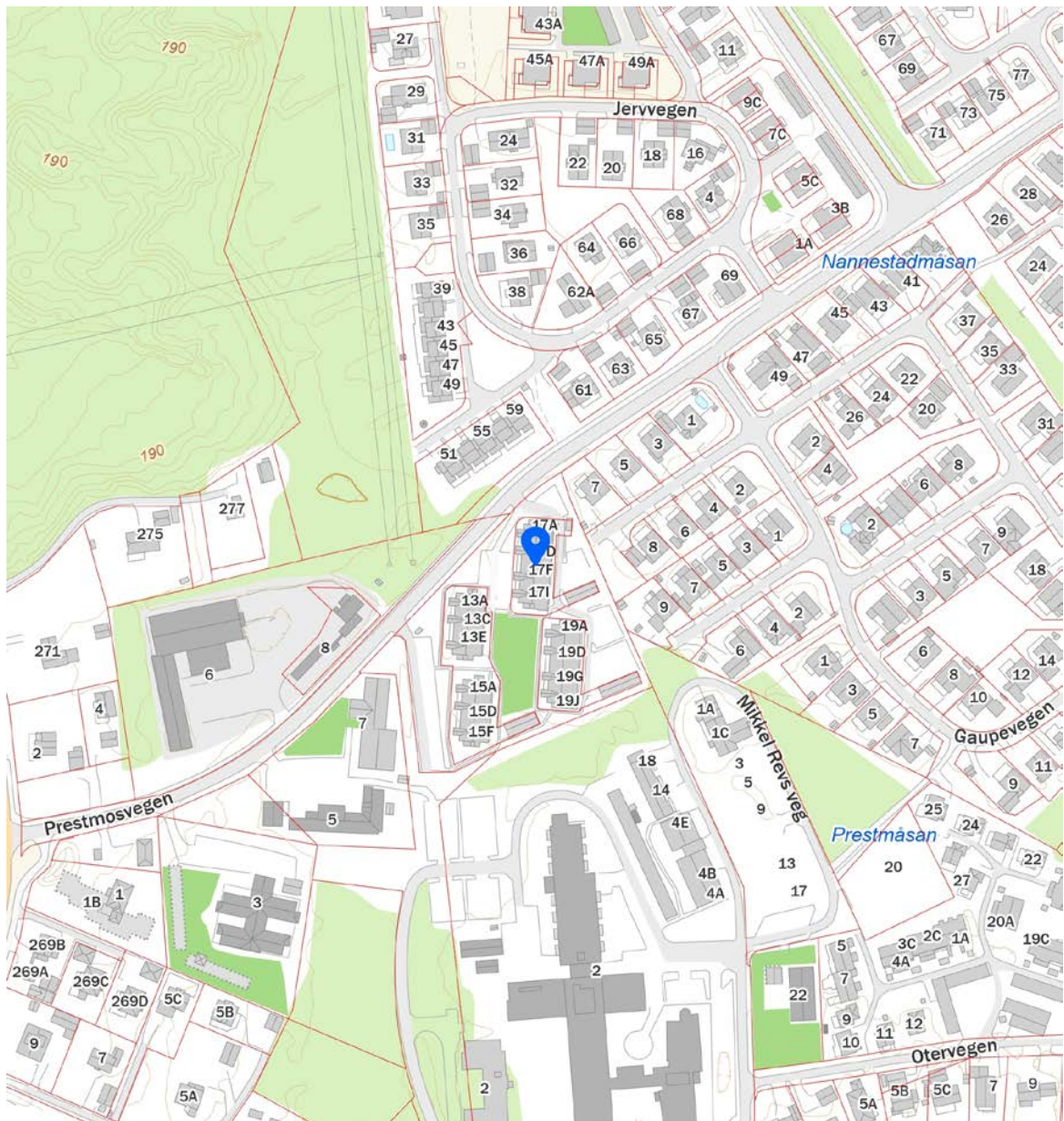
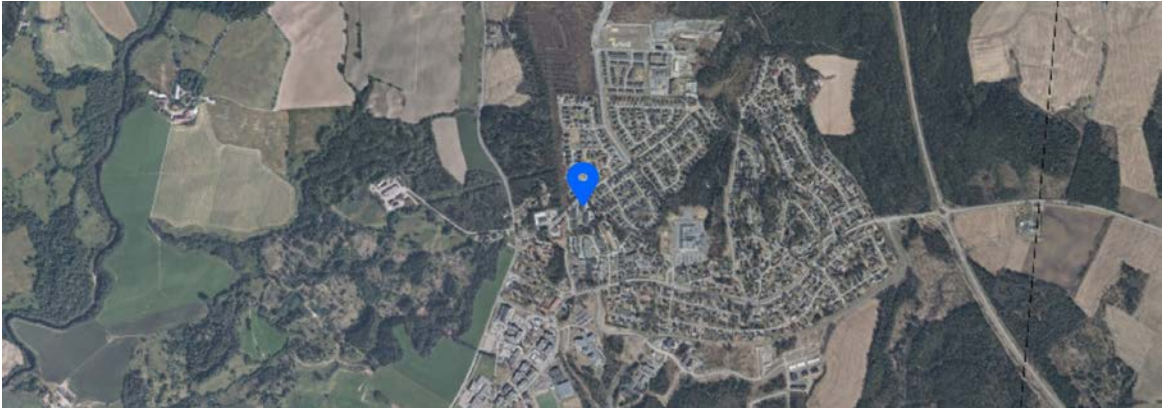


Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 33% | 33% |
| Ikke gift | 51% | 54% |
| Separert | 11% | 9% |
| Enke/Enkemann | 5% | 4% |



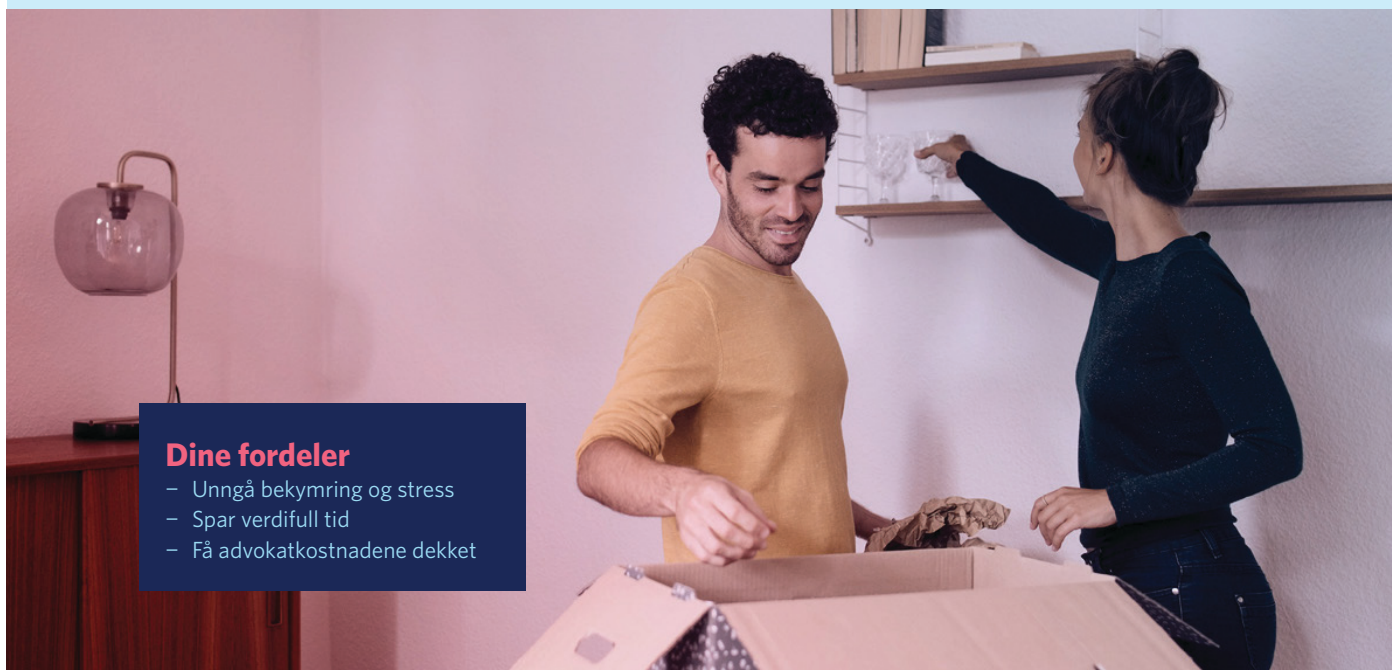
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.

Som kjøper av bolig i Emera eiendoms-
megling får du en ekstra trygg start
med 1 måned gratis bolig- eller innbo-
forsikring helt uten forpliktelser.

Etter prøveperioden står man fritt til
å fortsette forsikringen hos Kolibri
eller velge et annet forsikrings-selskap.
Tilbudet gjelder kun privatkunder.

Kolibri Forsikring AS tar kontakt for
praktisk informasjon og muligheter.

Forsikring fikser vi.

K Kolibri

Les mer om oss på
→ kolibriforsikring.no



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



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Line Stuve
Eiendomsmegler | Partner

line.stuve@emera.no
+47 482 42 798

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema



Line Stuve
line.stuve@emera.no
482 42 798

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Lillestrøm
638 40 001

| | | |
|--|---------------------------|------|
| KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgraden | | |
| Kjøpet finansieres slik: | | |
| BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON: | REFERANSE & TELEFONNUMMER | SUM: |
| | | Kr. |
| | | Kr. |
| | | Kr. |
| | | Kr. |
| EGENKAPITAL: | | Kr. |
| TOTALT: | | |
| EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd) | | |
| Ønsket overtagelsesdato: | | |
| NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDEN FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist. | | |
| Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.): | | |

| | |
|----------------------------------|---|
| NAVN: | NAVN: |
| PERSONNR: | PERSONNR: |
| ADRESSE: | ADRESSE: |
| POSTNR: POSTSTED: | POSTNR: POSTSTED: |
| MOB TLF: | MOB TLF: |
| E-POST: | E-POST: |
| DATO: STED: | DATO: STED: |
| SIGNATUR: | SIGNATUR: |
| Jeg ønsker boligkjøperforsikring | Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten. |

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING