

MAURA - VED HURDALSSJØEN!

Hansbråtavegen 41

Velkommen til
din nye bolig



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 4 800 000,-

ANTALL SOVEROM

4

OMKOSTNING KJØPER

139 990,-

ETASJE

2

TOTALPRIS

4 939 990,-

BYGGEÅR

1991

BRA-I/BRA TOTAL

151/151 kvm

ENERGIKLASSE

C

BOLIGTYPE

Enebolig

TOMTEAREAL

862.8 m² (eiet)

EIEFORM

Eiet

Din megler



Eirik Jørgen Off

Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner

eirik.off@emera.no

+47 975 26 138




Line Stuve

Eiendomsmegler | Partner

line.stuve@emera.no

+47 482 42 798





Idyllisk eiendom rett ved Hurdalssjøen! Nydelige og solrike uteplasser. Store vindusflater med utsikt. Sjelden mulighet!

Emera Romerike har gleden av å presentere Hansbråtavegen 41! En sjelden mulighet med en enebolig med panoramautsikt over Hurdalssjøen og umiddelbar nærhet til badeplass.

Boligen går over 2 plan og inneholder i 1.etasje 3 soverom, bad/wc og bod. I 2.etasje er det et romslig hovedsoverom og stor stue med spisestue i påbygget del fra 2019 og stort innholdsrikt kjøkken tilbaketrasket i stuen. Store vindusflater mot Hurdalssjøen og utgang til balkong i forkant av stuen og på baksiden er det utgang til terrassen og hagen. Terrassen er pent opparbeidet med flere soner med utekjøkken og pergola. Trapp ned til hagen som er pent opparbeidet og skjermet.

Fra boligen er det umiddelbar nærhet til Hurdalssjøen og badeplass - perfekt for late sommerdager eller om man vil ta en tur med båt eller kajakk

2.ETASJE













1.ETASJE











UTVENDIG

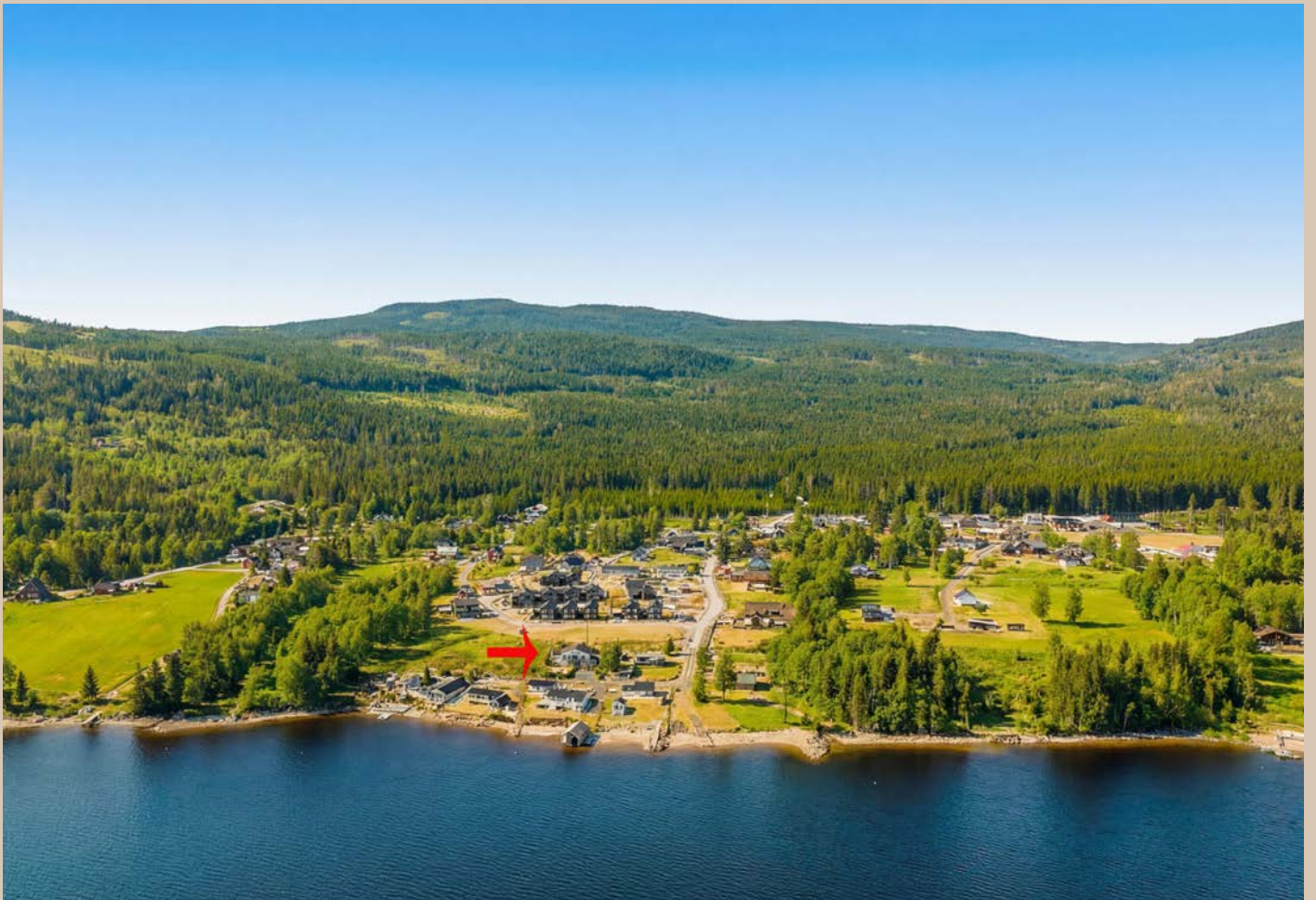












Plantegning



HANSBRÅTAVEGEN 41

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 4 800 000

Omkostning kjøper

4 800 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

18 900 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

120 000 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

121 090 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

139 990 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

4 921 090 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

4 939 990 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 4 939 990

Kommunale avgifter

Kr 9 265 (2026)

Informasjon: Kommunale avgifter inkluderer:

Feiing, renovasjon og slamtømming.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året. Det fakturerte beløpet kan avvike fra estimatet.

Vannavgift til Hurdal kommune kommer i tillegg.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Tv via Rikstv

Internett/fiber via NextGentel

Selger opplyser om at internett fra Telenor også er mulig da det er de som eier fiberkabelen.

Vannavgift betales til Hurdal kommune. I 2025 (5 personer) ble det betalt kr. 6.102,-. Beløp vil variere etter forbruk. Selger opplyser om at Hurdal kommune har varslet at de skal montere en ny digital vannmåler ila. året.

Andre utgifter: Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen utover kommunale avgifter og vannavgift.

- Årlig bygningsforsikring fra Gjensidige: kr 10.776,- pr. år.

- Rikstv kr 469,- pr. mnd.

- Fiber internett via NextGentel (300/300) kr. 739,- pr. mnd.

- Ved - bruker ca. 3 storekker med ved gjennom vinteren, kostnad ca. kr. 3.000,-

- Veilag, kr. 1.750,- pr. år, dersom man ønsker snørydding av egen parkeringsplass kan det avtales for rundt kr. 1.500,- i tillegg.

Det er opp til kjøper å eventuelt inngå nye avtaler med ønskede leverandører.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 041 393 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 4 165 571 (2024)

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et idyllisk og naturskjønt boligområde på Sandsnesseter i Nannestad kommune, rett ved Hurdalssjøen og flotte turområder.

Det er flere barnehager i området, nærmeste er Rustad barnehage som ligger ca. 20 min. gange unna. Det er ca. 16 min. kjørevei til Maura Barneskole og 22 min. til Nannestad ungdomsskole. I Maura ligger også Nannestad videregående skole. Nærmeste bussholdeplass er Sandsnesseter som ligger 5 minutters gange fra boligen.

Spar Hurdal er nærmeste dagligvare, og det er kort vei til Maura som har flere butikker, frisører og apotek. Det er i underkant av 20 min til Råholt med Amfi Eidsvoll, og 28 min til Jessheim som har et stort utvalg av både forretninger, hyggelige spisesteder og andre tilbud.

Fra eiendommen er det noen få meter til strand ved Hurdalssjøen. Sjøen har tretten fiskearter, og er en av de få store sjøene på Østlandet med en egen storørrestamme. Fra gammelt av gikk sjøen under navnet «Goingen», fordi fisket var så godt. Ved Meieriodden og på Åsand er det tilrettelagte badeplasser og friområder, og om sommeren er det yrende båtliv

Eiendommen har også umiddelbar nærhet til fine tur- og friluftsområder i skogen mot Marifjell. Her er et rikt nettverk av merkede stier og flere nydelige vann. Vinterstid er det mange kilometer preparert skiløype. Marifjell er det høyeste fjellet i Nannestad kommune, og toppen ligger i et naturreservat med svært gammel skog og stort biologisk mangfold.

Er du glad i ski og vintersport er det også kort vei til Nordåsen skistadion med lysløype og et godt skiløypenett, samt Åslia alpinanlegg. Hurdal skisenter ligger en knapp halvtime unna og har 10 nedfarer, 4 heiser, familiepark og terrengpark, samt populær

barnebakke og skikro. På vinterstid er det også preparert skiløype fra andre siden av Vestsidevegen – Hansbråtavegen. Her går løypene til Rustad-Skjennumtjernet- Dalsetra-Marifjell- Nordåsen skistadion.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter på egen gårdsplass

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: 862.8 m²

Tomten er pent skjermet med prydbusker. Gårdsplassen er opparbeidet med grus og støttemur. Svært gode parkeringsmuligheter.

Hagen har rikelig med plass til rekreasjon for store og små. Den er dessuten nydelig beplantet i koselige miljøer med både diverse beplantning og steinkanter. Her kan man nyte fine dager i fred og ro, svært godt skjermet.

Fra stue/spisestue er det adkomst til en herlig østvendt balkong, med fantastisk utsikt mot Hurdalssjøen. Det er også adkomst til en romslig, sydvendt markterrasse som slynger seg rundt bolig mot vest. Terrassen fungerer ypperlig som en forlengelse av stuen i sommerhalvåret. Her er det utekjøkken, pergola og godt lagt til rette for møblering i ulike soner.

Ellers er det en steinbelagt frokostplass mot syd. Uteplasser langs tre husvegger sørger for optimale

solforhold året rundt.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Enebolig

Ferdigattest/brukstillatelse:

Følgende historikk fremkommer fra matrikkelrapport mottatt fra Nannestad kommune:

Enebolig - tatt i bruk, registrert dato 09.03.2006

Tilbygg - ferdigattest dato 04.09.2020

I etterkant foreligger det også ferdigattest for endring av enebolig til det som det faktisk ble oppført som i 1990, samt fjerning av loftsetasje, fasadeendring og bruksendring, datert 16.05.2023. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Kjøper påtar seg risikoen for fortsatt bruk av boligen, samt eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter.

Innhold

1.etasje/ underetasje:

Entré, gang, bod, bad og 3 soverom

2.etasje:

Stue, spisestue, kjøkken og soverom

Sportsbod under balkong med utvendig adkomst.

Utvendig er det balkong på forsiden og stor terrasse på baksiden og langs siden med tilgang til hagen. Romslig innkjørsel i forkant av boligen med god plass til biloppstilling for flere biler.

Areal

BRA - i: 151 m²

BRA totalt: 151 m²

TBA: 158 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 65 m² Entré, gang, bod, bad og 3 soverom

2. etasje

BRA-i: 86 m² Stue/kjøkken, soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

46 m² Terrasse

2. etasje

112 m² Terrasse og balkong

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.

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

Bod i kjeller ca. 16 kvm. boden er ikke medregnet i arealdelen da den ikke innehar tilstrekkelig med høyde under tak (under 1,90m) (boden er innvendig målt dvs. nettoareal innvendige vegger).

NETTOAREAL PÅ ENKELTE INNVENDIGE ROM:

(Nettoareal er areal mellom veggene innside for omsluttende bygningsdeler målt i gulvhøyde).

SOVEROM:

3 stk. soverom i u. etg. på ca. 7,7 kvm. ca. 8 kvm. og ca. 9 kvm.

1 stk. soverom i 1. etg. på ca. 10 kvm.

VÅTROM:

Bad ca. 8,6 kvm.

KJØKKEN:

Kjøkken ca. 18 kvm.

STUE:

Stue ca. 54 kvm.

Standard

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligen og påviser eventuelle avvik. Det er viktig å merke seg at forhold som er vurdert med

TG2 og TG3 bør gjennomgås nøye, ettersom disse indikerer avvik fra normal slitasje eller høy alder, og kan medføre behov for utbedring. Bygningsdeler vurdert med TGIU er ikke blitt undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler med TG2:

Taktekking:

Vurdering av avvik

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

Lokal utbedring må utføres

Nedløp og beslag:

Vurdering av avvik

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Konsekvens/tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.

Veggkonstruksjon:

Vurdering av avvik

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vinduer:

Vurdering av avvik

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

Det må foretas lokal utbedring

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Vurdering av avvik

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Vannledninger:

Vurdering av avvik

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

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Vurdering av avvik

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

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

Konsekvens/tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig

oppstå på eldre anlegg.

Bygningsdeler med TG3:

Våtrom - bad:

Vurdering av avvik

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

Konsekvens/tiltak

Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimert: 200 000 - 500 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Helse, miljø og sikkerhet:

Under befaring ble følgende avvik avdekket/oppdaget:

Vurdering av avvik

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

Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

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: Joachim Roar Tollefsen

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklærings skjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er bemerket av selger i egenerklærings skjema og er spesielt viktig å merke seg: Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Ja, Forrige eier hadde laget drenshull i fliser utenfor inngangspartiet, disse lukket vi da det så penere ut og ved regnfall kom det litt vann inn gjennom terskelen på døren, men etter samtale med forrige eier ble vi gjort oppmerksomme på at dette var drenering og åpnet disse igjen! Problem ble løst.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? I følge takstmann er det litt skjevheter i gulvet. Se taksten.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Ja, Zaptec er installert

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)?

Vi har pusset opp gangen, pigget ut gamle fliser, avrettet og lagt klikkvinyll i gangen. Dette har blitt dokumentert i boligmappa. Vi har også byttet gulvene på alle soverommet nede. Det ene soverommet har parkett de to andre soverommene har laminat. Lagt inn i boligmappa. Vi har også lagt nye fliser oppå muren rundt utepeisen.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Har hatt en bekjent til å fikse stolpene som gir støtte til det lille taket utenfor det ene soverommet. Har dokumentert dette i boligmappa. Vi har Beiset terrassen. Står i boligmappa. Utekjøkkenet har fått ny utekran ifjor da den andre begynte å lekke. Enkelt å bytte da den bare er koblet til vanlig hageslange.

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?

Vi har fått nabovarsel på en hytte foran oss som skal rives men dette medfører ingen endringer for bruken av denne eiendommen!

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)?

Vi har Hansbråtan vegstyre som vi betaler en årlig avgift på 1750,- for snørydding, strøing og vedlikehold!

Byggemåte

Enebolig i en etasje over kjeller, oppført i 1990 med materialvalg typisk for byggetiden.

Boligen ble tilbygget med større stue/spisestue i 2018.

Utdrag fra tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven:

Utvendig:**Tak:**

Saltak av sperrekonstruksjon. Betongtakstein fra byggea^or

Yttervegger:

Bindingsverkvegger kledd med liggende og stående panel utvendig og platesla^ott pa^o innsiden

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og PVC vinduer med 3-lags glass

Ytterdører:

Bygningen har malt hovedytterdør (1990), PVC balkongdør (2018) og skyvebalkongdør i malt tre (1990)

Terrasser:

Det er en terrasse på ca. 98 kvm. med utgang fra stue, kjøkken og inngang fra hage. Det er også en balkong med delvis overbygg med utgang fra stue på ca. 16 kvm. Terrassen og balkongen er i trekonstruksjoner.

Innvendig:

Gulv: Laminat og tregulv

Vegger: Tapet, malte flater og panel

Himlinger: Panel og malte flater

Etasjeskillere:

Støpt plate på mark og trebjelkelag

Våtrom:

Bad fra 1990 med panel på vegger og fliser på gulv. Det er montert dusjkabinett. Gulvmontert wc. Opplegg vaskemaskin.

Baderomsinnredning med heldekkende servant og speil på vegg.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Integrerte hvitevarer som kjøleskap/fryser,

oppvaskmaskin, platetopp, ovn og kombiovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Øvrig informasjon

Adresse

Hansbråtavegen 41, 2032 MAURA

Gnr. 139, bnr. 70, ideell andel 1/1
i Nannestad kommune.

Selger

Charlotte Gjertsen og Everett Russell Blair

Sameie

Sameiets forsikringsselskap: Gjensidige

Polisenummer fellesforsikring: 14058616

Energiklasse

C

Oppvarming

Oppvarming med varmepumpe fra 2023, varme i gulv i stue, gang og bad. Forøvrig oppvarming med panelovner der hvor dette er montert.

Peisovn i begge etasjer for vedfyring.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Nåværende eier har tegnet avtale om Norgespris på strøm, og avtalen har bindingstid til 31.12.2026. Avtalen følger boligen, og må derfor overtas av kjøper.

Norgespris er en ny, statlig ordning, som gir en forutsigbar og fast strømpris på 50 øre per kWh med

mva (40 øre uten mva) gjennom året. Norgespris har et forbrukstak på 5 000 kWh per måned for husholdninger og 1 000 kWh for hytter. Når det er tegnet avtale om Norgespris bortfaller eventuell strømstøtte.

Som boligeier må du fortsatt ha en strømvtales med en strømleverandør.

Du kan lese mer om Norgespris blant annet her: <https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris>

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel for 2018-2035 regulert til "LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, nåværende" datert 14.05.2019.

Selger opplyser om at hyttenabo i forkant har sendt ut nabovarsel for utvidelse av hytte. Det er restriksjoner for bygging i høyden. Tegninger fra nabovarsel kan oversendes ved forespørsel.

Oppsummering av områdeanalyse som også er vedlagt i salgsoppgaven:

Eiendommen ligger i et område som i offentlige kartdata er angitt som aktsomhetsområde for blant annet flom og kvikkleire. Dette er overordnede kartlegginger som gjelder større områder, og det er ikke registrert konkret skredfare eller hendelser på selve eiendommen.

Videre er eiendommen registrert i område med moderat til lav radonaktomhet, noe som er vanlig for store deler av landet og normalt håndteres gjennom byggtekniske tiltak.

Det er ikke registrert forhold som forurenset grunn, støysoner eller andre kjente risikofaktorer i nærområdet.

Opplysningene er basert på tilgjengelige offentlige

databaser, og det tas forbehold om at ytterligere undersøkelser kan være nødvendig ved tiltak på eiendommen.

Tinglyste heftelser

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

3238/139/70:

25.09.1967 - Dokumentnr: 4907 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3238 Gnr:139 Bnr:7

01.01.2020 - Dokumentnr: 1354005 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0238 Gnr:139 Bnr:70

01.01.2024 - Dokumentnr: 278096 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3036 Gnr:139 Bnr:70

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er et pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran for eksempel tinglyste banklån på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei. Det foreligger ingen tinglyst rettighet hva gjelder adkomst. Selger opplyser om at de betaler kr. 1.750,- pr. år til veilaget.

Offentlig vann via Hurdal kommune.

Egen privat avløpsløsning/ septikanlegg. Tidligere eier opplyser at anlegget er fra byggeår og at kommunen gjennomførte en inspeksjon av anlegget i tidsrommet rundt 2018 uten at det ble avdekket avvik. Det foreligger

forøvrig ingen dokumentasjon på dette. Kommunen opplyser om at de har satt i gang en kartleggingsprosess på boligfeltet for å sikre at avløpsanleggene er gode nok i henhold til dagens krav. Det vil derfor kunne komme pålegg fra kommunen om at man enten dokumenterer at eksisterende avløpsanlegg er godt nok, eller så må man etablere nytt anlegg, enten eget eller felles med naboer.

Utleie

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

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Dersom selger ikke har gitt informasjon om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheden. For mer informasjon om radon og krav til nivåer, se <https://dsa.no/radon>.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen krever ikke konsesjon. Dersom eiendommen er større enn 2 mål, må kjøper undertegne nødvendige dokumenter for å søke om konsesjonsfrihet.

Radonmåling

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

Diverse

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmeglere før budet legges inn. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom det er spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort tilstand.

Kontraks- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

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 Eiendomsmeidlerforbund (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 eiendomsmeidler 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 dekningsalg 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 34 500,00
Eiendomsregisteret og e-signeringer kr 1 800,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital, foto mm kr 24 900,00
Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00
Tilretteleggingshonorar kr 13 900,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 6 195,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3.500,-

Oppdragsansvarlig

Eirik Jørgen Off
Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner
eirik.off@emera.no
Tlf: 975 26 138

Line Stuve
Eiendomsmegler | Partner
line.stuve@emera.no
Tlf: 482 42 798

Ansvarlig megler

Eirik Jørgen Off
Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner
eirik.off@emera.no
Tlf: 975 26 138

Meglerforetaket

Meglerhuset Romerike AS
Organisasjonsnummer 936357660

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

Salgsoppgavedato

10.04.2026

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

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

HANSBRÅTAVEGEN 41

VEDLEGG



Tilstandsrapport



Enebolig



Hansbråtevegen 41, 2032 MAURA



NANNESTAD kommune

gnr. 139, bnr. 70

Sum areal alle bygg: BRA: 151 m² BRA-i: 151 m²



Befaringsdato: 25.03.2026

Rapportdato: 07.04.2026

Oppdragsnr.: 20041-1947

Eiendomsverdi ref nr: YD7324

Foretak: Bad & Boligtakst AS

Takstingenør: Joachim Tollefsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Bad & Boligtakst as

Bad & Boligtakst as er en takstbedrift som ligger lokalisert i Lørenfallet.

Joachim Tollefsen har 15 års erfaring fra byggebransjen som murer, byggeleder og daglig leder. Han har mesterbrev som murer, utdanning fra teknisk fagskole (bygg) og har de senere årene utdannet seg som takstingeniør ved Universitetet i Stavanger



Rapportansvarlig

Joachim Tollefsen

Joachim Tollefsen
Uavhengig Takstingeniør
post@badogboligtakst.no
913 15 705



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i en etasje over kjeller, oppført i 1990 med materialvalg typisk for byggetiden. Boligen ble tilbygget med større stue/spisestue i 2018. Boligen har godt vedlikehold på overflater. Innredning med gjennomgående normalt bruks-, og aldringsslitasje, alder tatt i betraktning. Det bør påregnes noe vedlikehold og utbedringer på boligen.

For øvrig henvises til rapportens enkelte punkter.

Enebolig - Byggeår: 1990

UTVENDIG [Gå til side](#)

YTERTAK:

Betongtakstein fra byggeår.

VINDSKIER:

Malt tre.

GESIMSER:

Malt tre.

RENNER:

Takrenner i lakkert metall.

NEDLØP:

Nedløp i lakkert metall.

BESLAG:

Blekk.

YTTERVEGGER:

Bindingsverkvegger kledd med liggende og stående panel utvendig og plateslått på innsiden.

TAK:

Saltak av sperrekonstruksjon.

LUFTING:

Luftet via gesimser.

VINDUER:

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og PVC vinduer med 3-lags glass.

YTTERDØRER:

Bygningen har malt hovedytterdør (1990), PVC balkongdør (2018) og skyvebalkongdør i malt tre (1990).

TERRASSER:

Det er en terrasse på ca. 98 kvm. med utgang fra stue, kjøkken og inngang fra hage. Det er også en balkong med delvis overbygg med utgang fra stue på ca. 16 kvm. Terrassen og balkongen er i trekonstruksjoner.

INNVENDIG [Gå til side](#)

INNVENDIGE OVERFLATER:

GULV:

Laminat og tregulv.

VEGGER:

Tapet, malte flater og panel.

HIMLINGER:

Panel og malte flater.

ETASJESKILLERE:

Støpt plate på mark og trebjelkelag.

PIPELØP:

Elementpipe.

ILDSTEDER:

Det er en vedovn i gang u. etg. og en element-peis i stue.

OVERFLATER I ROM UNDER TERRENG

GULV:

Tregulv, laminat, fliser og betong.

VEGGER:

Murvegger, tape og panel.

HIMLINGER:

Panel og malte flater.

INNVENDIGE TRAPPER:

Eldre tretrapp.

INNVENDIGE DØRER:

Hvite heltre dører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad fra 1990 med panel på vegger og fliser på gulv.

UTSTYR:

Det er montert dusjkabinett.

Gulvmontert wc.

Oppleg vaskemaskin.

Baderomsinnredning med heldekkende servant og speil på vegg.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer: kjøleskap/fryser, oppvaskmaskin, platetopp, ovn og kombiovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

VANNRØR:

Kobber-rør.

AVLØPSRØR:

Pvc rør (plast).

VENTILASJON:

Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Forøvrig naturlig ventilasjon med lufteluker/spalter i boligen.

VARMEPUMPE:

Det er montert varmepumpe, av typen luft til luft i stue.

VARMTVANNBEREDER:

Ca. 200 liters Høiax varmtvannstank.

Plassert på bod/teknisk-rom.

ELEKTRISITET:

Automatsikringer.

Sikringskapet er plassert i bod/teknisk-rom.



Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

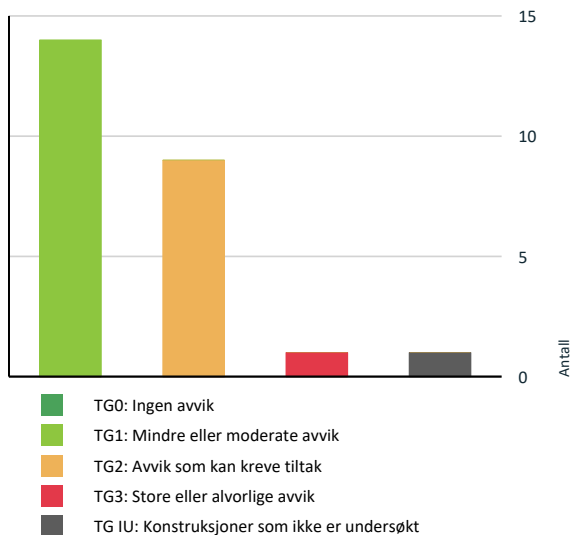
Det er bygningenes godkjendte tegninger sammen med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse som viser hva som er lovlig bruk av eiendommen.

Det er ikke fremlagt tegninger eller ferdigattest før/under befaring.

Opplysninger vedrørende godkjendte tegninger, ferdigattest og midlertidig brukstillatelse med mer kan fremvises hos megler.

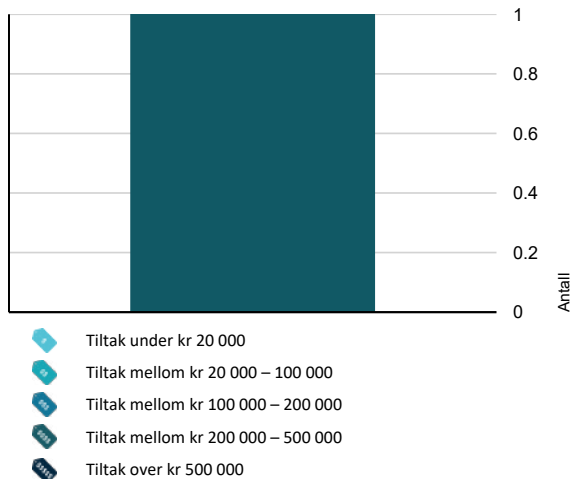
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > U. etg. > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > U. etg. > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1990

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

1 TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

YTTERTAK:

Betongtakstein fra byggeår.

VINDSKIER:

Malt tre.

GESIMSER:

Malt tre.

BEGRENSNINGER:

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

1 TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

RENNER:

Takrenner i lakkert metall.

NEDLØP:

Nedløp i lakkert metall.

BESLAG:

Blekk.

BEGRENSNINGER:

Takrenner, nedløp og beslag er kun besiktiget fra bakkenivå.

Generelt er luftehatter og takbeslag ekstra utsatt for skader. For å forebygge vannlekkasjer bør pipebeslag og ventilasjonshetter ha jevnlig ettersyn og

Tilstandsrapport

nødvendig vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkvegger kledd med liggende og stående panel utvendig og plateslått på innsiden.

GENERELT:

Veggenes konstruksjon, isolasjon og oppbygging er ikke kontrollert.
Husets tetthet er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

TAK:

Saltak av sperrekonstruksjon.

LUFTING:

Luftet via gesimser.

BEGRENSNINGER:

Tak og ventilering er kun utvendig besiktiget fra bakkenivå.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og PVC vinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør (1990), PVC balkongdør (2018) og skyvebalkongdør i malt tre (1990).

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en terrasse på ca. 98 kvm. med utgang fra stue, kjøkken og inngang fra hage. Det er også en balkong med delvis overbygg med utgang fra stue på ca. 16 kvm. Terrassen og balkongen er i trekonstruksjoner.

Tilstandsrapport

INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

GULV:

Laminat og tregulv.

VEGGER:

Tapet, malte flater og panel.

HIMLINGER:

Panel og malte flater.

EIER INFORMERER:

Alle soverom nede har fått nye gulv og gangen har blitt avrettet pluss fått klikk vinyl.

VURDERING AV OVERFLATER:

Normal aldersslitasje/bruksslitasje på innvendige overflater. Ingen større avvik eller slitasje forøvrig.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt plate på mark og trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

PIPELØP:

Elementpipe.

ILDSTEDER:

Det er en vedovn i gang u. etg. og en element-peis i stue.

DOKUMENTASJON:

Ikke fremlagt.

BEGRENSNINGER/ANDRE OPPLYSNINGER:

Ildstedet er ikke funksjonstestet.

Det er ikke opplyst om feil eller mangler vedrørende ildstedet.

For registrerte opplysninger, lovlighet og annen informasjon om anlegget kan det lokale brann- og feiervesen kontaktes.

1 TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

OVERFLATER I ROM UNDER TERRENG

GULV:

Tregulv, laminat, fliser og betong.

VEGGER:

Murvegger, tape og panel.

HIMLINGER:

Panel og malte flater.

HULLTAKING:

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke utført da deler av yttervegger i kjeller ikke er kledd igjen med panel og ikke innehar indikasjoner på fuktproblematikk der det er synlig yttervegg.

INNVENDIG UTFOREDE VEGGER:

Innvendige utforede vegger i rom under terreng er en risikokonstruksjon, og bør jevnlig kontrolleres. Utvendig drenering og innvendig utforing må være utført riktig for å unngå fuktproblemer.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Eldre tretrapp.
Trappen fremstår i normalt god stand.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

INNVENDIGE DØRER:

Hvite heltre dører.

VURDERING AV DØRER:

Normal aldersslitasje/bruksslitasje på innvendige dører.

Ingen større avvik eller slitasje forøvrig.

VÅTROM

U. ETG. > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

BESKRIVELSE:

Bad fra 1990 med panel på vegger og fliser på gulv.

UTSTYR:

Det er montert dusjkabinett.

Gulvmontert wc.

Oppleg vaskemaskin.

Baderomsinnredning med heldekkende servant og speil på vegg.

FALLFORHOLD:

Bra.

Ca. 37 mm. fall fra topp flis ved døråpning til front dusjkabinett.

SLUK:

1 stk. under dusjkabinett.

LUFTING:

Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

For våtrom som er eldre en 15 år er det fare for at endret bruk av våtrommet kan føre til skader/lekasjer. Det er derfor badet er gitt en TG3.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

U. ETG. > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETG. > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.
Integrerte hvitevarer: kjøleskap/fryser, oppvaskmaskin, platetopp, ovn og kombiovn.

Årstill: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETG. > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstill: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

VANNRØR:
Kobber-rør.
Det er montert vannmåler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

AVLØPSRØR:
Pvc rør (plast).
BEGRENSNINGER:
Det er kun synlige avløpsrør inne i boligen som er beskrevet.
Da det meste av rør ligger skjult i vegg/gulv og er derfor ikke besiktiget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

VENTILASJON:
Mekanisk avtrekk fra kjøkken.
Forøvrig naturlig ventilasjon med lufteluger/spalter i boligen.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er montert varmpumpe, av typen luft til luft i stue.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ca. 200 liters Høiax varmtvannstank.
Plassert på bod/teknisk-rom.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

BESKRIVELSE:

Automatsikringer.
Sikringsskapet er plassert i bod/teknisk-rom.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

**Det er blitt montert el-billader og smartstyring av varmekabler/folie i stue, gang og bad.
Dette ble gjort i 2022.**

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Da undertegnede ikke innehar tilstrekkelig med fagkompetanse på elektriske arbeider, anbefales det videre undersøkelser på det elektriske anlegget.

Ønsker man en fullstendig vurdering av det elektriske anlegget anbefales det å avholde en el. takst utført av autorisert el takstmann.

Generell kommentar

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på arbeidene.

Det forutsettes å være i henhold til gjeldende regler og forskrifter fra installasjonstidspunkt.

Det settes ikke tilstandsgrad på det elektriske anlegget og dette er kun ment som opplysninger j.f. DIBK (Direktoratet for byggkvalitet) sin veiledning.

INSTALLASJON	ANLEGG NR	ADVARSEL!
TEKNIKTAG	BYGGINGSRELEVANT	SIKRING
1	20	6,3
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn boligen er oppført på.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser, det er derfor svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

BESKRIVELSE:

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

ALDER:

Tilstandsrapport

Mulig fra byggeår.

TAKVANN:

Utkast fra nedløp til terreng

DRENSKUMMER:

Ingen påviste.

BEGRENSNINGER:

Det er ikke foretatt inspeksjon av drenering under bakkenivå eller av eventuelle drensrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

1.01 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt såle antatt fundamentert på fast grunn.

Ringmur i lettklinkerblokker som er utvendig pusset.

BEGRENSNINGER:

Grunnmuren er ikke synlig hele veien rundt boligen, da det er terrasser og busker som står i veien.

1.02 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Avløpsrør og vannledning av ukjent type og offentlig vann via private stikkledninger og septiktank.

GENERELT:

Rørenes tilstand er ikke inspisert/kontrollert da dette ligger under bakken.

Hvordan røropplegg som er blitt benyttet er kun basert på hva som var/er vanlig i henhold til oppføringspunkt på bygget.

Det anbefales alltid en kamerainspeksjon om man ønsker korrekt tilstand på røropplegget under bakken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet)

Det er krav til sikkerhet på bygg (TEK17, Plan- og bygningsloven), som handler om stabilitet, fallbeskyttelse, brannsikring og at utstyr/bygningsdeler er forsvarlig montert, med boligeier/boretslag som er hovedansvarlig for å sikre at bygget/eiendommen er trygg i henhold til gjeldene regelverk til en vær tid.

Kommunen fører tilsyn og kan gi pålegg for å sikre at fare for liv og helse unngås, spesielt for allmennheten, som barn og naboer.

Det er i tråd med Tryggere bolighandel laget en NS3600 som legger føringer på hva en bygningssakkyndig skal undersøke og hvordan. På grunn av skade/ulykkesstatistikk er følgende punkter ekstra kontrollert.

Bygningsdeler (balkonger/terrasser/utvendig trapper/innvendig trapper/radon/Elektrisk anlegg/Brannteknisk/Brannceller/Rømningsvei/Forstøtningsmur/Flomfare/Rasfare) er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet



Tilstandsrapport

(TEK17/kommunedelsplan/NVE).

Under befaring ble følgende avvik avdekket/oppdaget:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

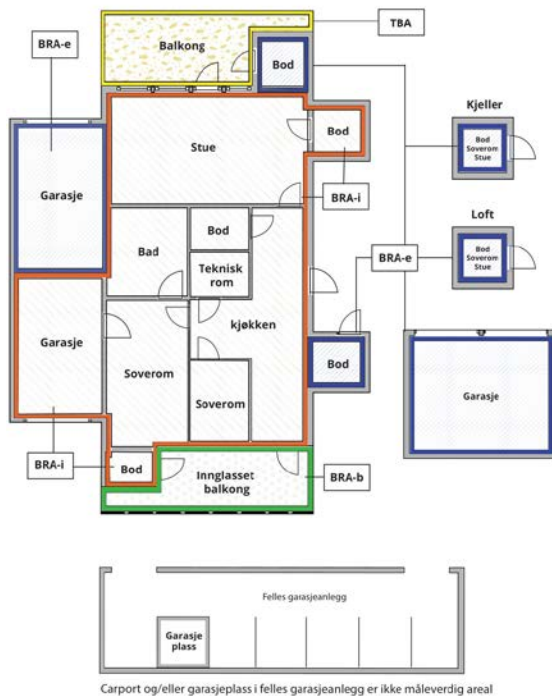
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etg.	86			86	112		86
U. etg.	65			65	46	16	81
SUM	151				158	16	167
SUM BRA	151						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etg.	Stue/kjøkken, soverom		
U. etg.	Entré, gang, bod, bad, soverom, soverom 2, soverom 3	Bod 2	

Kommentar

Balkong ca. 16 kvm (balkongen er målt fra innsiden av vegg/rekkverket).

Terrasse ca. 98 kvm (markterrassen er målt fra innsiden av vegg/terrassebord).

Bod i kjeller ca. 16 kvm. boden er ikke medregnet i arealdelen da den ikke innehar tilstrekkelig med høyde under tak (under 1,90m) (boden er innvendig målt dvs. nettoareal innvendige vegger).

NETTOAREAL PÅ ENKELTE INNVEDIGE ROM:

(Nettoareal er areal mellom veggens innside for omsluttende bygningsdeler målt i gulvhøyde).

SOVEROM:

3 stk. soverom i u. etg. på ca. 7,7 kvm. ca. 8 kvm. og ca. 9 kvm.

1 stk. soverom i 1. etg. på ca. 10 kvm.

VÅTROM:

Bad ca. 8,6 kvm.

KJØKKEN:

Kjøkken ca. 18 kvm.

STUE:

Stue ca. 54 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er bygningens godkjente tegninger sammen med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse som viser hva som er lovlig bruk av eiendommen.

Det er ikke fremlagt tegninger eller ferdigattest før/under beforing.

Opplysninger vedrørende godkjente tegninger, ferdigattest og midlertidig brukstillatelse med mer kan fremvises hos megler.

Nyere håndverkstjenester

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

 Ja Nei



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Joachim Tollefsen	Takstingeniør
	Charlotte Gjertsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3238 NANNESTAD	139	70		0	862.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hansbråtavegen 41

Hjemmelshaver

Gjertsen Charlotte, Blair Everett Russell

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger vakkert til på vestsiden av Hurdalsjøen med flott utsikt over sjøen. Kun et par minutters spasertur ned til vannkanten. Nærområdet byr på rike friluftsområder både til lands og til vanns. Nærmeste butikk blir Hurdal spar eller Råholt Kiwi eller rema 1000 maura, ellers 13 km til Maura med barneskole og barnehage. Det er offentlig kommunikasjon med buss i området. Gardermoen og Jessheim nås på ca. 20 min med bil.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank.

Regulering

Reguleringsplan er ikke innhentet. Opplysninger vedrørende reguleringsbestemmelser med mer kan fremvises hos megler.

Om tomten

TOMT:
Noe skrånende tomt, opparbeidet med plen, uteareal og gruset gårdsplass.
PARKERING:
På gruset gårdsplass.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.



Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerелеktrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

PERSONVERN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
04260031	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Everett Russell Blair	Charlotte Gjertsen
Gateadresse	
Hansbråtavegen 41	
Poststed	Postnr
MAURA	2032
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	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	gjensidige
Polise/avtalnr.	14058616

Document reference: 04260031

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: ERB, CG

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
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Vi har fått nabovarsel på en hytte foran oss som skal rives og bygge opp en ny hytte, men dette medfører ingen endringer for bruken av denne eiendommen!

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

Beskrivelse

Vi har Hansbråtan vegstyre som vi betaler en årlig avgift på 1750,- for snørydding, strøing og vedlikehold!

Tilleggskommentar

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
Everett Russell Blair	856832c79148ab90164f0 79dd070209d3cda2f85	09.04.2026 19:43:19 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Charlotte Gjertsen	e0f5a21fe3a53f3cf92ecf0 2e7053b839791537d	09.04.2026 19:43:56 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 04260031

- 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>

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	BJERKLUND	Beregnet areal	862.8
Etablert dato	25.09.1967	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.10.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	139/70
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	139/70
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Skylddeling	25.09.1967			139/7, 139/70
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6691124.93	611835.84	0	Ja	862.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GJERTSEN CHARLOTTE F200779*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Hansbråtavegen 41 2032 MAURA	Bosatt (B)
BLAIR EVERETT RUSSELL F270467*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Hansbråtavegen 41 2032 MAURA	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Hansbråtavegen 41

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2032 MAURA	Kirkesogn	02070504 Stensgård
Grunnkrets	101 Sandnessæter	Tettsted	
Valgkrets	2 MAURA		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	151852033		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	151852033	1	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	04.09.2020

1: Bygning 151852033: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	158
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	158
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	165
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	165
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	136
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstathistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		09.03.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hansbråtavegen 41	H0101	139/70	158	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	86	0	86	90	0	90
U01	0	72	0	72	75	0	75

2: Bygningsendring 151852033-1: Tilbygg, Ferdigattest 04.09.2020

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	15
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	15
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	6
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstathistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	28.05.2018	29.10.2018	
Igangsettingstillatelse	29.10.2018	25.05.2018	
Ferdigattest	04.09.2020	04.09.2020	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hansbråtavegen 41	H0101	139/70	15	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	11	0	11	0	0	0
U01	0	4	0	4	0	0	0



Nannestad kommune

Adresse: Teiealleen 31, 2030 Nannestad

Telefon: 66105104

Utskriftsdato: 16.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nannestad kommune

Kommunenr.	3238	Gårdsnr.	139	Bruksnr.	70	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hansbråatavegen 41, 2032 MAURA								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

Kommunedelplaner

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner bunn

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner over bakken

Bebyggelsesplaner under bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2018-2035
Navn	Kommuneplanens arealdel 2018-2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.05.2019
Bestemmelser	- https://www.areasplaner.no/3238/dokumenter/995/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20arealdelen%20-%20vedtatt%2014.05.2019%2C%20oppdatert%20forside.pdf
Delarealer	Delareal 863 m ² Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2023-2040
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040

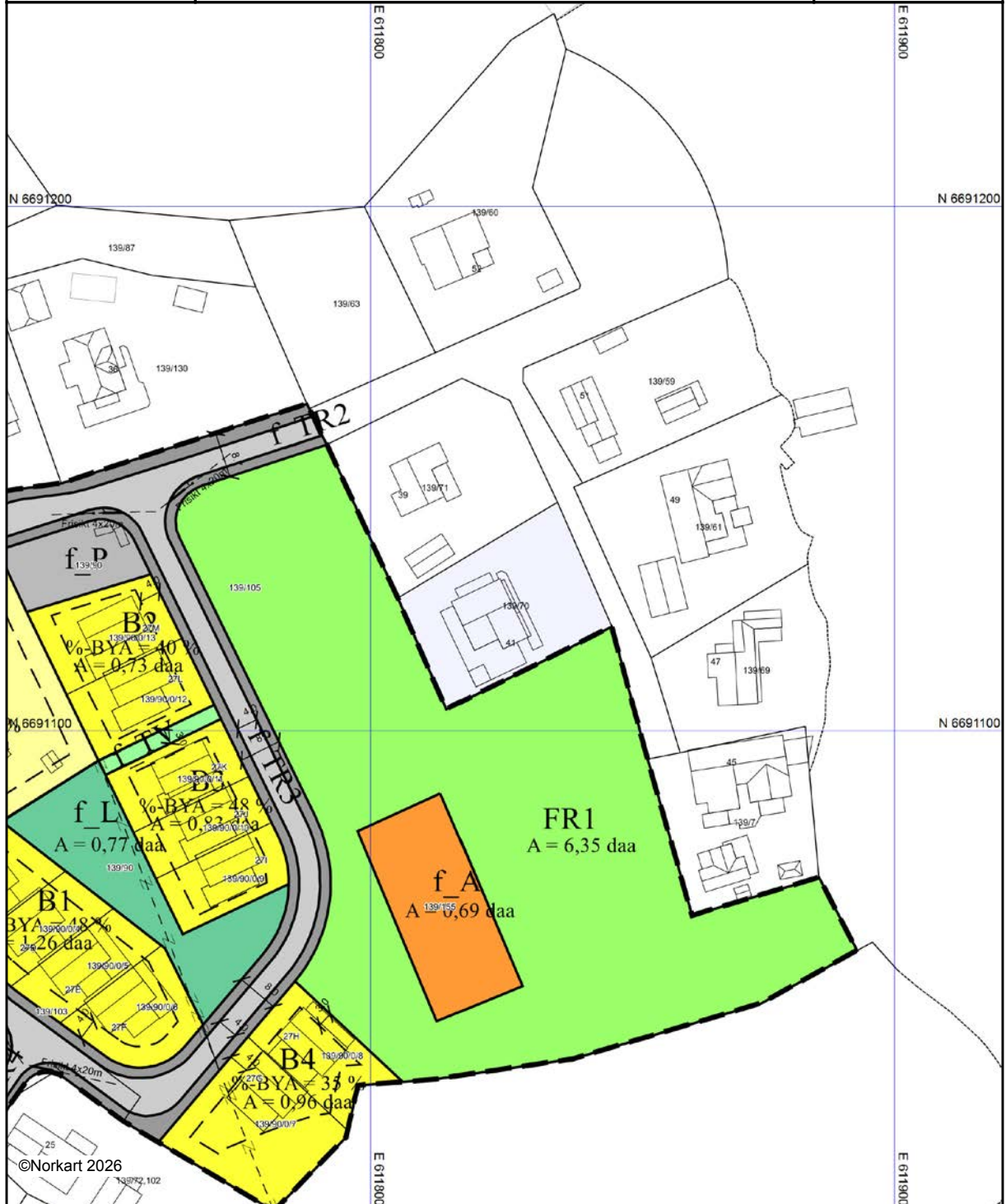
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel



Reguleringsplankart

Eiendom: 139/70
 Adresse: Hansbråtavegen 41
 Dato: 16.02.2026
 Målestokk: 1:1000

Nannestad kommune



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Avløpsanlegg
-  Uteoppholdsareal
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Turveg
-  Friluftsmål
-  Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør



Grunnkart

Eiendom: 139/70
 Adresse: Hansbråtavegen 41
 Dato: 16.02.2026
 Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fikтив
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	

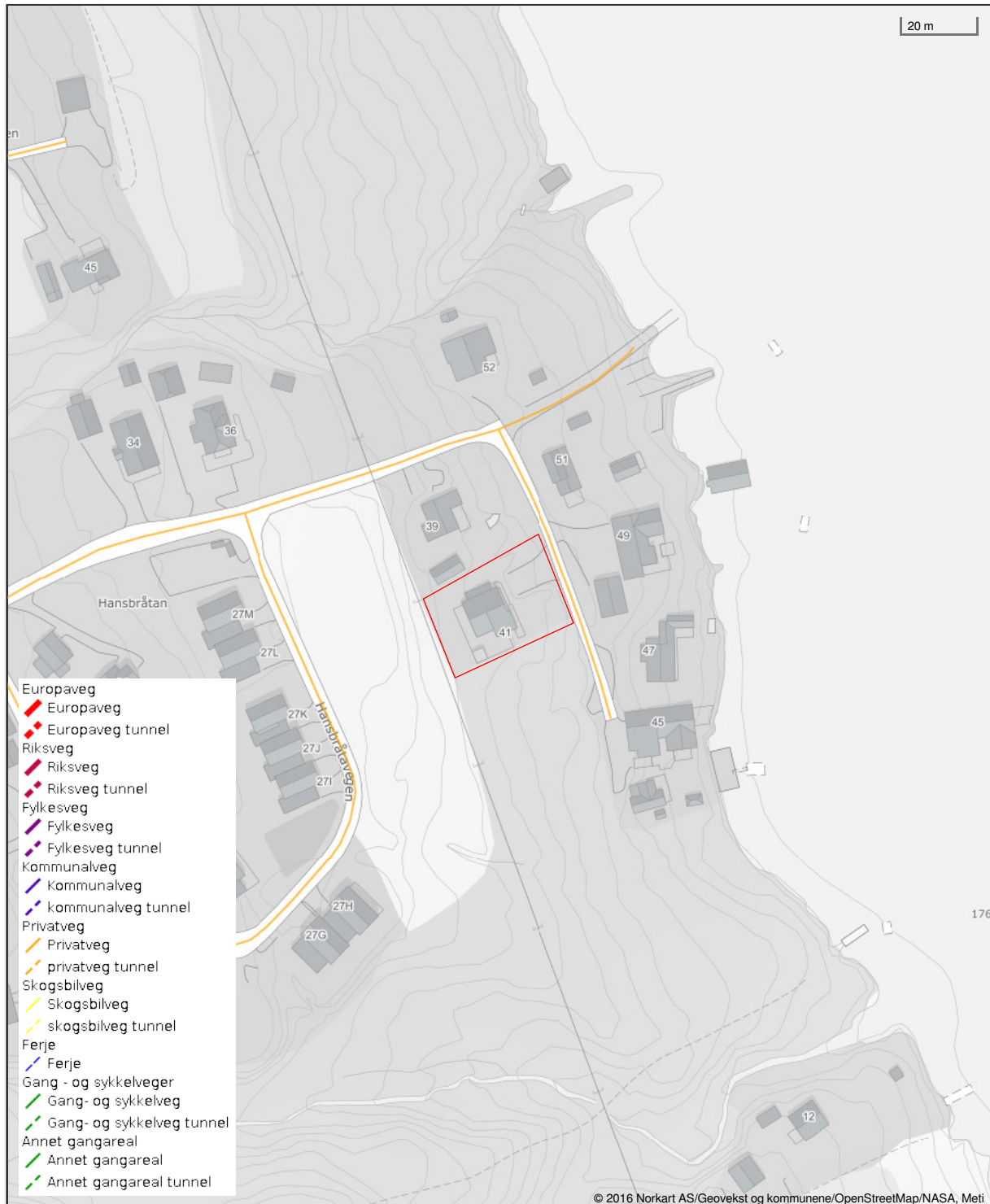


©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
 Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Vegstatuskart for eiendom 3238 - 139/70//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendom	3238 139/70		
Utskriftsdato	16.02.2026	Antall datasett	99

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

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

15 Berørte datasett

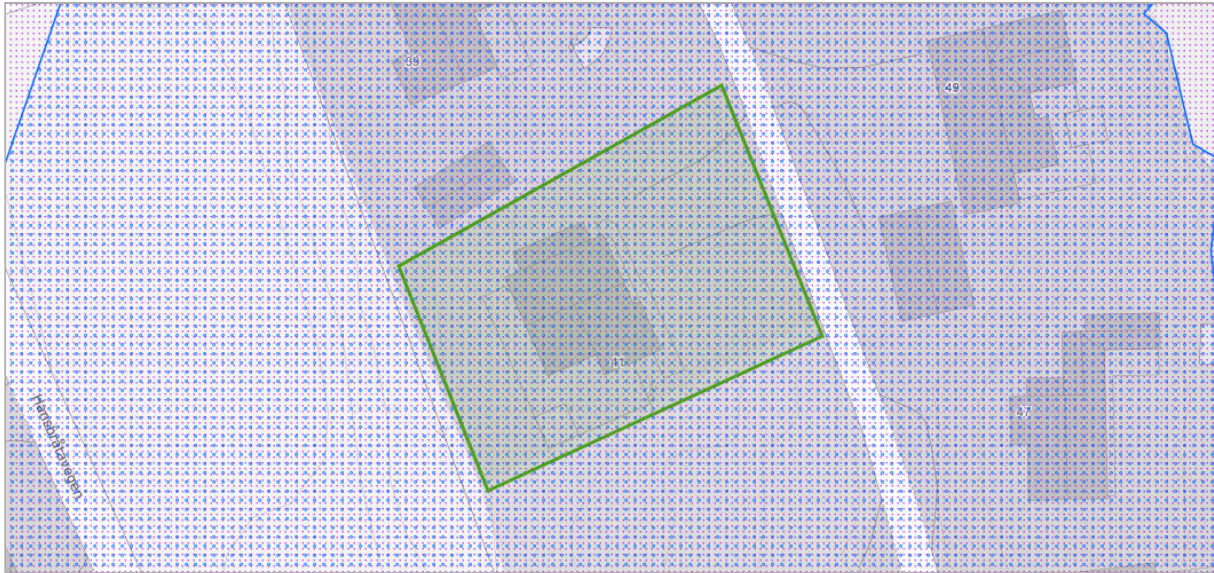
- 📍 Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- 📍 FKB Tiltak
- 📍 Flom - aktsomhetsområder
- 📍 Jordkvalitet
- 📍 Marin grense
- 📍 Naturtyper i Norge - landskap
- 📍 SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- 📍 Verneplan for vassdrag
- 📍 Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- 📍 FKB-AR5
- 📍 Grus og pukk
- 📍 Løsmasser N50/N250
- 📍 Mulighet for marin leire
- 📍 Radon
- 📍 Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

84 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 📍 100-meter belte kyst
- 📍 Aktsomhetskart for snøskred
- 📍 Akvakulturlokaliteter
- 📍 Bergrettigheter
- 📍 Dybde data
- 📍 Faresonekart for flom
- 📍 Fiskeplasser redskap
- 📍 FKB-bane
- 📍 Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- 📍 Forurenset grunn
- 📍 Gyteområder
- 📍 Hoved- og biled, arealavgrensning
- 📍 Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- 📍 Kulturlandskap - utvalgte
- 📍 Kulturminner - Brannsmitteområder
- 📍 Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- 📍 Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- 📍 Kvikkleire
- 📍 Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- 📍 Markagrensa
- 📍 Naturtyper - Utvalgte
- 📍 Naturtyper på land (NiN)
- 📍 Naturvernområder
- 📍 Reindrift ekspropriasjon reinekspriasjonsområde
- 📍 Reindrift høstbeite årstidbeite
- 📍 Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- 📍 Reindrift Reinavtaleområde
- 📍 Reindrift reinbeiteområde
- 📍 Reindrift reinkonsesjonsområde
- 📍 Reindrift siidaområde
- 📍 Reindrift trekklei
- 📍 Reindrift vinterbeite årstidbeite
- 📍 Statens vegvesens kvikkleiredata
- 📍 Store fjellskred
- 📍 Støykartlegging veg etter T-1442
- 📍 Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- 📍 Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- 📍 Tettsteder
- 📍 Trafikkmengde
- 📍 Turrutebasen
- 📍 Veg senterlinje Elveg 2.0
- 📍 Villreinområder
- 📍 Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- 📍 Aktsomhetskart for steinsprang
- 📍 Ankringsområder
- 📍 Byggeforbudssoner kraftledninger
- 📍 Dyrkbar jord
- 📍 Faresonekart for skred i bratt terreng
- 📍 FKB-arealbruk
- 📍 Foreslåtte naturvernområder
- 📍 Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- 📍 Grunnvannsborehull
- 📍 Hoved- og biled
- 📍 Inngrepsfrie naturområder
- 📍 Korallrev
- 📍 Kulturlandskap - verdifulle
- 📍 Kulturminner - Kulturmiljøer
- 📍 Kulturminner - SEFRAK
- 📍 Kulturminner - Fredete bygninger
- 📍 Låsettingsplasser
- 📍 Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- 📍 Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- 📍 Naturtyper - verdsatte
- 📍 Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- 📍 Reindrift beitehage
- 📍 Reindrift flyttlei
- 📍 Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- 📍 Reindrift oppsamlingsområde
- 📍 Reindrift reinbeitedistrikt
- 📍 Reindrift reindriftsanlegg
- 📍 Reindrift reinrestriksjonsområde
- 📍 Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- 📍 Reindrift vårbeite årstidbeite
- 📍 Skredhendelser
- 📍 Statlig sikra friluftslivsområder
- 📍 Stormflo
- 📍 Støysoner Avinors lufthavner
- 📍 Støysoner for Forsvarets flyplasser
- 📍 Strategisk støykartlegging veg
- 📍 Tilgjengelighet
- 📍 Trafikkulykker
- 📍 Vannforekomster
- 📍 Vernskog
- 📍 Vindkraft

Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	NVE	Versjon	16.02.2026
-------	-----	---------	------------



Om datasettet

Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren. Kartet er ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, for å vise hvor terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Kartet brukes også til å vise hvor det er nødvendig å gå videre i prosedyren for å utrede kvikkleireskredfare ved arealplanlegging, utbygging og terrenginngrep iht. anvisningene i NVE veileder 1/2019. Se også NVEs hjemmesider (nve.no – arealplanlegging) for mer info om hvordan man skal ta hensyn til flom- og skredfare i arealplaner.

Tegnforklaring

	Aktsomhetsområder for kvikkleireskred
	Aktsomhetsområde for kvikkleireskred
	Kvikkleire aktsomhet - dekning
	Aktsomhetsområde for kvikkleireskred - dekning

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	16.02.2026
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser kartlagte forekomst av arter som har nasjonal forvaltningsinteresse. Artene er valgt ut etter spesifikke kvalitetskrav (funksjon til art og geografisk presisjon på data) og åtte utvalgsriterier og vises under tre forskjellige forvaltningsnivåer. Datasettet inneholder både punkter og områder. Miljødirektoratets artsdata i Naturbase hentes fra Artsdatabankens tjeneste Artskart.

Tegnforklaring

Fremmede arter område
Fremmede arter område
Fremmede arter punkt
Fremmede arter punkt

Fremmede arter

Gruppe	Funnsted	Navn	Faktaark
karplanter	11.026012_60.340465_101761	kjempespringfrø	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=11.026012_60.340465_101761)

FKB Tiltak

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

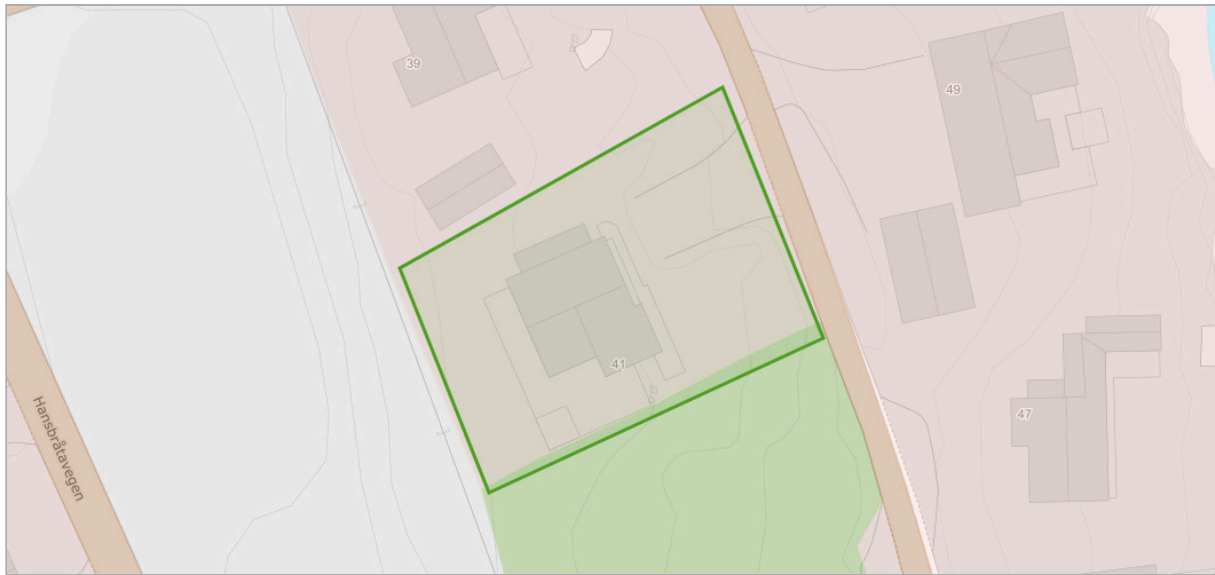


Objekter

Objekttype	Behandlingsstatus	Saksreferanse	Bygningsnummer	Tiltakstype
BygningTiltak	godkjent	2018001830	151852033	endring

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

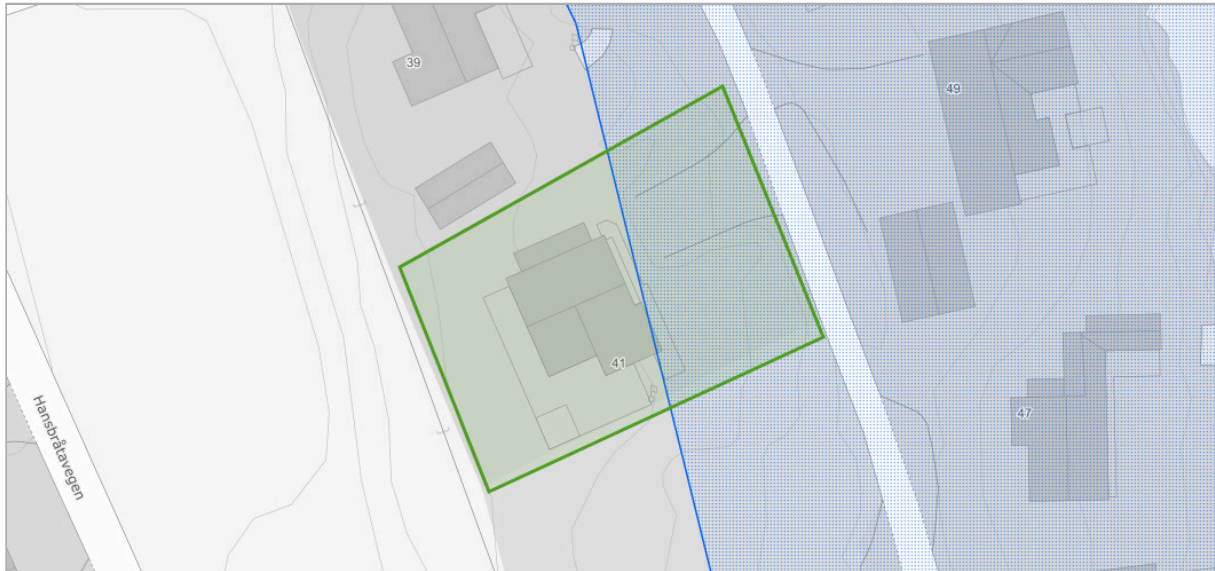
	Bebyggelse
	Skog
	Åpen fastmark
	Ferskvann
	Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Skog	Jorddekt	Høy	Lauvskog

Flom - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	16.02.2026
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

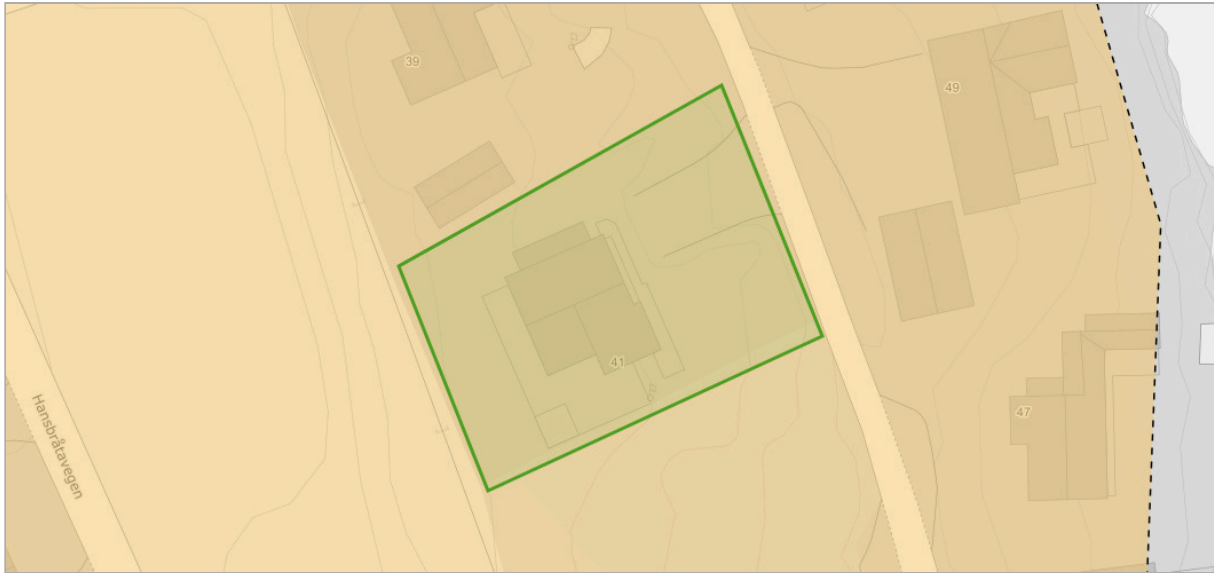
NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen i kartet kan benyttes som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutrednings- og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen og for å identifisere potensielle fareområder for flom. De potensielle fareområdene kan legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

Tegnforklaring

 Flom aktsomhetsområde
 Flom aktsomhetsområde

Grus og pukk

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	09.02.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Grus- og Pukkk databasen ved NGU inneholder opplysninger om de aller fleste grus- og pukkkforekomster og uttakssteder i Norge for utnyttelse som råstoff for bygge- og anleggsvirksomhet. Databasen gir også informasjon om arealbruk, volum, driftsforhold, produsentnavn, kvalitet og hvor viktige ressursene er som råstoff til byggetekniske formål. NGU har laget en klassifisering av en forekomsts anvendbarhet, og ut fra kvalitet og beliggenhet gis en verddivurdering i form av viktighet.

Forekomstene kan være lokalt meget viktige, viktige, lite viktige eller ikke være vurdert. Videre kan enkelte forekomster ha en større regional betydning, og vurderes da som regionalt eller nasjonalt viktig. Kriterier for å få koden nasjonalt viktig grus- eller pukkkforekomst er blant annet forekomster med mulighet for betydelig eksport. I begrepet mulighet for å levere ligger også forekomster som ikke er i drift. Leveranse offshore betraktes som eksport. Videre er forekomster med mulighet til å være, eller bli, betydelig leverandør til et stort hjemmemarked vurdert som nasjonalt viktige. Dette gjelder vesentlig forekomster i nærheten av "storbyene", osloregionen ned til Grenland, samt Stavanger, Bergen og Trondheim, hvor det er knyttet arealkonflikter til bruken. Kriterier for å få koden regionalt viktig grus- eller pukkkforekomst gjelder for forekomster som har leveranser innenfor en større region ut over egen kommune/fylke. Kystnære forekomster som har mulighet for leveranse per båt, eller at en forekomst har spesiell god kvalitet for anvendelse til veg- og betongformål, karakteriseres også som regionalt viktig.

Tegnforklaring

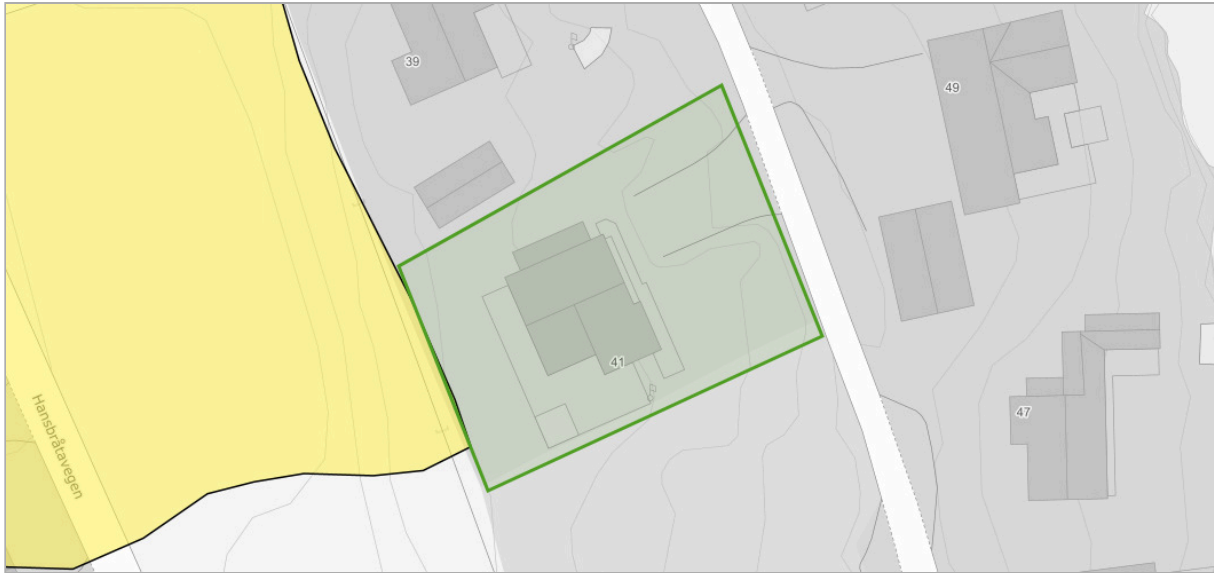
Sand og grusområde
 Sand og grusområde

Sand og grusområde

Forekomstid	Navn	Beskrivelse
238016	Nystumarka	Forekomsten er en breelvfite ut mot Hurdalsjøen. Materialet er grovest i vestlige deler, men her er også grunnvannsstanden høy. På østsiden av riksvegen er det terrasser av sortert sand bygd opp til 200-205 moh. Området er bebygd og dette begrenser mulig

Jordkvalitet

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Versjon	16.02.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Kartlaget jordkvalitet viser en vurdering av jordegenskaper som er viktig for den agronomiske bruken av jorda, samt jordbruksarealets hellingsgrad. Jordkvalitetskartet er uavhengig av klima og forutsetter at jorda er drevet i henhold til god agronomisk praksis. Rundt halvparten av Norges fulldyrka og overflatedyrka jord er jordsmonnskartlagt, med hovedvekt på Sør-Østlandet, Trøndelag og Jæren. På enkelte steder er også innmarksbeite kartlagt. Kartlaget er fremstilt i målestokk 1:5000 og er tilpasset bruk i målestokker fra 1:5000 til 1:20 000. Egenskap som skal brukes til å fremstille kartlaget heter JORDKVALIT. Areal i kvadratmeter er oppført under AREA_C. Datasettet lastes ned kommunevis.

Tegnforklaring

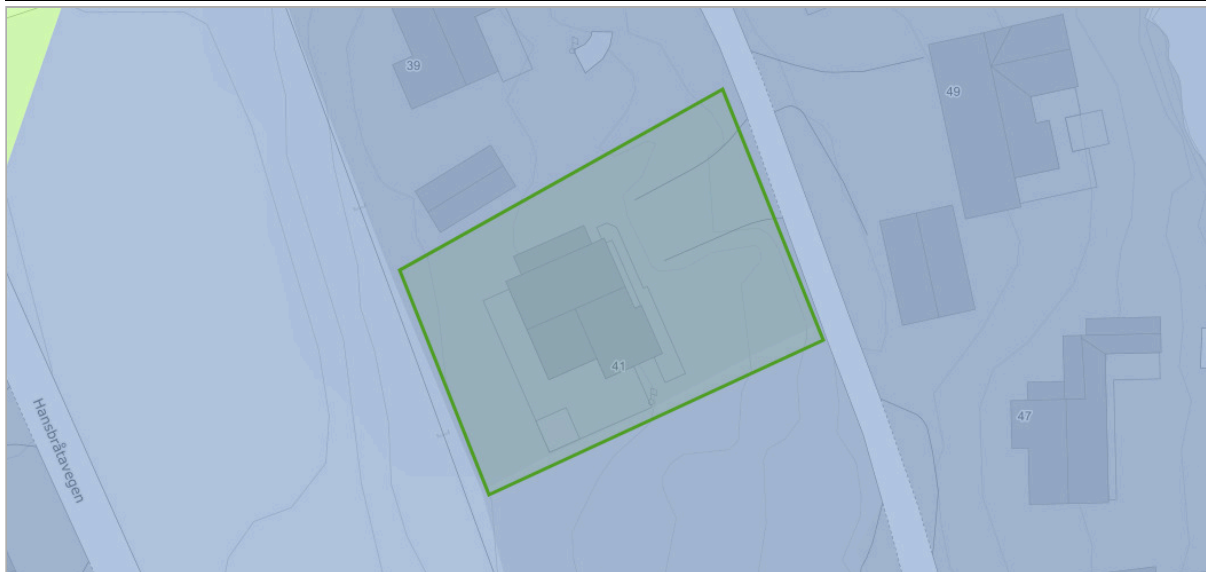
Jordkvalitet
■ Mindre god jordkvalitet

Objekter

Jordkvalitet
Mindre god jordkvalitet

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
■ Tykk morene
■ Marin strandavsetning

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Marin strandavsetning,sammenhengende dekke	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	16.02.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

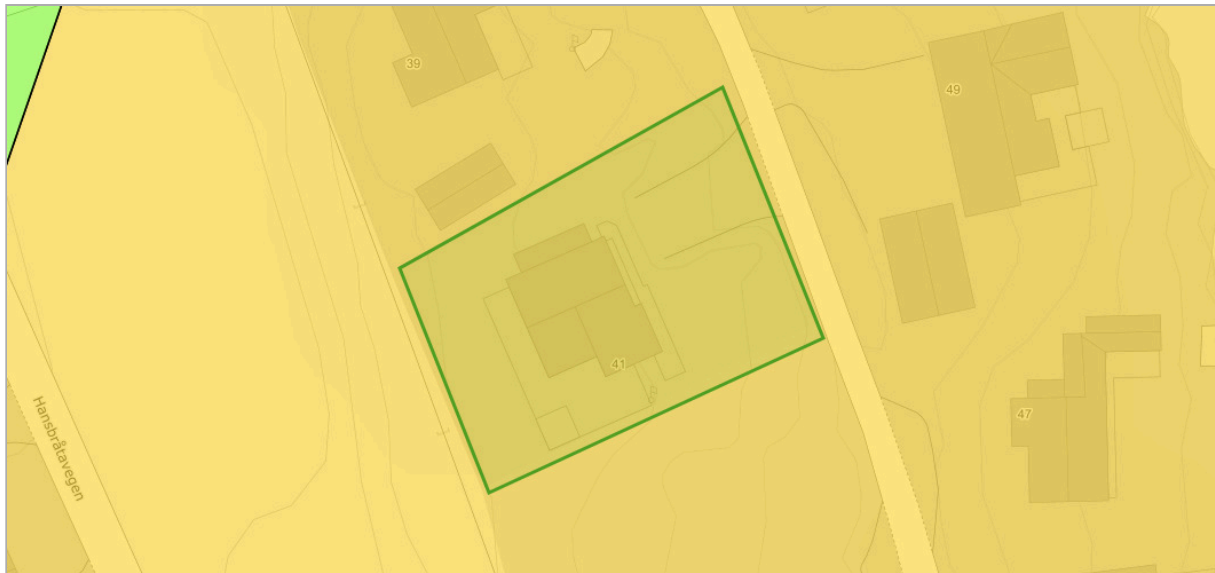
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene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

Tegnforklaring

- Marin grense flate
- Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	16.02.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

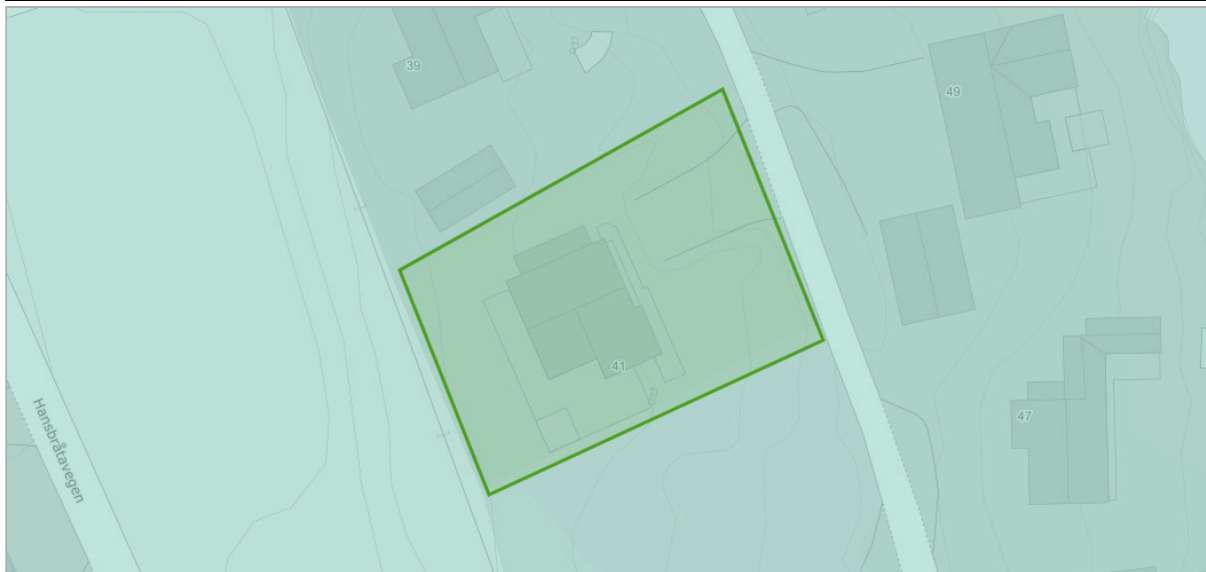
Mulighet for marin leire
Stor
Liten

Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
stor	Marin strandavsetning,sammenhengende dekke

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	16.02.2026
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Innland - dallandskap
Innland - dallandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_dallandskap	LA-TI-I-D	Åpent dallandskap under skoggrensen med større innsjø og bebygde områder

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

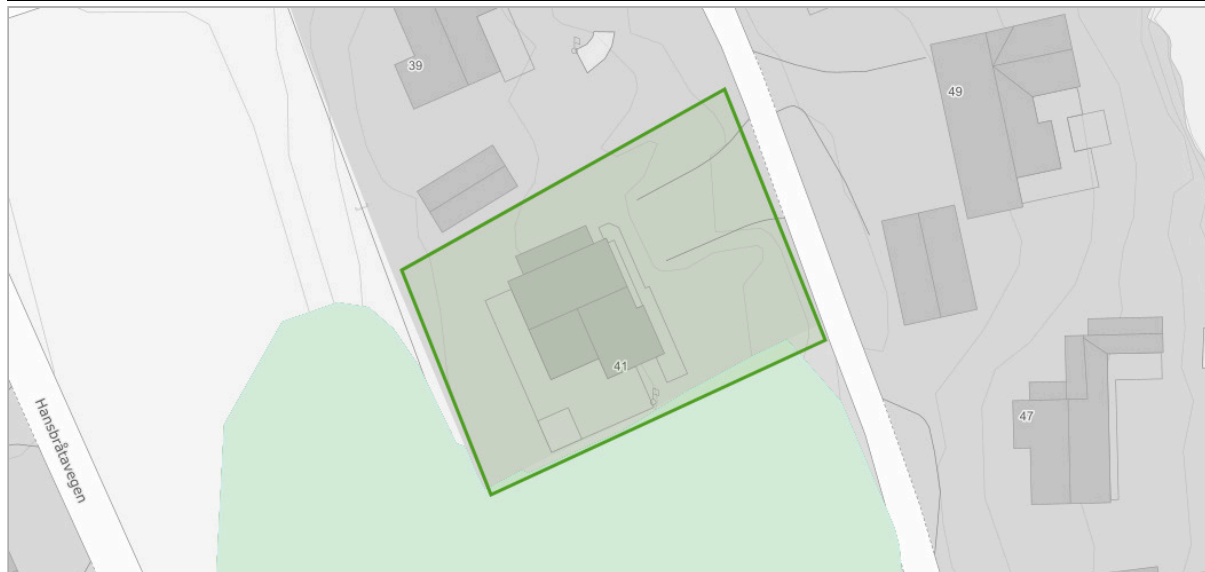
Radon aktsomhetsområde
■ Moderat til lav
■ Høy

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

Kilde	Nibio	Versjon	16.02.2026
-------	-------	---------	------------



Om datasettet

SR16 er et heldekkende datasett som gir oversikt over utbredelsen og egenskaper ved landets skogressurser. SR16 er delt opp i SR16R som er et rasterkart og SR16V som er et vektorkart. Datasettet er fremstilt gjennom automatiske prosesser som en kombinasjon av eksisterende kart (AR5), terrengmodeller, 3D fjernmålingsdata (fotogrammetri og laser) og landsskogflater. SR16 er fremstilt som et pikselkart (16 x 16 meter) og som et vektorkart som generaliserer pikselkartet til større figurer (polygoner) av relativ homogen skog. De fleste egenskapene i SR16V er beregnet som et gjennomsnitt av verdiene fra pikslene i SR16R.

Tegnforklaring

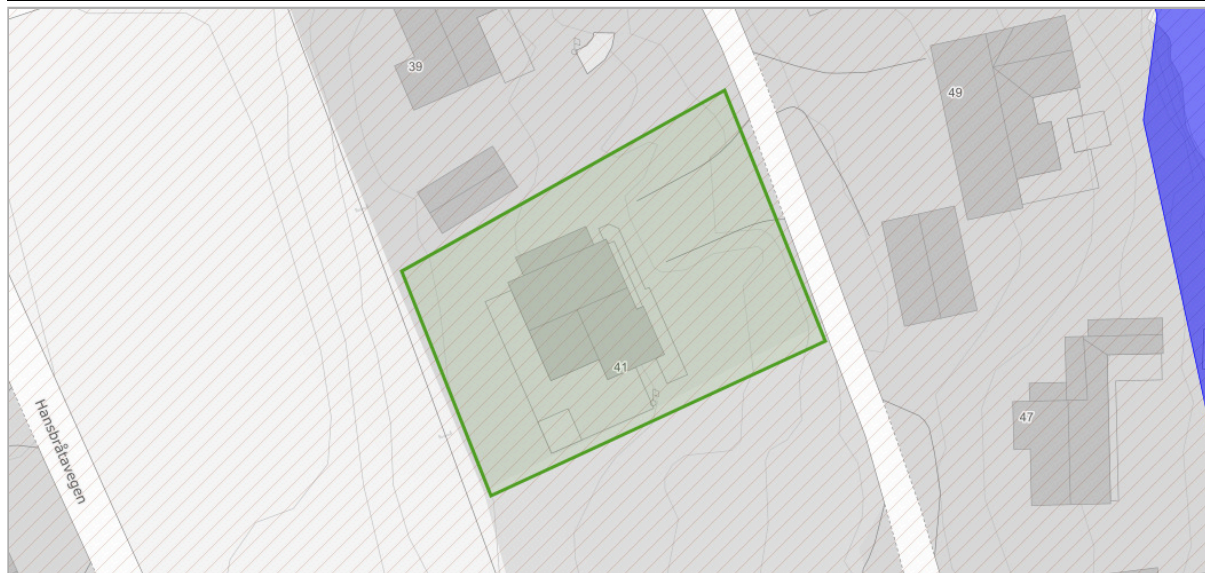
Biomasse - overjordisk masse	0 - 10 t/daa
Biomasse - underjordisk masse	0 - 10 t/daa
Bonitet furu	B17
Bonitet gran	B20
Bonitet lauv	B20
Høyde	40 - 60 dm
Treslag sammenstilt	Lauvdominert
Volum med bark	0 - 10 t/daa
Volum uten bark	0 - 10 t/daa

Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmaalingsår	Middelhøyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
5	1	16	21	18	2019	41	5	OAH_2019_0	6	5

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	15.02.2026
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

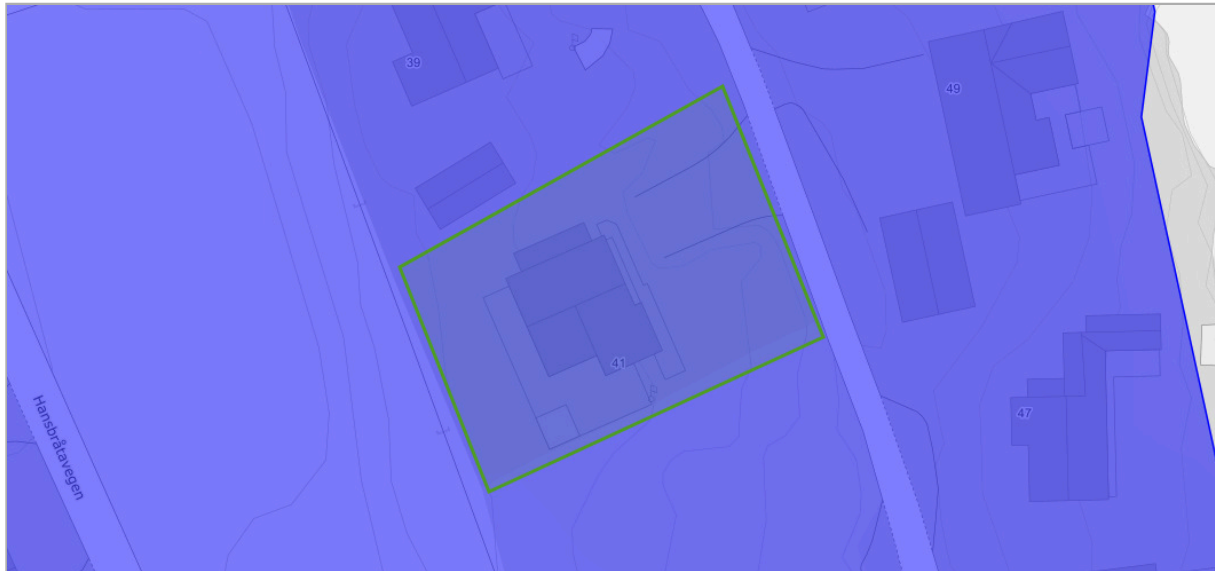
Delfelt
Magasin

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
HURDALSJØEN	Bøhnsdalen

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	16.02.2026
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Verneplan for vassdrag
Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Hurdalsvassdragene



NANNESTAD
KOMMUNE

Ferdigattest

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

JpID: 23/16334

Ansvarlig søker:

Rødsrud Bygg & Eiendom
Rognstadvegen 22
2090 HURDAL

Tiltakshaver:

Vidar Kristiansen
Brandvoldgata 19
2000 LILLESTRØM

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Hansbråtavegen 41	139	70		

Tiltakets/byggets art

Endring av enebolig til det som faktisk ble oppført i 1990. Fjerning av loftsetasje, samt fasadeendring og bruksendring.

Vedtaksdato	SaksID	Delegert saksnr
16.05.2023	23/2150	23/134

Dato for søknad om ferdigattest:	16.05.2023
----------------------------------	------------

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

Merknader:

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

Sted	Dato	Underskrift
Nannestad	16.05.2023	Amalie Lunde byggesaksbehandler <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>

Nabolagsprofil

Hansbråatavegen 41

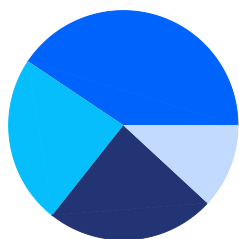
Offentlig transport

🚶 Sandsnesseter Linje 445, 446	7 min 🚶 0.5 km
🚏 Dal stasjon Buss, tog	17 min 🚏 17.6 km
🚶 Dal stasjon Linje R13	17 min 🚏 17.6 km
✈️ Oslo Gardermoen	26 min 🚏

Skoler

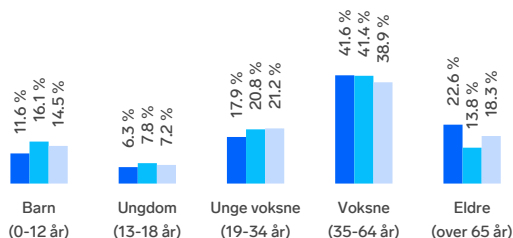
Maura skole (1-7 kl.) 490 elever, 26 klasser	14 min 🚶 15.4 km
Preståsen skole (1-7 kl.) 365 elever, 19 klasser	20 min 🚶 19.3 km
Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.) 587 elever, 23 klasser	21 min 🚶 19.7 km
Nannestad videregående skole 950 elever	21 min 🚶 19.5 km
Hoppensprett vgs Jessheim	28 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 41% i barnehagealder
- 24% 6-12 år
- 12% 13-15 år
- 24% 16-18 år

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Sandnessæter	190	90
Kommune: Nannestad	15 074	6 278
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hurdal barnehage (1-5 år) 26 barn	23 min 🚶 1.9 km
Hurdal naturbarnehage (0-5 år) 77 barn	13 min 🚶 12.8 km
Bjerke barnehage (1-5 år) 73 barn	13 min 🚶 14.6 km

Dagligvare

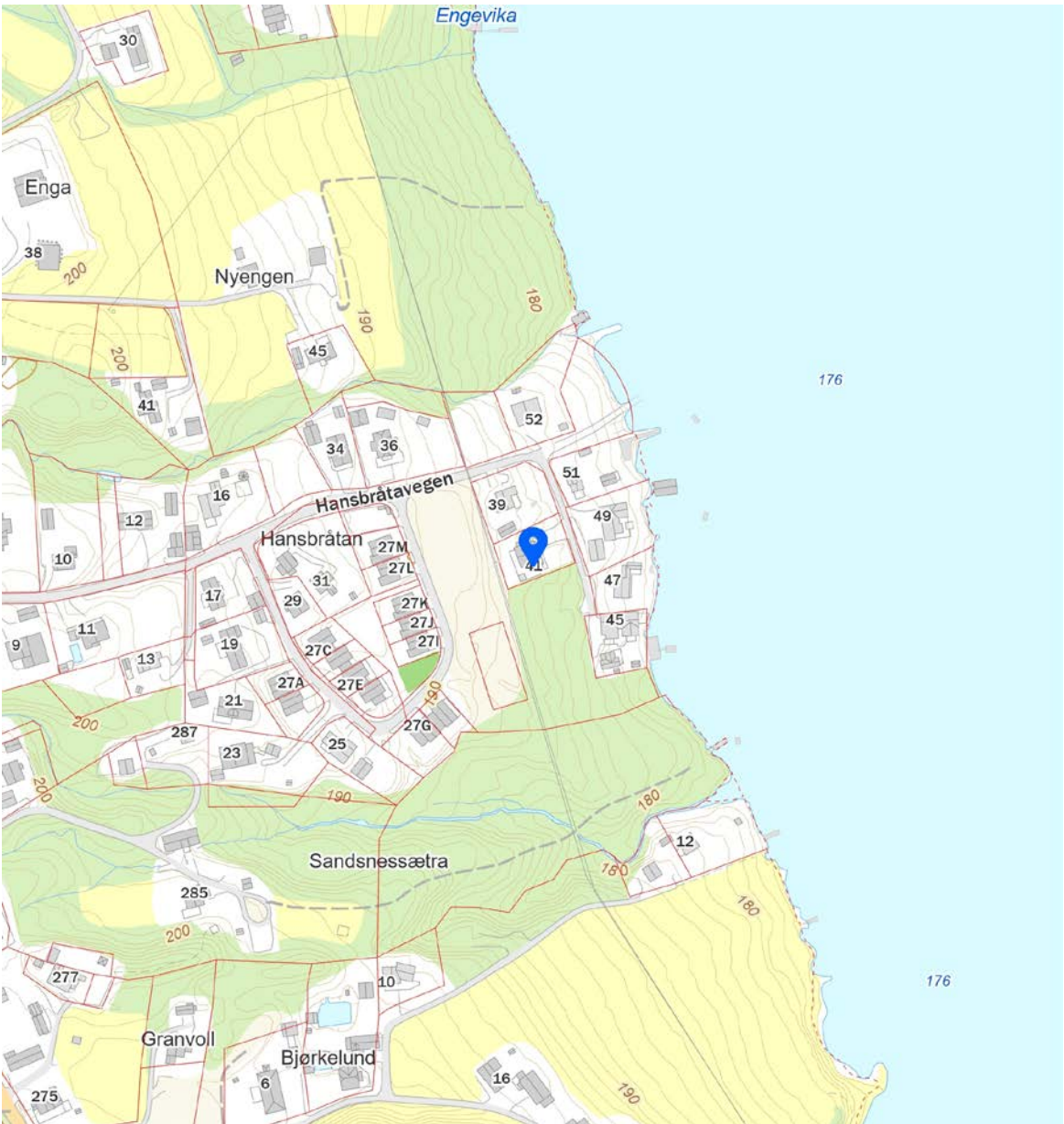
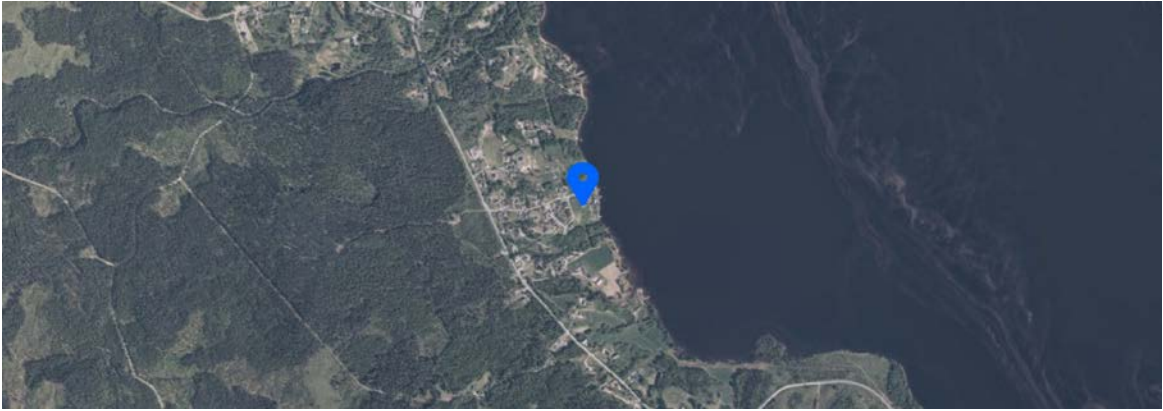
Spar Hurdal	12 min 🚶
Coop Prix Hurdal Post i butikk	14 min 🚶 12.8 km

Sport

⚽ Skogen idrettsplass Aktivitetshall, fotball	9 min 🚶 0.7 km
🏊 Hurdal treningsklubb	11 min 🚶
🏊 Puls Letohallen	15 min 🚶



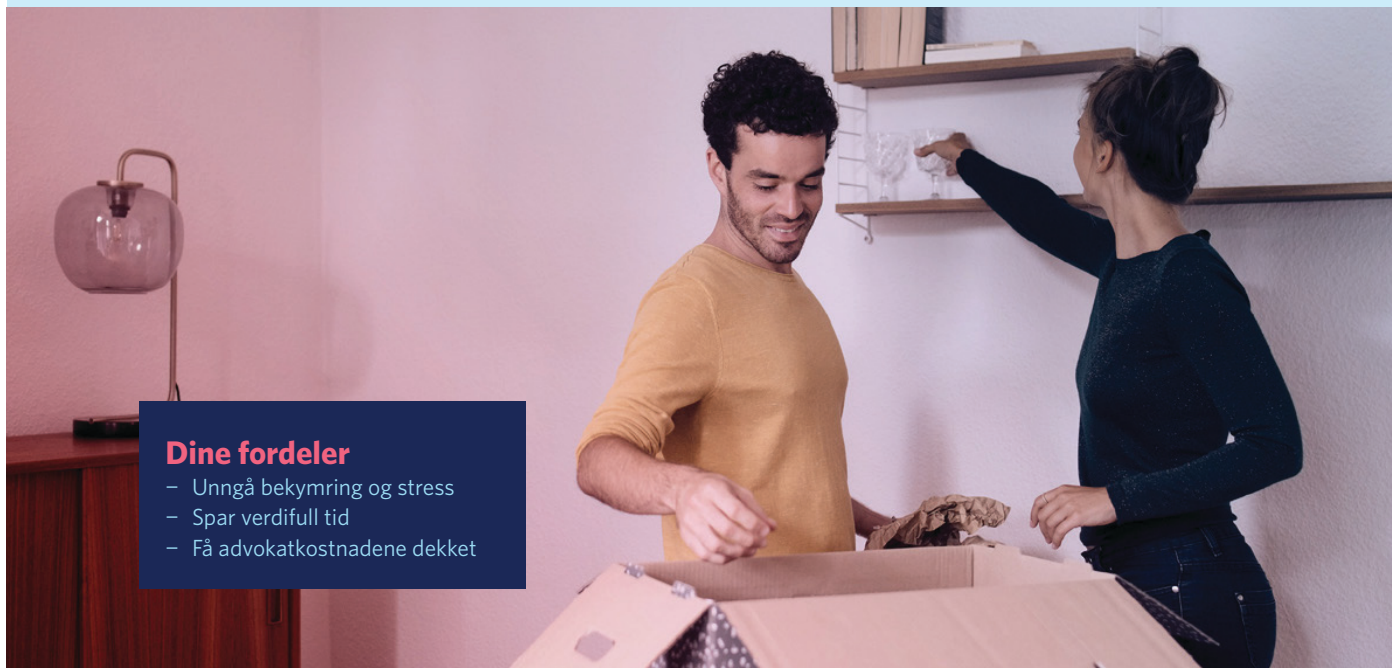
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboevner vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPER** 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



Eirik Jørgen Off
Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner

eirik.off@emera.no
+47 975 26 138



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



Eirik Jørgen Off
eirik.off@emera.no
975 26 138

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Lillestrøm
638 40 001

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
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 BINDENDI 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