

Gamle Åsvegen 74



Velkommen til

Gamle Åsvegen 74



Salgsoppgaven produsert 19. mai 2025

Holter / Eltonåsen

Svært innholdsrik og familievennlig enebolig m/3 garasjeplasser. Vakker eiendom m/flotte uteplasser! Moderniseringsbehov

Prisantydning	6 200 000,-
Omkostninger	156 350,-
Totalpris	6 356 350,-
BRA-i	239 kvm
Totalt BRA	304 kvm
Soverom	4
Etasje	3
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1985
Megler	Daniel Andersson
Telefon	995 81 339
E-post	d.andersson@nordvikbolig.no


74
74





Kort fortalt

- Velkommen til Gamle Åsvegen 74, presentert av Daniel Andersson i Nordvik Bolig!
- Dette er en svært innholdsrik og attraktiv eiendom, med en familievennlig enebolig og flotte uteplasser! Boligen går over tre plan, og byr på store stuer, fire gode soverom, bad, vaskerom og toalett. I tillegg er det utgang til stor terrasse, samt balkong. Hagen er svært pent opparbeidet, og det medfølger parkering i dobbeltgarasje og enkeltgarasje.

- Boligen ligger fint til i et barnevennlig, trygt og rolig nabolag.

- Verdt å merke seg:
- Svært innholdsrik enebolig over tre plan
- Godt vedlikeholdt og lite slitasje
- Moderniseringsbehov med stort potensiale
- Familievennlig planløsning
- Vakker og skjermet naturtomt med ulike soner
- Parkering i dobbelt- og enkeltgarasje

Arealer og innhold

BRA-i:	239 kvm
BRA-e:	65 kvm
Totalt BRA:	304 kvm
TBA:	98 kvm

Beskrivelse

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 37 kvm. Trappegang og kjellerstue (ikke godkjent)
Total BRA: 37 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 123 kvm. Entré, stue, spisestue, soverom, bod innredet som soverom, wc, vaskerom, kjøkken, kjølerom, utebod
BRA-e: 9 kvm. Bod
Total BRA: 132 kvm.
TBA: 85 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 79 kvm. Trappegang, bod, bad, badstue og 3 soverom
Total BRA: 79 kvm.
TBA: 13 kvm.

Garasjer
1. etasje:
BRA-e: 33 kvm. Dobbeltgarasje
BRA-e: 23 kvm. Enkel garasje
Total BRA: 56 kvm.

GAMLE ÅSVEGEN 74

Enebolig, 1. etasje



Planskisse, ikke målbar


74





































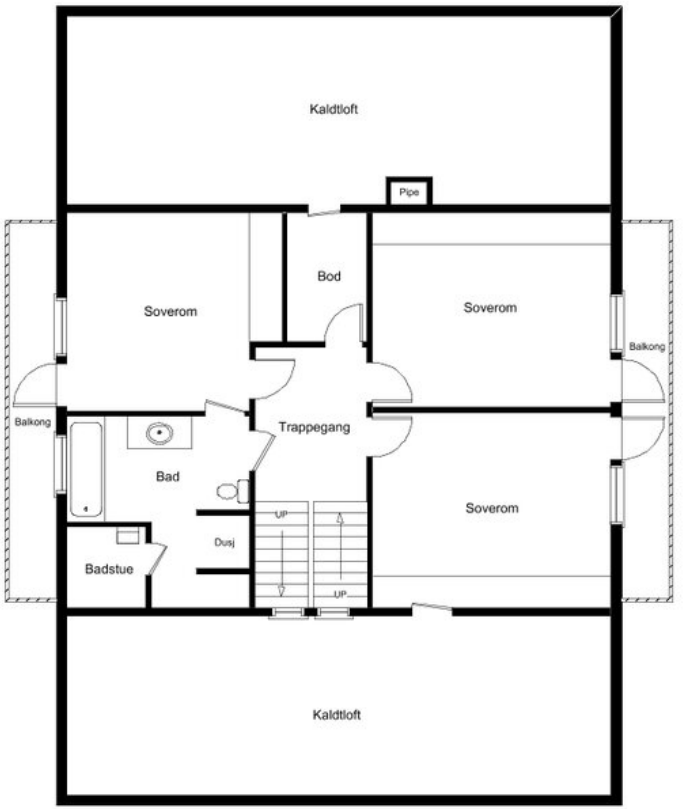






GAMLE ÅSVEGEN 74

Enebolig, 2. etasje



Planskisse, ikke målbar













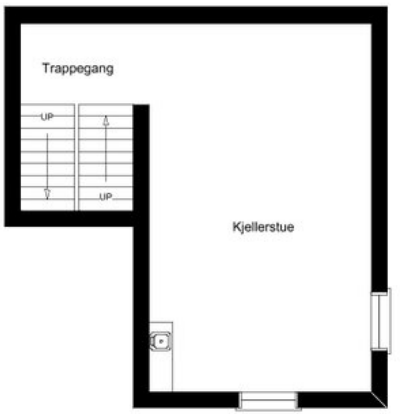






GAMLE ÅSVEGEN 74

Enebolig, Kjeller



Planskisse, ikke målbar








74
74









Informasjon

Gamle Åsvegen 74

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0112/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Gamle Åsvegen 74, 2034 HOLTER
Gnr 81, bnr 21 (ideell andel 1/1) i Nannestad kommune

Selgere
Unni Rottem
Ingnor Bjørnar Sverre Rottem

Kjøpesum og omkostninger
6 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
155 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
156 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
175 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 356 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 375 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1985

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 239 kvm
BRA-e: 65 kvm
Totalt BRA: 304 kvm
TBA: 85 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 37 kvm. Trappegang og kjellerstue (ikke godkjent)
Total BRA: 37 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 123 kvm. Entré, stue, spisestue, soverom, bod innredet som soverom, wc, vaskerom, kjøkken, kjølerom, utebod
BRA-e: 9 kvm. Bod
Total BRA: 132 kvm.
TBA: 85 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 79 kvm. Trappegang, bod, bad, badstue og 3 soverom
Total BRA: 79 kvm.
TBA: 13 kvm.

Garasjer
1. etasje:
BRA-e: 33 kvm. Dobbeltgarasje
BRA-e: 23 kvm. Enkel garasje
Total BRA: 56 kvm.

Innhold

Eneboligen strekker
Underetasje BRA-i 37 m². Trappegang og kjellerstue (areal ikke godkjent)
1. etasje BRA-i 123 m². Entré, stue, spisestue, soverom, bod innredet som soverom, wc, vaskerom, kjøkken, kjølerom, utebod.
2. etasje BRA-i 79 m². Trappegang, bad, badstue og 3 soverom, bod

I tillegg medfølger parkering i dobbeltgarasje på BRA-e 33 m² og en enkeltgarasje på BRA-e 23 m².

Standard

1. ETASJE
Entré:
Velkommen inn! Boligen har en innbydende og romslig entré/hall. Her er det varmekabler i gulvet, samt rikelig med plass til klesoppheng. Det er montert et stort garderobeskap i gangen.

Stue og spisestue:
Fra entréen/gangen er det inngang til et stort oppholdsrom. Stuen er av svært god størrelse, med flere innredningsmuligheter. I den ene delen av stuen er det god plass til sofaseksjon, tv-bord og lenestoler. Det er satt inn en peisinnsats som varmer ekstra godt i vinterhalvåret. I tillegg er det oljebrenner med dagtank som er godkjent for bio olje. Fra denne delen av stuen er det utgang til en herlig terrasse. Terrassen måler hele 85 m², og strekker seg rundt tre av husets vegger. Her ute er det rikelig med plass til flere sittegrupper, samt grill. Deler av terrassen er overbygget, så her kan man nyte de vakre omgivelsene i all slags vær. Fra terrassen er det utgang til en spektakulær hage. Hagen består av frodig gressplen, hekker, blomsterbed og naturtomt. Det er fritt og åpent utsyn mot frodige nærområder fra hagen.

Fra peisestuen er det åpent inn mot den store spisestuen. Her er det god plass til stort spisebord med plass til hele storfamilien! Det er flott utsyn mot hagen fra de store vindusflatene. Fra gangen mellom stuene er det lakkert åpen furutrapp, som tar deg ned til kjelleren og opp til 2. etasje.

Kjøkken:
Kjøkkenet er separat, med inngang både fra spisestuen og fra gangen. Rommet byr på rikelig med benk- og skapplass, og har i tillegg plass til et spisebord. Kjøkkeninnredningen er eldre, og skapene har profilerte eikefronter. Det er montert en laminat- og flislagt benkeplate, og det er fliser mellom overskap og

benkeplate. Videre er det plass til frittstående hvitevarer, og det er tilkoblet en ventilator. Det er også opplegg for oppvaskmaskin.

Vaskerom med kjølerom:
Etasjen har et praktisk vaskerom med varmekabler i gulvet. Rommet er utstyrt med utslagskum og opplegg for vaskemaskin, samt varmtvannsbereder. Det er mekanisk avtrekk. Videre er det lagringsplass i skapinnredning. Fra vaskerommet er det egen inngang til kjølerom på hele 3 kvm. Kjølerommet er praktisk innredet med hyller.

Toalettrom:
Fra entréen er det inngang til et praktsik separat toalettrom. Rommet har varmekabler i gulvet, og er innredet med klosett og servant.

Soverom:
Fra gangen er det inngang til et soverom. Rommet er omtalt som "arbeidsrom" i de siste godkjente byggetegningene, men benyttes i dag som kombinert soverom/kontor.

Bod innredet som soverom:
Innenfor arbeidsrommet er det etablert et ekstra soverom. Dette rommet er ikke godkjent for varig opphold, se punktet Ferdigattest for mer informasjon.

2. ETASJE
Trappegang:
Fra trappen kommer man inn i en lys gang. Herfra er det inngang til tre soverom, et baderom og en bod.

Bad med badstue:
Etasjen har et romslig baderom med flislagt gulv og varmekabler. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning, servant, veggmontert wc, badekar og dusjnisje. I tillegg har rommet mekanisk avtrekk. Fra baderommet er det inngang til en badstue med badstueovn.

Tre soverom:
Etasjen har tre soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til klesoppbevaring i garderobeskap. Fra soverommet er det utgang til en herlig balkong på 6,5 m^2. Her ute er det plass til sittegruppe. Soverom nr. 2 og 3 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommene har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord. Også disse to rommene har dør ut til en balkong på 6,5 m^2.

Bod:
I tillegg rommer etasjen en smart bod med ekstra lagringsplass.

KJELLER
Trappegang og kjellerstue:
Fra trappen kommer man ned i en gang, som fører til en kjellerstue. Dette arealet er ikke godkjent for varig opphold, se punktet Ferdigattest for mer informasjon. Selger opplyser at etasjen ble etablert og innredet i 2022. Det er etablert et stuerom med bar.

Innvendige overflater:
Gulv: Fliser, laminat, parkett, belegg og teppe.
Vegger: Malt strie, malte flater, tapet, murstein og panel.
Himling: Takess, strukturerte himlingsplater og malte plater.

For full oversikt over tilstandsgrader, se punktet Byggemåte eller se vedlagt tilstandsrapport.

Parkering

Det medfølger parkering i dobbeltgarasje på BRA-e 33 m² med elektrisk port, samt en enkel garasje(oppført i 2021/2022) på BRA-e 23 m² med elektrisk port. I tillegg er det plass til biloppstilling på gårdsplassen.

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende modernisering og påkostninger i boligen:
- Byttet varmtvannsbereder 2011
- Vegg til vegg gulvtepper 1. og 2. etg. byttet i 2013
- Ny ventilator over komfyr 2019
- Skiftet div. utendørsbelysning Noral i 2020
- Ny motor i kjøleaggregat kjølerom 2021
- Ny håndløper/toppbord rekkverk balkong 2. etg. nytt i 2024
- 6 stk. Nye glass i vindu 1. og 2. etg. 2024

Sammendrag selgers egenerklæring

- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Nei. Eventuell kommentar: Selvbygger. Ingnor Rottem Tømmermester.

- Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Selv bygger. Ingnor Rottem Tømmermester Utbedret div svinnsprekker i forblendet mur fasade, 2022 Maling av mur fasade, 2022 Utskift av sprukket taksten, årlig. Lagt skifer til vindusbrett i mur fasade. Skiftet glass i 6 stk. vinduer (1. og 2. etg) 2024. Nytt toppbord/håndløper på rekkverk balkong 2. etg. 2024. Skiftet diverse utebelysning Noral 2020.

- Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Nei. Eventuell kommentar: Boligens gulv ligger på komprimert sprengstens fylling

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Nei. Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det elektriske anlegget er fra 1984 / 85

- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja. Når ble kontrollen utført? Januar 2024.

- Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende? Nei. Eventuell kommentar: GIMIL vannverk, privat offentlig aksjeselskap

- Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon? Nei. Eventuell kommentar: Egen kontroll av olje brenner og dag tank.

- Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Selv bygger Ingnor Rottem Tømmermester Div. støttemurer på tomt, 2019 - 2023 Bygget ved bod 2015 Ute bod / garasje 2022 Ny varmtvannsbereder 2011. Nytt aggregat til kjølerom 2010- skiftet motor i 2021. Ventilator komfyr ny i 2019

- Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere

eiertid? Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Ja, men ikke riktig utført i feb. 2023 Tiltak iverksatt i etter tid.

- Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? Ja. Beskriv: Trekk avvik kan forekomme ved spesiell vindretning og kraftig vind hastighet.

- Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? Nei. Eventuell kommentar: Kan alltid finnes skjevheter på vegger , tak og gulv på boliger fra 1985

- Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen? Ja. Beskriv: Midlertidig bruks tillatelse foreligger fra 1985, har vært i kontakt med kommunen, men får opplyst at det utstedes ikke permanent ferdigattest på eldre hus lenger.

- Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger / byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer? Ja. Beskriv: Bolig område under utbygging

- Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om? Ja. Beskriv: Opparbeidelse av fri område mot vest.

- Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende? Ja. Beskriv: Tinglys veirett til eiendommen.

- Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Ja. Beskriv: Planer om oppgradering av Gamle Åsvegen med tiden, men lar vente på seg.

Bygningssakkyndig

Roy Bekkesletten

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 18.05.2025
Bygning:
Fundamentert med støpt såle. Hovedbærekonstruksjon i lettbetong og trebindingsverk. Liggende panel og malt puss på fasader. Saltak i treverk, tekket med betongstein. Etasjeskiller i betong og trebjelkelag.

Vinduer og dører:
Vinduer med 3-lags glass og trekarmer.
Balkongdører med 3-lags glass og trekarmer.
Heve-/skyvedør med 3-lags glass og trekarm.
Kjellervinduer med 2-lags glass og trekarmer.
Teak ytterdør med trekarm.
Beiset boddør med trekarm.
6 stk vindusglass er skiftet i 2024.
Finerte innerdører. En innnerdør med glass. Skyvedør.

Trapper:
Innvendig lakkert furutrapp.

Balkong/terrasse:
Veranda med tregulv. Størrelse 6,5 m^2. Det er skiftet toppbord/håndløper på

rekkverk i 2024.
Terrasse med betongdekke. Størrelse 85 m².
Veranda med tregulv. Størrelse 6,5 m². Det er skiftet toppbord/håndløper på rekkverk i 2024.

Piper og ildsted:
Toløps pipe. Peis med innsats og oljebrenner i stue. Åpen peis ute.

VVS-installasjoner:
Type avløpsrør: Plast
Type vannrør: Kobber
Vaskerom plassert på gulv i vaskerom. Fra 2011, 287 liter.

Luftbehandling:
Type ventilering: Mekanisk avtrekk

Elkraft:
Det har vært el. tilsyn i 2024.
Hovedsikring på 50 Amp.
6 (automatsikringer) + 19 (skrusikringer).

Bod:
Oppført i trebindingsverk med liggende panel. Saltak i tre, tekket med takstein.

Enkel garasje fra 21/22:
Betongdekke. Oppført i trebindingsverk og lettbetong, malt puss og liggende panel på fasader. Saltak i tre, tekket med takstein. Vinduer med 2-lags glass og trekarmer. Leddport med motor.

Dobbeltgarasje fra byggeår:
Betongdekke. Oppført i trebindingsverk og lettbetong, malt puss og liggende panel på fasader. Saltak i tre, tekket med takstein. Vinduer med 2-lags glass og trekarmer. 2-leddporter med motor.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG3 med store eller alvorlige avvik:
Bad - Oppsummering av overflater: Det er ikke membran på panelte vegger. TG-3 Det er enkelte riss/sprukne fliser. TG-2 Vindu er plassert i våtsone. Vindu med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Badet bør vurderes oppusset. Utbedringskostnader overflater: 150 000 - 300 000. Det ble gjort fuktsøk på befaring, uten unormale utslag de steder søkene ble utført.

Våtrom: Vaskerom - Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Vaskerommet har ikke membran i gulv. TG-3 Skruer til klemring i sluk i er rustne. TG-2 Vaskerommet bør vurderes oppusset. Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 150 000 - 300 000. Det ble gjort fuktsøk på befaring, uten unormale utslag de steder søkene ble utført.

Øvrig: Radon: Det er utført målinger i 2023 som viser at verdier i boligen er over grenseverdi på 200 Bq/m³ i kjellerstue. Det ble målt årsmiddelverdi på 390, 350 og 360 Bq/m³ i hhv. bunn av trapp i 1.etg, hengt i bar kjeller og ende av bokhylle i kjeller. Ta kontakt dersom du ønsker å få tilsendt rapporten. Det er iverksatt tiltak i ettertid ved at det ble installert mekanisk avtrekk. Det anbefales å utføre nye målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen. Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad. Selger opplyser at testene ble plassert feil i forbindelse undersøkelsen, som kan ha hatt en negativ påvirkning på resultatet.

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Drenering: Over halvparten av forventet levetid på drenering er nådd. TG 2 settes på grunn av alder.

Grunnmur og fundament: TG 2 er satt ut i fra alder.

Rom under terreng: Det er foretatt hulltaking i nedre del av kjellervegg i kjellerstue, uten å påvise avvik. Utforede kjellervegger er å betrakte som en risikokonstruksjon. Det er ikke etablert lufteventiler i kjellerstue. Det er montert en avtrekksvifte. Det anbefales å skifte ut avtrekksviften med en romventilator i kjellerstue.

Balkong, terrasse, platting: Veranda, øst - Oppsummering: Det er for lav rekkverkshøyde. TG er satt ut i fra alder. Det anbefales å etablere tilfredsstillende rekkverkshøyde.

Balkong, terrasse, platting: Terrasse - Oppsummering: Det er for lav rekkverkshøyde. Det er enkelte riss og sprekker. Det er laget noen hull i betongdekke for å "ta unna" vannoppsamlinger. Det er synlige armeringsjern ett sted. Det registreres manglende fall på betongdekke. Det anbefales å etablere tilfredsstillende rekkverkshøyde. Det anbefales å støpe på terrassegulvet og etablere fall fra yttervegg.

Balkong, terrasse, platting: Veranda, vest - Oppsummering: Det er for lav rekkverkshøyde. TG er satt ut i fra alder. Det anbefales å etablere tilfredsstillende rekkverkshøyde.

Vinduer og dører: Over halvparten av forventet levetid er nådd. TG 2 settes på grunn av alder og slitasje.

Yttervegger: Det er ikke montert musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Tilstandsgrad 2 er satt ut i fra alder og byggemåte. Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Loft (konstruksjonsoppbygging): Det er noe svertesopp/muggsopp i undertak. Det observeres fuktmerker rundt takgjennomføringer og i gradrenner. Det ble målt med fuktmåler uten noen unormale utslag og forholdene vurderes å være gamle forhold. Svertesopp/muggsopp anbefales saneret.

Renner og nedløp: Over halvparten av forventet levetid på renner og nedløp er nådd. Tilstandsgrad 2 er satt ut i fra alder.

Taktekking: Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå. Takstein er noe mosegrodd. Dette reduserer levetiden på tekkingen. TG er satt ut i fra alder. Mosegrodde overflater reduserer levetiden på tekkingen og anbefales derfor rengjort.

Etasjeskille og gulv på grunn: Kjellergulvet har noen lokale ujevnheter. TG-2
Stuegulvet i 1. etasje har en ujevnhet på +/- 4 på mm på kontrollerte steder. TG-1
Trappegang gulvet i 2. etasje har en ujevnhet på +/- 5 mm på kontrollerte steder. TG-1

Kjøkken - Oppsummering av overflater og innredning: Kjøkkeninnredning med profilerte eikefronter, laminat- og flislagt benkeplate, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin og fliser mellom overskap og benkeplate. Over halvparten av forventet levetid på kjøkkeninnredning er nådd. Tilstandsgrad 2 er satt ut i fra alder.

Toalettrom: Over halvparten av forventet levetid er nådd. TG-2 settes på grunn av alder og slitasje. Sanitærutstyr bør vurderes utskiftet.

Trapp: Det er for store åpninger mellom trappetrinnene. Det er for store åpninger i trapperekkverk. Rekkverk er ikke utformes slik at klatring forhindres. Åpninger i trapperekkverk anbefales å gjøres mindre eller tettes. Åpninger mellom trappetrinn anbefales å gjøres mindre eller tettes. Det anbefales å utforme rekkverket slik at klatring forhindres.

Avløpsrør : Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige avløpsrør er nådd. TG-2 settes på grunn av alder. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger: Over halvparten av forventet levetid på vannrør er nådd. TG-2 settes på grunn av alder. Vannrør bør pga alder oppgraderes sammen med eventuelle oppgraderinger av våtrom og kjøkken.

Ventilasjon: TG-2 er satt ut i fra alder.

Våtrom: Bad:
- Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Skruer til klemring i sluk i er rustne. Dette kan medføre til at klemring ikke tetter lenger. Vann kan da komme inn under membran og inn i konstruksjonen, med de skader dette kan medføre. Badet bør vurderes oppusset.
- Oppsummering av sanitærutstyr: Det er noe slitt baderomsinnredning. TG-2 er satt ut i fra alder. Sanitærutstyr bør vurderes utskiftet.

Våtrom: Vaskerom:
- Oppsummering av overflater: Det er eldre og slitte overflater (våtromstapet). Lekkasjevann vil trolig ikke ledes til sluk pga lite fall. Dette kan føre til at lekkasjevann kan komme ut i tilstøtende rom, med de skader dette kan medføre. Vaskerommet bør vurderes oppusset.
- Oppsummering av sanitærutstyr: TG-2 er satt ut i fra alder.

Øvrig: Innerdører: Det er ett sprukket glass i en innerdør. TG-2 er satt ut i fra alder. Det anbefales å skifte det sprukne glasset.

Øvrig: Overflater på innvendige gulv: Det er noe slitt parkett. Det er enkelte små fuktskader etter tidligere vannsøl i parkett. Parkett under kjøleskap og fryseskap er skadet etter tidligere lekkasje ifra kjøleskap. Det anbefales å slipe og lakkere parkettgulv. Parkett på kjøkken anbefales utskiftet.

Øvrig: El. varme: TG-2 er satt ut i fra alder.

Øvrig: Badstue: Det er "merker" i panel og på sittebenk.

Øvrig: Dobbelgarasje: Det er enkelte riss i garasjegulv. Det er laget noen hull i betongdekke for å "ta unna" vannoppsamlinger. Takstein er noe mosegrodd. Dette reduserer levetiden på tekkingen. TG-2 er satt ut i fra alder. Mosegrodde overflater reduserer levetiden på tekkingen og anbefales derfor rengjort.

Tilstandsrapport ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

Innbo og løsøre

Kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr på kjøkken medfølger.

Vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke.
Følgende gjenstander medfølger ikke boligen ved salget:
- Maritime gjenstander/gjenstander i trappeoppgang
- Vinstativ kjellerstue
- Reinsdyrhode og gjenstander i trappeoppgang til 2. etg.
- Taklampe på innredet bod/soverom i 1. etg
- Ved i vedbod og svalgang medfølger
- Oljefat(ca. 250 liter) medfølger

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan fritt leies ut.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
D - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming, i tillegg til fyring med ved. Varmekabler i entré, wc, vaskerom og bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 18 500 kWh.
Forbruker vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 13 247,-pr. 2025

De kommunale avgiftene inkluderer avløp, leie av vannmåler, renovasjon og feiing.

Fakturert beløp i 2024:
Avløp 5 626,72 kr
Feiing 939,99 kr
Renovasjon 4 119,00 kr
Vann 381,00 kr
Sum 11 066,71 kr

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk, og fakturers for vannforbruk fra Gimilvann SA.

Velavgift

Det er ikke kjent at eiendommen er tilknyttet velforening.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 4 740x,- pr år.
- Bredbånd fra Telenor kr 799,- pr mnd.
- Oljebrenner årlig forbruk ca. kr. 13 000,-

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Vannavgift

Kr 2 454,- pr. 01.01.2025
Tilknyttet Gimilvann SA, privat vannverk.
Det er fast avgift på kr. 2.454,- inkl mva pr år + forbruk vann etter måler med kr. 15,75 pr m3.
Forbruk vil variere fra husstand til husstand.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 242 052,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 968 206,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

If forsikring
Polisenr: 3506977

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 627 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en svært pent opparbeidet naturtomt på hele 1 627,70 m². I den frodige og grønne hagen er det etablert stor gressplen, samt hekker, trær og blomsterbed. På tomten er det flere flotte uteplasser og ulike soner, her kan man flytte seg etter solen hele dagen. Videre er tomten omkranset av trær og naturtomt, og er godt skjermet fra innsyn.

Asfaltert gårdsplass og innkjørsel, samt steinbelagte stier.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Radonmåling

Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig, og alltid under 200 becquerel per kubikkmeter.

Det ble utført radonmåling den i 2023. Målingen viser at det er registrert årsmiddelverdi på hhv. 390, 350 og 360 becquerel per kubikkmeter i bunn av trapp 1.etg, hengt i bar stue samt ende av bokhylle i kjeller, hvorav det ble iverksatt tiltak i ettertid. Dette er over grenseverdien på 200 becquerel per kubikkmeter, som Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) vurderer at alle oppholdsrom i alle bygninger bør tilfredsstille. Ved slike verdier anbefales det at radonreduserende tiltak iverksettes, med påfølgende radonmålinger, helt inntil radonkonsentrasjonene er så lave som praktisk mulig og under grenseverdien som er 100 becquerel per kubikkmeter.

Det følger av strålevernforskriften at utleier er ansvarlig for at årsmiddelverdien av radon i oppholdsrom i utleiebolig er under 200 becquerel per kubikkmeter. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 becquerel per kubikkmeter. Dette gjelder alle typer utleieboliger, og det er derfor viktig å merke seg dette ved kjøp av bolig som helt eller delvis skal leies ut.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i et svært barnevennlig boligområde på Eltonåsen/Holter i Nannestad kommune. Fra boligen er det kort kjøreavstand til dagligvarehandel på bl.a. Kiwi og Coop Extra. Ellers er det kort vei til bussholdeplass på Eltonåsen med god offentlig kommunikasjon til Oslo S, Oslo Lufthavn og Nannestad torg.

Det er flere barnehager i nærområdet. De nærmeste er Eltonåsen barnehage og Holter barnehage som ligger hhv. 1,1 km og 1,5 km fra boligen. For barneskoleelever er nærmeste skole Eltonåsen skole, 16 minutters gange fra boligen. For elever i ungdomstrinnene er det skolebussordning til Nannestad ungdomsskole, som ligger ca. 13 minutters kjøring fra boligen. Det er videregående skole både i Nannestad og på Jessheim.

En kort kjøretur fra boligen ligger Nannestad torg. Her er det både Rema, Kiwi, spisesteder, bokhandel, apotek, vinmonopol og mer. Har man behov for et enda bredere utvalg, er det kun ca. 14. min til Jessheim som har et meget godt utvalg av servicetilbud. Storsenteret på Jessheim alene rommer 145 butikker og har et variert utvalg med gode handlemuligheter. Ved siden av senteret finner du kulturhuset med flere kinosaler og bibliotek. I tillegg er det kulturskole med dans, musikk og teater for barna.

Gode tur- og rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Fra boligen er det kort vei til Romeriksåsen med et av Romerikes mest varierte friluftsområder som byr på alt fra tur- og sykkelstier, badeplasser, fiskemuligheter og skianlegg. Åsen ligger langs hele vestsiden av Nannestad kommune; her er det et rolig skoglandskap med bølgende åser og mange innsjøer med gode fiskevann. Kort vei til Stordammen som er et meget populært badevann i Åsgreina.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg boligbygg på eiendommen datert 07.02.1985. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
- Vifte i vegg evt. avtrekk over tak fra WC mangler
- Vifte i vegg evt. avtrekk over tak fra vaskerom mangler
- Vegger i kjeller pusses.
- Det må være min. 30 cm fra feieluke til brennbart materiale, jf. byggeforskriftenes kap. 49.126.

De ovenstående arbeidene må fullføres innen fristen 07.08.1985.

Videre gjenstår følgendet:
- En del planering på tomten.
- Det må sørges for fall ut fra huset på min. 1:50 i minst 2 meters bredde

Selger opplyser at kommentarene til midlertidig brukstillatelse er utført.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Dagens planløsning avviker delvis fra de siste godkjente byggetegningene. I 1. etasje er det blitt etablert et soverom i en opprinnelig bod, og rommet regnes dermed ikke som rom for varig opphold. For at rommet lovlig skal kunne benyttes som soverom må det søkes om bruksendring. Videre eksisterer det ikke godkjente byggetegninger av kjelleretasjen, og arealet kan dermed ikke regnes som rom for varig opphold.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for dobbelgarasjen på eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på om dobbeltgarasje lovlig kan tas i bruk. Dobbeltgarasjen ble oppført før 1998. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Enkeltgarasjen ble oppført i tidsrommet 2021/2022, og er i følge matrikkelbrevet for eiendommen fritatt fra søknadsplikten.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Videre er eiendommen tilknyttet privat vannverk.

Adkomst via privat vei, med tinglyst veirett over hovedbølet gnr. 81, bnr. 1 (se punktet Tinglyste heftelser og rettigheter for mer informasjon).

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen liger i et uregulert område, men er avsatt til boligbebyggelse (nåværende) i kommuneplanen. Området rundt er avsatt til boligbebyggelse, LNFR-område, grønnstruktur, næringsbebyggelse, tjenesteyting mm. Et område sør og vest for eiendommen er også kategorisert som "andre typer bebyggelse (fremtidig)"/konsentrert småhusbebyggelse. Det må dermed påregnes bygging i dette arealet i fremtiden. Kart som viser de ulike områdene ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel 2018-2035
- Delareal 1 628 m2. Arealbruk: boligbebyggelse, nåværende

Kommuneplaner under arbeid: Kommuneplanens arealdel 2023-2040

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

I kommunens plankart er det skravert Faresone - Ras- og skredfare for området. Eiendommen grenser til et område kategorisert som aktsomhetsområde for kvikkleire i grunnen. Videre ligger eiendommen i et område med middels til lav aktsomhetsgrad for radon i grunnen.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
Ingen

Eiendommens rettigheter:

1983/1022-1/10 03.02.1983 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 3238 GNR: 81 BNR: 1
Kommentar: Nåværende og framtidige eiere av parsell gnr. 81, bnr, 21 i Nannestad gis med dette rett til veg fra sin parsell over hovedbølet gnr. 81, bnr. 1 fram til Gamle Åsvegen. Nåværende og seinere eiere av hovedbølet forbeholder seg rett til å bruke vegen til tømmertransport med nødvendig utstyr. Eventuelle parselleiere i framtida i området, må også få rett til å bruke vegen.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 81, bnr. 1 i Nannestad kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Heftelsene kan ikke slettes.

1907/900152-1/10 04.05.1907 BESTEMMELSE OM BEITERETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3238 GNR: 81 BNR: 2
Kommentar: Megler har forsøkt å innhente servitutten med dagboknr. 900152 i Digitalarkivets database, men har ikke vært i stand til å finne den. Heftelsen medfølger boligen ved salg, og kjøper overtar risikoen for heftelsens ordlyd.

1970/3792-1/10 13.06.1970 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3238 GNR: 81 BNR: 12
Kommentar: Skjøte for eiendommen gnr. 81, bnr. 12

1971/3911-1/10 18.06.1971 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3238 GNR: 81 BNR: 14
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3238 GNR: 81 BNR: 15
Med flere bestemmelser
Kommentar: Eier av gnr. 81, bnr. 1 gir eier av gnr. 81, bnr. 14 og 15 vegrett over førstnevntes eiendom.

1973/3728-1/10 29.05.1973 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3238 GNR: 81 BNR: 13
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3238 GNR: 81 BNR: 16
Kommentar: Eier av gnr. 81, bnr. 13 gir eier av gnr. 81, bnr. 16 vegrett over førstnevntes eiendom.

1977/4688-1/10 10.06.1977 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3238 GNR: 81 BNR: 17
Kommentar: Eier av gnr. 81, bnr. 1 gir eier av gnr. 81, bnr. 17 vegrett over førstnevntes eiendom.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning

avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av 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.

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.

Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for 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 budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant

markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få:

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som 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 Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 75 000,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke utvidet Nordvik Ekstra medium inkl. digital salgsoppgave kr. 27 800,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 151 490,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen

som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

- Selgers egenerklæring, datert 08.05.2025
- Tilstandsrapport, datert
- Energiattest, datert 10.05.2025
- Reguleringsplankart, datert 06.05.2025
- Kommuneplankart, datert 06.05.2025
- Midlertidig brukstillatelse, datert 07.02.1985
- Byggemeldte tegninger, datert 22.10.1982
- Servitutter

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 26. mai 2025

Ansvarlig megler

Daniel Andersson, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99581339

Meglerforetaket

Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919945958

Vedlegg

Gamle Åsvegen 74

Selgers egenerklæringsskjema

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Rottem, Unni	9578-5999-4-4765882	2025-05-08 16:09:25
Rottem, Ingnor Bjørnar S	9578-5999-4-4103763	2025-05-07 21:55:24

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
7. mai 2025

Oppdragsnummer
65-0112/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gamle Åsvegen 74, 2034 HOLTER

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Unni Rottem, Ingnor Bjørnar Sverre Rottem

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. januar 1985

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3506977
Forsikret i: If forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Selvbygger. Ingnor Rottem Tømmermester.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Selv bygger. Ingnor Rottem Tømmermester Utbedret div svinnsprekker i forblendet mur fasade, 2022 Maling av mur fasade, 2022 Utskift av sprukket taksten, årlig. Lagt skifer til vindusbrett i mur fasade. Skiftet glass i 6 stk. vinduer (1. og 2. etg) 2024. Nytt toppbord/håndløper på rekkverk balkong 2. etg. 2024. Skiftet diverse utebelysning Noral 2020.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Boligens gulv ligger på komprimert sprengstens fylling

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det elektriske anlegget er fra 1984 / 85

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Januar 2024.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: GIMIL vannverk, privat offentlig aksjeselskap

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

Eventuell kommentar: Egen kontroll av olje brenner og dag tank.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Selv bygger Ingnor Rottem Tømmermester Div. støttemurer på tomt, 2019 - 2023 Bygget ved bod 2015 Ute bod / garasje 2022 Ny varmtvannsbereder 2011. Nytt aggregat til kjølerom 2010- skiftet motor i 2021. Ventilator komfyr ny i 2019

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Ja, men ikke riktig utført i feb. 2023 Tiltak iverksatt i etter tid.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja

Beskriv: Trekk avvik kan forekomme ved spesiell vindretning og kraftig vind hastighet.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Eventuell kommentar: Kan alltid finnes skjevheter på vegger , tak og gulv på boliger fra 1985

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja

Beskriv: Midlertidig bruks tillatelse foreligger fra 1985, har vært i kontakt med kommunen, men får opplyst at det utstedes ikke permanent ferdigattest på eldre hus lenger.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja

Beskriv: Bolig område under utbygging

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja

Beskriv: Opparbeidelse av fri område mot vest.

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

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Ja

Beskriv: Tinglys veirett til eiendommen.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja

Beskriv: Planer om oppgradering av Gamle Åsvegen med tiden, men lar vente på seg.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 65-0112/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Rottem, Ingnor Bjørnar S	**2025-05-07**	**Rottem, Unni**	**2025-05-08**

Identifikasjon

bankID Rottem, Ingnor Bjørnar S

Identifikasjon

bankID Rottem, Unni

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Tilstandsrapport

Gamle Åsvegen 74
2034 HOLTER

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1985
BRA: 248 m^2
BRA-i: 239 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	14	27	3	0

Supertakst
GNR: 81 BNR: 21
Roy Bekkesletten
Takstmann Roy Bekkesletten AS
roy@bekkesletten.no
41624600
Gamle Åsvegen 74
2034 Holter

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningspliktt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/31282

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Det er ikke membran på panelte vegger. TG-3
Det er enkelte riss/sprukne fliser. TG-2
Vindu er plassert i våtsone. Vindu med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann. TG-2

Anbefalte tiltak overflater

Badet bør vurderes oppusset.

Utbedringskostnader overflater: 150 000 - 300 000

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Vaskerommet har ikke membran i gulv. TG-3
Skruer til klemring i sluk i er rustne. TG-2

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Vaskerommet bør vurderes oppusset.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 150 000 - 300 000

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er utført målinger i 2023 som viser at verdier i boligen er over grenseverdi på 200 Bq/m³ i kjellerstue.
Det er iverksatt tiltak i ettertid.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utføre nye målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Over halvparten av forventet levetid på drenering er nådd.
TG 2 settes på grunn av alder.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

TG 2 er satt ut i fra alder.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av kjellervegg i kjellerstue, uten å påvise avvik.
Utforede kjellervegger er å betrakte som en risikokonstruksjon.
Det er ikke etablert lufteventiler i kjellerstue. Det er montert en avtrekksvifte.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å skifte ut avtrekksviften med en romventilator i kjellerstue.

Balkong, terrasse, platting: Veranda, øst

Oppsummering

Det er for lav rekkverkshøyde.
TG er satt ut i fra alder.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende rekkverkshøyde.

Balkong, terrasse, platting: Terrasse

Oppsummering

Det er for lav rekkverkshøyde.
Det er enkelte riss og sprekker.
Det er laget noen hull i betongdekke for å "ta unna" vannoppsamlinger.
Det er synlige armeringsjern ett sted.
Det registreres manglende fall på betongdekke.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende rekkverkshøyde.
Det anbefales å støpe på terrassegulvet og etablere fall fra yttervegg.

Balkong, terrasse, platting: Veranda, vest

Oppsummering

Det er for lav rekkverkshøyde.
TG er satt ut i fra alder.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende rekkverkshøyde.

Vinduer og dører

Oppsummering

Over halvparten av forventet levetid er nådd. TG 2 settes på grunn av alder og slitasje.

Yttervegger

Oppsummering

Det er ikke montert musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.
Tilstandsgrad 2 er satt ut i fra alder og byggemåte.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er noe svertesopp/muggsopp i undertak.
Det observeres fuktmerker rundt takgjennomføringer og i gradrenner. Det ble målt med fuktmåler uten noen unormale utslag og forholdene vurderes å være gamle forhold.

Anbefalte tiltak

Svertesopp/muggsopp anbefales saneret.

Renner og nedløp

Oppsummering

Over halvparten av forventet levetid på renner og nedløp er nådd. Tilstandsgrad 2 er satt ut i fra alder.

Taktekking

Oppsummering

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.
Takstein er noe mosegrodd. Dette reduserer levetiden på tekkingen.
TG er satt ut i fra alder.

Anbefalte tiltak

Mosegrodde overflater reduserer levetiden på tekkingen og anbefales derfor rengjort.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Kjellergulvet har noen lokale ujevnheter. TG-2
Stuegulvet i 1. etasje har en ujevnhet på +/- 4 på mm på kontrollerte steder. TG-1
Trappegang gulvet i 2. etasje har en ujevnhet på +/- 5 mm på kontrollerte steder. TG-1

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte eikefronter, laminat- og flislagt benkeplate, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin og fliser mellom overskap og benkeplate.

Over halvparten av forventet levetid på kjøkkeninnredning er nådd. Tilstandsgrad 2 er satt ut i fra alder.

Toalettrom

Oppsummering

Over halvparten av forventet levetid er nådd. TG-2 settes på grunn av alder og slitasje.

Anbefalte tiltak

Sanitærutstyr bør vurderes utskiftet.

Trapp

Oppsummering

Det er for store åpninger mellom trappetrinnene.
Det er for store åpninger i trapperekkverk.
Rekkverk er ikke utformes slik at klatring forhindres.

Anbefalte tiltak

Åpninger i trapperekkverk anbefales å gjøres mindre eller tettes.
Åpninger mellom trappetrinn anbefales å gjøres mindre eller tettes.
Det anbefales å utforme rekkverket slik at klatring forhindres.

Avløpsrør

Oppsummering

Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige avløpsrør er nådd. TG-2 settes på grunn av alder.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Over halvparten av forventet levetid på vannrør er nådd. TG-2 settes på grunn av alder.

Anbefalte tiltak

Vannrør bør pga alder oppgraderes sammen med eventuelle oppgraderinger av våtrom og kjøkken.

Ventilasjon

Oppsummering

TG-2 er satt ut i fra alder.

Våtrom: Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Skruer til klemring i sluk i er rustne. Dette kan medføre til at klemring ikke tetter lenger. Vann kan da komme inn under membran og inn i konstruksjonen, med de skader dette kan medføre.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Badet bør vurderes oppusset.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er noe slitt baderomsinnredning.
TG-2 er satt ut i fra alder.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Sanitærutstyr bør vurderes utskiftet.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Det er eldre og slitte overflater (våtromstapet).
Lekkasjevann vil trolig ikke ledes til sluk pga lite fall. Dette kan føre til at lekkasjevann kan komme ut i tilstøtende rom, med de skader dette kan medføre.

Anbefalte tiltak overflater

Vaskerommet bør vurderes oppusset.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2 er satt ut i fra alder.

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

Det er ett sprukket glass i en innerdør.
TG-2 er satt ut i fra alder.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å skifte det sprukne glasset.

Øvrig: Overflater på innvendige gulv

Oppsummering

Det er noe slitt parkett.
Det er enkelte små fuktskader etter tidligere vannsøl i parkett.
Parkett under kjøleskap og fryseskap er skadet etter tidligere lekkasje ifra kjøleskap.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å slipe og lakkere parkettgulv.
Parkett på kjøkken anbefales utskiftet.

Øvrig: El. varme

Oppsummering

TG-2 er satt ut i fra alder.

Øvrig: Badstue

Oppsummering

Det er "merker" i panel og på sittebenk.

Øvrig: Dobbelgarasje

Oppsummering

Det er enkelte riss i garasjegulv.
Det er laget noen hull i betongdekke for å "ta unna" vannoppsamlinger.
Takstein er noe mosegrodd. Dette reduserer levetiden på tekkingen.
TG-2 er satt ut i fra alder.

Anbefalte tiltak

Mosegrodde overflater reduserer levetiden på tekkingen og anbefales derfor rengjort.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er ikke helt samsvar mellom de byggemeldte tegningene og slik boligen fremstår i dag.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger på kjeller.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Vinduer i kjellerstue er for små vedrørende dagslysforhold og som rømningsvindu.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.5.2025

Rapportdato
18.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Ingnor Bjørnar Sverre Rottem** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Unni Rottem** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Roy Bekkesletten** Telefon: **41624600**
Firma: **Takstmann Roy Bekkesletten AS** Epost: **roy@bekkesletten.no**
Adresse: **Vardeveien 22 B, 1444 Drøbak**

Egne premisser:

Alle opplysninger om oppgraderinger og årstall i rapporten er blitt verifisert av rekvirent.
Takstmannen har ikke elektrofaglig kompetanse.
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Informasjon om boligen

Adresse: **Gamle Åsvegen 74, 2034 Holter**

Kommunenr: **3238** Gårdsnr: **81** Bruksnr: **21** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1985** - Tatt i bruk dato, iflg. matrikkelbrev.
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Fundamentert med støpt såle. Hovedbærekonstruksjon i lettbetong og trebindingsverk. Liggende panel og malt puss på fasader. Saltak i treverk, tekket med betongstein. Etasjeskiller i betong og trebjelkelag.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2022	Innredet kjeller.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	248	239	9	0	98
Dobbelgarasje	33	0	33	0	0
Garasje	23	0	23	0	0
Totalt m²	**304**	**239**	**65**	**0**	**98**

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	37	37	0	0	0
1. etasje	132	123	9	0	85
2. etasje	79	79	0	0	13
Totalt m²	**248**	**239**	**9**	**0**	**98**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	37	37	0	Trappegang og kjellerstue. Himlingshøyde er ca 2,21 m - 2,28 m.	
1. etasje	132	120	12	Entré, stue, spisestue, 2 soverom, wc, vaskerom og kjøkken. Himlingshøyde er ca 2,34 m.	Kjølerom og utebod.
2. etasje	79	75	4	Trappegang, bad, badstue og 3 soverom. Skråtak. Himlingshøyde er ca 1,67 m - ca 2,32 m.	Bod.
Totalt m²	**248**	**232**	**16**		

Bygning: Dobbelgarasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Bakkeplan	33	0	33	0	0
Totalt m²	**33**	**0**	**33**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Bakkeplan	33	0	33		Garasje.
Totalt m²	**33**	**0**	**33**		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Bakkeplan	23	0	23	0	0
Totalt m²	**23**	**0**	**23**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Bakkeplan	23	0	23		Garasje.
Totalt m²	**23**	**0**	**23**		

Kommentar til arealberegning

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet og kontrollert opp imot tegninger.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	**TG-2**

Over halvparten av forventet levetid på drenering er nådd.
TG 2 settes på grunn av alder.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Byggegrunn av pukk/stein
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	**TG-2**

TG 2 er satt ut i fra alder.

6.3 Støttemur

Beskrivelse
Støttemurer er oppført i betongstein. Støttemurer er ifra 2019-2023.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	**TG-1**
Det er noen "naturlige" glipper "bue" på en støttemur.	

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Kjeller ble innredet i ca 2022.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	**TG-2**
Det er foretatt hulltaking i nedre del av kjellervegg i kjellerstue, uten å påvise avvik. Utforede kjellervegger er å betrakte som en risikokonstruksjon. Det er ikke etablert lufteventiler i kjellerstue. Det er montert en avtrekksvifte.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å skifte ut avtrekksviften med en romventilator i kjellerstue.	

6.5 Balkong, terrasse, platting: Veranda, øst

Type	Balkong
Veranda med tregulv. Størrelse ca 6,5 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er skiftet toppbord/håndløper på rekkverk i 2024.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Det er for lav rekkverkshøyde. TG er satt ut i fra alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere tilfredsstillende rekkverkshøyde.	

6.6 Balkong, terrasse, platting: Terrasse

Type	Terrasse
Terrasse med betongdekke. Størrelse ca 85 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Det er for lav rekkverkshøyde. Det er enkelte riss og sprekker. Det er laget noen hull i betongdekke for å "ta unna" vannoppsamlinger. Det er synlige armeringsjern ett sted. Det registreres manglende fall på betongdekke.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere tilfredsstillende rekkverkshøyde. Det anbefales å støpe på terrassegulvet og etablere fall fra yttervegg.	

6.7 Balkong, terrasse, platting: Veranda, vest

Type	Balkong
Veranda med tregulv. Størrelse ca 6,5 m².	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er skiftet toppbord/håndløper på rekkverk i 2024.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Det er for lav rekkverkshøyde. TG er satt ut i fra alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere tilfredsstillende rekkverkshøyde.	

6.8 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass og trekarmer. Balkongdører med 3-lags glass og trekarmer. Heve-/skyvedør med 3-lags glass og trekarm. Kjellervinduer med 2-lags glass og trekarmer. Teak ytterdør med trekarm. Beiset boddør med trekarm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
6 stk vindusglass er skiftet i 2024.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Over halvparten av forventet levetid er nådd. TG 2 settes på grunn av alder og slitasje.	

6.9 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Murpuss
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utbedret div. svinnsprekker murfasade i 2022.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	**TG-2**
Det er ikke montert musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Tilstandsgrad 2 er satt ut i fra alder og byggemåte.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.	

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	**TG-2**
Det er noe svertesopp/muggsopp i undertak. Det observeres fuktmerker rundt takgjennomføringer og i gradrenner. Det ble målt med fuktmåler uten noen unormale utslag og forholdene vurderes å være gamle forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Svertesopp/muggsopp anbefales saneret.	

6.11 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	**TG-2**

Over halvparten av forventet levetid på renner og nedløp er nådd. Tilstandsgrad 2 er satt ut i fra alder.

6.12 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	**TG-1**

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.

6.13 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	**TG-2**

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.
Takstein er noe mosegrodd. Dette reduserer levetiden på tekkingen.
TG er satt ut i fra alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Mosegrodde overflater reduserer levetiden på tekkingen og anbefales derfor rengjort.

6.14 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	**TG-1**

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-2**

Kjellergulvet har noen lokale ujevnheter. TG-2
Stuegulvet i 1. etasje har en ujevnhet på +/- 4 på mm på kontrollerte steder. TG-1
Trappegang gulvet i 2. etasje har en ujevnhet på +/- 5 mm på kontrollerte steder. TG-1

6.16 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Toløps pipe.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis, Åpen peis
Peis med innsats og oljebrenner i stue. Åpen peis ute.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein — TG-1

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.
Det er riss/sprekk mellom peis og skifer på gulv.

6.17 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning — TG-2

Kjøkkeninnredning med profilerte eikefronter, laminat- og flislagt benkeplate, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin og fliser mellom overskap og benkeplate.

Over halvparten av forventet levetid på kjøkkeninnredning er nådd. Tilstandsgrad 2 er satt ut i fra alder.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Ventilator er i fra 2019.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk — TG-1

6.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det er ikke helt samsvar mellom de byggemeldte tegningene og slik boligen fremstår i dag.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger på kjeller.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Midlertidig brukstillatelse er forelagt.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja

Vinduer i kjellerstue er for små vedrørende dagslysforhold og som rømningsvindu.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.19 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Toalettrom med servant og veggmontert wc.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom — TG-2

Over halvparten av forventet levetid er nådd. TG-2 settes på grunn av alder og slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Sanitærutstyr bør vurderes utskiftet.

6.20 Trapp

Beskrivelse

Innvendig lakert furutrapp.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp — TG-2

Det er for store åpninger mellom trappetrinnene.
Det er for store åpninger i trapperekkverk.
Rekkverk er ikke utformes slik at klatring forhindres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Åpninger i trapperekkverk anbefales å gjøres mindre eller tettes. Åpninger mellom trappetrinn anbefales å gjøres mindre eller tettes. Det anbefales å utforme rekkverket slik at klatring forhindres.

6.21 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige avløpsrør er nådd. TG-2 settes på grunn av alder.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.22 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Over halvparten av forventet levetid på vannrør er nådd. TG-2 settes på grunn av alder.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Vannrør bør pga alder oppgraderes sammen med eventuelle oppgraderinger av våtrom og kjøkken.

6.23 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk	TG-1
Det har vært el. tilsyn i 2024. Hovedsikring på 50 Amp. 6 (automatsikringer) + 19 (skrusikringer).	

6.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2011	
Størrelse	
287 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Strøm til varmtvannsbereder er ikke fast tilkoblet. Det anbefales at strøm til varmtvannsbereder blir fast tilkoblet.	

6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
TG-2 er satt ut i fra alder.	

6.26 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv. Flislagte og panelte vegger. Malte himlingsplater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-3**
Det er ikke membran på panelte vegger. TG-3 Det er enkelte riss/sprukne fliser. TG-2 Vindu er plassert i våtsone. Vindu med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann. TG-2	
Anbefalte tiltak overflater	
Badet bør vurderes oppusset.	

Utbedringskostnader overflater	**150 000 - 300 000**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Skruer til klemring i sluk i er rustne. Dette kan medføre til at klemring ikke tetter lenger. Vann kan da komme inn under membran og inn i konstruksjonen, med de skader dette kan medføre.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Badet bør vurderes oppusset.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Bad med baderomsinnredning, servant, veggmontert wc, badekar og dusjnisje.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**
Det er noe slitt baderomsinnredning. TG-2 er satt ut i fra alder.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Sanitærutstyr bør vurderes utskiftet.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende vegg i dusjnisje mot våtsone uten å påvise avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.27 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv. Våtromstapet på vegger. Malte himlingsplater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-2**
Det er eldre og slitte overflater (våtromstapet). Lekkasjevann vil trolig ikke ledes til sluk pga lite fall. Dette kan føre til at lekkasjevann kan komme ut i tilstøtende rom, med de skader dette kan medføre.	
Anbefalte tiltak overflater	
Vaskerommet bør vurderes oppusset.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-3**
Vaskerommet har ikke membran i gulv. TG-3 Skruer til klemring i sluk i er rustne. TG-2	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Vaskerommet bør vurderes oppusset.	
Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	**150 000 - 300 000**

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vaskerom med utslagskum og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**
TG-2 er satt ut i fra alder.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Hulltaking er ikke foretatt fordi vaskerommet har synlig membran (våtromstapet). Det ble foretatt tester med fuktsøker på våtrommet, uten unormale utslag de steder søkene ble utført.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.28 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Finerte innerdører.
En innnerdør med glass.
Skyvedør.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Det er ett sprukket glass i en innerdør.
TG-2 er satt ut i fra alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å skifte det sprukne glasset.

6.29 Øvrig: Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse

Fliser, laminat, parkett, belegg og teppe.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Det er noe slitt parkett.
Det er enkelte små fuktskader etter tidligere vannsøl i parkett.
Parkett under kjøleskap og fryseskap er skadet etter tidligere lekkasje ifra kjøleskap.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å slipe og lakkere parkettgulv.
Parkett på kjøkken anbefales utskiftet.

6.30 Øvrig: Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse

Malt strie, malte flater, tapet, murstein og panel.

Oppsummering av øvrig **TG-1**

Det er etablert en "luke" i en soveromsvegg.

Det anbefales å montere en inspeksjonsluke i soveromsvegg.

6.31 Øvrig: Overflater på innvendige himlinger

Beskrivelse

Takess, strukturerte himlingsplater og malte plater.

Oppsummering av øvrig **TG-1**

6.32 Øvrig: El. varme

Beskrivelse

Varmekabler i entré, wc, vaskerom og bad.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

TG-2 er satt ut i fra alder.

6.33 Øvrig: Radon

Beskrivelse

Radonmåling.

Oppsummering av øvrig **TG-3**

Det er utført målinger i 2023 som viser at verdier i boligen er over grenseverdi på 200 Bq/m³ i kjellerstue.
Det er iverksatt tiltak i ettertid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utføre nye målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

Utbedringskostnader	**Ingen umiddelbar kostnad**

6.34 Øvrig: Badstue

Beskrivelse

Badstue med badstueovn.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Det er "merker" i panel og på sittebenk.

6.35 Øvrig: Vedbod

Beskrivelse

Oppført i trebindingsverk med liggende panel.
Saltak i tre, tekket med takstein.

Oppsummering av øvrig TG-1

6.36 Øvrig: Dobbelgarasje

Beskrivelse

Betongdekke.
Oppført i trebindingsverk og lettbetong, malt puss og liggende panel på fasader.
Saltak i tre, tekket med takstein.
Vinduer med 2-lags glass og trekarmer.
2-leddporter med motor.

Oppsummering av øvrig TG-2

Det er enkelte riss i garasjegulv.
Det er laget noen hull i betongdekke for å "ta unna" vannoppsamlinger.
Takstein er noe mosegrodd. Dette reduserer levetiden på tekkingen.
TG-2 er satt ut i fra alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Mosegrodde overflater reduserer levetiden på tekkingen og anbefales derfor rengjort.

6.37 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

Betongdekke.
Oppført i trebindingsverk og lettbetong, malt puss og liggende panel på fasader.
Saltak i tre, tekket med takstein.
Vinduer med 2-lags glass og trekarmer.
Leddport med motor.

Oppsummering av øvrig TG-1

Det er enkelte riss i garasjegulv.

6.38 Øvrig: Kjølerom

Beskrivelse

Kjøleaggregat er ifra 2010 og det er skiftet motor i 2021.

Oppsummering av øvrig TG-1

6.39 Krypkjeller

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.40 Vannbåren varme

Tilgjengelighet Ikke relevant

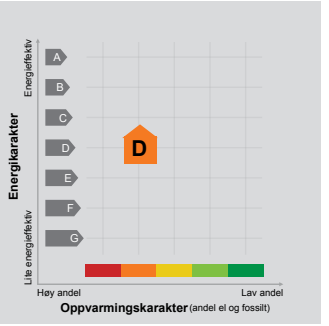
6.41 Varmesentral

Tilgjengelighet Ikke relevant

Energiattest

ENERGIATTEST

Adresse	Gamle Åsvegen 74
Postnummer	2034
Sted	HOLTER
Kommunenavn	Nannestad
Gårdsnummer	81
Bruksnummer	21
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6999190
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-118028
Dato	10.05.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 26 710 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

18 500 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
600 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 501 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Tiltak utendørs
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1984
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	215
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Olje Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 14: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Informasjon fra kommunen

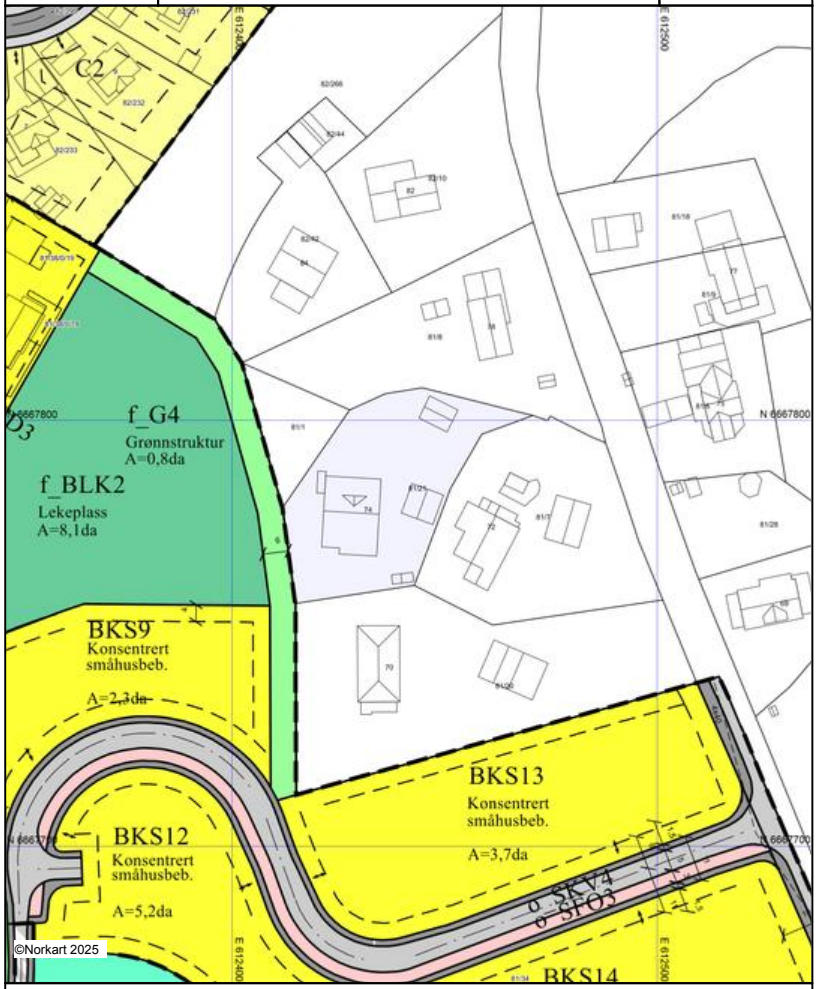
Nannestad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 81/21
Adresse: Gamle Åsvegen 74
Dato: 06.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gangveg
- Annet friområde

Reguleringsplan PBL 2008
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller tekn
- Grønnstruktur
- Blågrønnstruktur
- Turdrag

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008
- Reguleringsplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Reguleringsplan - påskrift

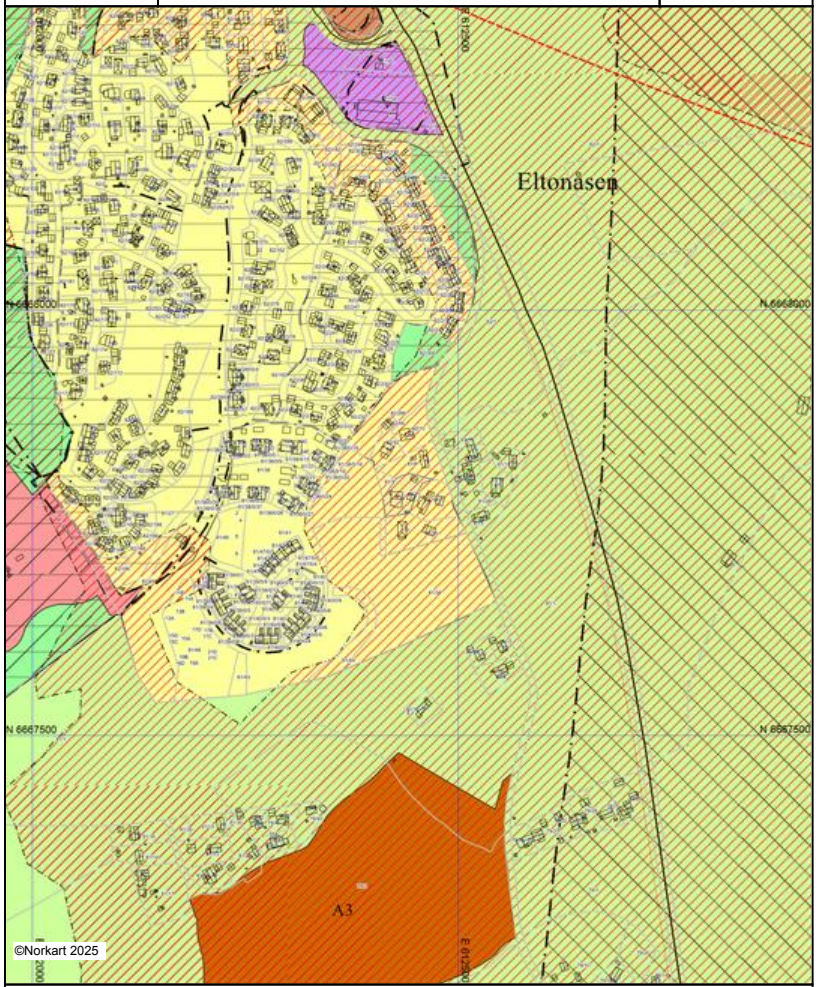
Nannestad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 81/21
Adresse: Gamle Åsvegen 74
Dato: 06.05.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

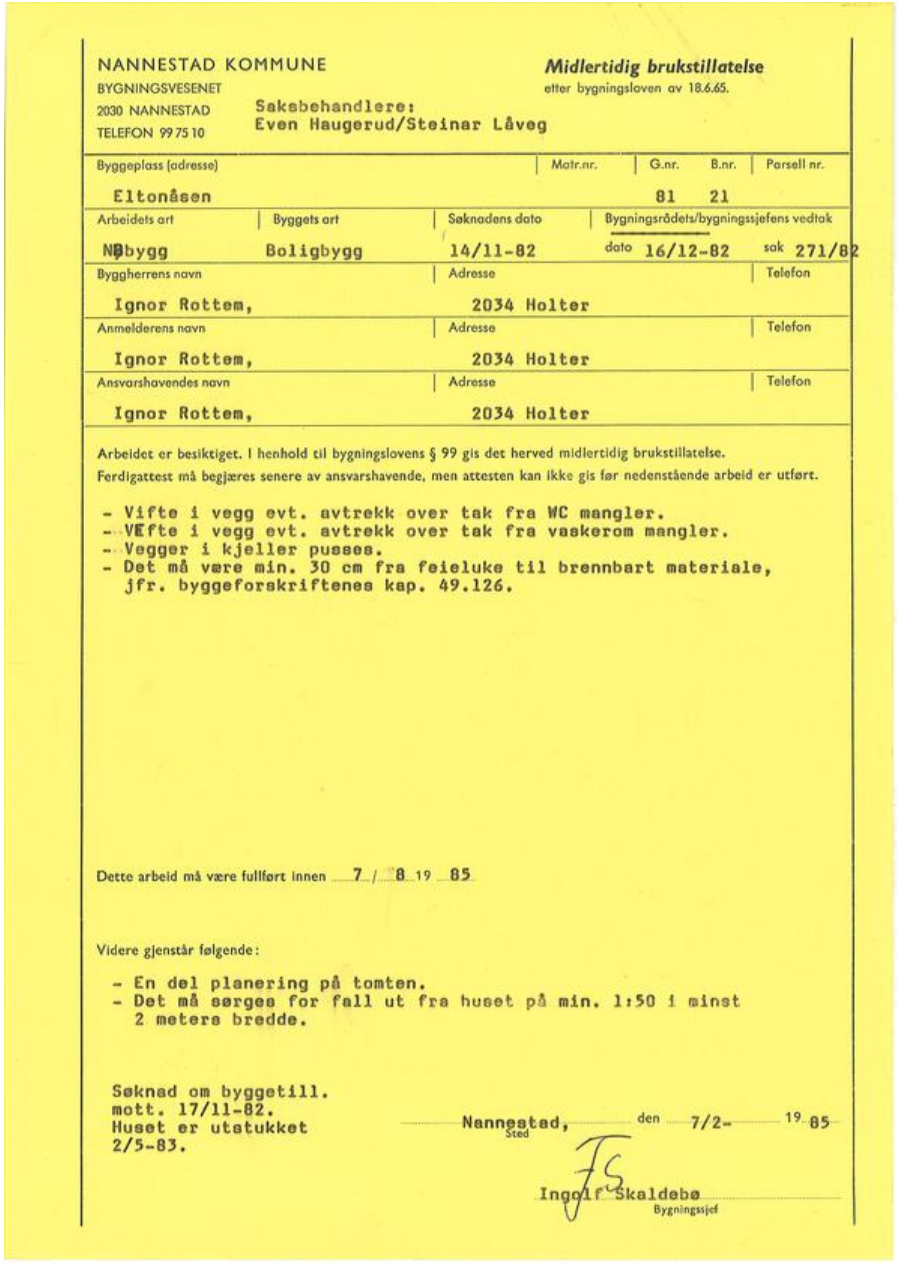
Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Ras- og skredfare
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Detaljeringgrense
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Andre typer bebyggelse - fremtidig
- Kollektivknutepunkt - nåværende
- Grønnstruktur - nåværende
- LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Samleveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Abc Påskrift områdenavn
- Abc Påskrift arealformål/arealbruk



NANNESTAD KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
2030 NANNESTAD
TELEFON 99 75 10

Midlertidig brukstillatelse
etter bygningsloven av 18.6.65.

Saksbehandlere:
Even Haugerud/Steinar Låveg

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Eltonåsen		81	21	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets/bygningssjefens vedtak	
Nybygg	Boligbygg	14/11-82	dato 16/12-82	sak 271/82

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Ignor Rottem,	2034 Holter	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Ignor Rottem,	2034 Holter	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Ignor Rottem,	2034 Holter	

Arbeidet er besiktiget. I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse.
Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

- Vifte i vegg evt. avtrekk over tak fra WC mangler.
- Vifte i vegg evt. avtrekk over tak fra vaskerom mangler.
- Vegger i kjeller pusses.
- Det må være min. 30 cm fra feieluke til brennbart materiale, jfr. byggeforskriftenes kap. 49.126.

Dette arbeid må være fullført innen 7 / 8 19 85

Videre gjenstår følgende:

- En del planering på tomten.
- Det må sørges for fall ut fra huset på min. 1:50 i minst 2 meters bredde.

Søknad om byggetill.
mott. 17/11-82.
Huset er utstukket
2/5-83.

Nannestad, den 7/2- 19 85
Sted

Ingolf Skaldebø
Bygningssjef

Utskriftsdato: 06.05.2025

Nannestad kommune

Adresse: Teiealleen 31, 2030 Nannestad
Telefon: 66105104

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nannestad kommune

Kommunenr.	3238	**Gårdsnr.**	81	**Bruksnr.**	21	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gamle Åsvegen 74, 2034 HOLTER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	5 626,72 kr
Feiing	939,99 kr
Renovasjon	4 119,00 kr
Vann	381,00 kr
Sum	**11 066,71 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avløp fastgebyr	1 Boenhet	2 777,00 kr	1/1	0 %	2 777,00 kr	925,66 kr
Avløpsgebyr à konto	75 m3	59,68 kr	1/1	0 %	4 475,63 kr	1 491,88 kr
Avløp målt forbruk	76 m3	46,40 kr	1/1	0 %	3 526,40 kr	3 526,40 kr
Innbetalt forskudd avløpsgebyr	-78 m3	46,40 kr	1/1	0 %	-3 619,20 kr	-3 619,20 kr
Renovasjon grunngebyr	1 Boenhet	2 512,00 kr	1/1	0 %	2 512,00 kr	837,34 kr
Restavfall 140 liter	1 Stk	1 904,00 kr	1/1	0 %	1 904,00 kr	634,66 kr
Vannmålerleie	1 Måler	495,00 kr	1/1	0 %	495,00 kr	165,00 kr
Feiegebyr per pipeløp uten mva	2 Pipeløp	393,00 kr	1/1	0 %	786,00 kr	262,00 kr
Tilsynsgebyr per pipeløp uten mva	2 Pipeløp	195,00 kr	1/1	0 %	390,00 kr	130,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
				Sum	**13 246,83 kr**	**4 353,74 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

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	PARSELL	Beregnet areal	1627.7
Etablert dato	01.12.1982	Historisk oppgitt areal	1622
Oppdatert dato	19.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	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 Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	81/21
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	81/21
Grensejustering Oppmålingsforr./grensejustering	13.05.2019 13.05.2019	2019/1791		81/7 (59,6), 81/20 (-59,5) 81/21, 180/6
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	07.02.2019 07.02.2019	2019/93	Tinglyst 07.02.2019	81/34 (-10963,7), 81/41 (10963,7) 81/1, 81/8, 81/20, 81/21, 81/38, 81/40, 82/42, 82/266
Retting av forretning Feilretting	23.09.2011 23.09.2011	2010/3214		81/1 (-87348,6), 81/34 (87348,6) 81/8, 81/21, 82/42
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	30.08.2011 30.08.2011	2010/3214		81/1, 81/8, 81/21, 82/42, 82/266
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	30.08.2011 30.08.2011	2010/3214	Tinglyst 01.11.2012	81/1 (-87729,6), 81/34 (87729,6) 0238-Mnrmangler, 0238-81/29, 81/8, 81/20, 81/21, 81/27, 82/2, 82/42, 82/161, 82/162, 82/233, 82/234, 82/235, 82/266
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	08.08.2011 08.08.2011	2008/3802		81/7, 81/20, 81/21
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	01.12.1982	M 885		81/1 (-1622), 81/21 (1622)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6667793.76	612432.06	0	Ja	1627.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ROTTEM INGNOR BJØRNAR S F170652*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	GAMLE ÅSVEGEN 74 2034 2034 HOLTER	Bosatt (B)
ROTTEM UNNI F300554*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Hilde Rottem, Rustadvegen 5 2090 2090 HURDAL	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Gamle Åsvegen 74 ***Adressetilleggsnavn:***

Poststed	2034 HOLTER	Kirkesogn	02070502 Holter
Grunnkrets	307 Eltonåsen	Tettsted	685 Eltonåsen
Valgkrets	4 ELTONÅSEN		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6999190		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	07.02.1985
2	151808751		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
3	300916531		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Fritatt for søknadsplikt (FS)	18.08.2021

1: Bygning 6999190: Enebolig (111), Tatt i bruk 07.02.1985

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	174
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	174
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	02.05.1983	02.05.1983
Tatt i bruk	07.02.1985	07.02.1985

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Gamle Åsvegen 74	H0101	81/21	174	7	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	59	0	59	0	0	0
H01	1	115	0	115	0	0	0

2: Bygning 151808751: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	

Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		09.03.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	81/21	-	-	-	-	-

3: Bygning 300916531: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Fritatt for søknadsplikt 18.08.2021

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	22,5
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	22,5
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	26,2
Vannforsyning		BTA Totalt	26,2
Avløp		Bebygd areal	26,2
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Fritatt for søknadsplikt	18.08.2021	18.08.2021

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	81/21	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	22,5	22,5	0	26,2	26,2

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/LISE WOLD
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0112/25
Vår referanse: 3745574/26342958
Bestilling: C3 2025-05-07 49

Dato
07.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3728	10	29.5.1973	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3238 NANNESTAD	81	1	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Stpl med kr. 5,-

Avskrift av ~~kvittering til~~ dagbok nr. 3728 27/5/73 A 152

Vegrett

Undertegnede Tore Støverud, Holter i Nannestad gir herved vegrett for nåværende og fremtidige eiere av eiendommen Soltun g.nr.81 b.nr. 13 i Nannestad og nåværende og fremtidige eiere av eiendommen Skogtun g.nr. 81. b.nr.16 i Nannestad over min eiendom Gangfløt g.nr. 81 b.nr. 1 i Nannestad.

Vegretten omfatter rett til å bruke den vegen som nå går over eiendommen Gangfløt g.nr. 81 b. nr. 1 i Nannestad, og som fører frem til eiendommene Soltun g.nr. 81 b.nr. 13 i Nannestad, og Skogtun g.nr. 81 b.nr. 16 i Nannestad.

Det er en betingelse for denne vegrett at eierne av Soltun g. nr. 81 b.nr. 13 i Nannestad og Skogtun g.nr. b.nr. 16 i Nannestad forplikter seg til å delta i det nødvendige vedlikehold av vegen og refunderer Ståle Galåen, eier av eiendommen Skogly g.nr. 81 b.nr 14 i Nannestad, og Odd Bjerke, eier av eiendommen Solgløtt g.nr.81 b.nr. 15 i Nannestad tilsammen halvparten av de utgifter Galåen og Bjerke hitil har hatt for å gjøre vegen i den stand den befinner seg.

Om undertegnede eller senere eiere av Gangfløt g.nr. 81 b.nr.1 i Nannestad gir rett til bruk av overnevnte veg til noen som ikke har bruksrett til vegen i dag, så skal slike nye rettighetshavere først forplikte seg til å delta i det nødvendige vedlikeholdet av vegen, og videre må de forplikte seg til å refundere til de som på den tid måtte være innehavere av eiendommen Skogly g.nr.81 b.nr. 14, Solgløtt g.nr. 81. b.nr. 15, Soltun g.nr. 81 b.nr. 13, og Skogtun g.nr. 81 b. nr. 16 alle i Nannestad, den forholdsmessige andel av utgifter som disse eiere har hatt for å gjøre i stand, og utbedre vegen slik at den kommer opp i god standard som bestemmes av disse eiere.

81

Nåværende og fremtidige eiere av Gangfløt g.nr. b.nr. 1 i Nannestad har full rett til å bruke vegen uten noen forpliktelser av noen art.

Overstående vegrett til fordel for eierne av eiendommen Soltun g.nr. 81.b.nr. 13 i Nannestad, og Skogtun g.nr. 81 b.nr. 16 i Nannestad kan tinglyses som heftelse på eiendommen Gangfløt g.nr. 81 b.nr. 1 i Nannestad.

Holter i Nannestad, den 28. mai 73
Tore Støverud.

Undertegnede bekrefter at Tore Ståverud har undertegnet dette dokument vedrørende vegrett i vårt nærvær og at han er over 2o år

Holter i Nannestad, den 28. mai 73
Hans Støverud
Hustruens underskrift

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/LISE WOLD
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0112/25
Vår referanse: 3745580/26342988
Bestilling: C3 2025-05-07 52

Dato
07.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1022	10	3.2.1983	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3238 NANNESTAD	81	1	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

DAGBOKFØRT
03 FEB 83 - 1022
SORENSKRIVEREN I
EIDSVOLL

1214
H/R

VEGRETT

Unni og Ingnor Rottem, 2034 HOLTER,
og framtidige eigere av parsell g.nr. 81- b.nr. 21
i Nannestad , gis med dette rett til veg fra sin parsell
over hovedbølet g.nr. 81- b.nr. 1 fram til Gamle Åsvegen.

Nåverende og seinere eigere av hovedbølet forbeholder
seg rett til å bruke vegen til tømmertransport med
nødvendig utstyr.

Eventuelle parselleigere i framtida i området,
må også få rett til å bruke vegen.

Denne vegrett gis av hovedbølets eigere i dag,
Aase og Tore Støverud og framtidige eigere.

Gangfløt 3. 1. 83

Tore Støverud Aase Støverud

Til vitterlighet:

1. Karoline Trøstad
2. Terje J. Vian

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/LISE WOLD
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0112/25
Vår referanse: 3745576/26342968
Bestilling: C3 2025-05-07 53

Dato
07.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3911	10	18.6.1971	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3238 NANNESTAD	81	1	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kr. 7,5.00

Avskrift av Vedlegg til dagbok nr. 3911/18/6 71

A/141

VEGRETT

Undertegnede Tore Støverud, Holter i Nannestad gir herved vegrett for nuværende og framtidige eiere av eiendommen "Skogly" gnr.81 og brnr. 14 av skyld 1 øre i Nannestad og for nuværende og framtidige eiere av eiendommen"Solglett" gnr.81 brnr. 15 av skyld 1 øre i Nannestad over min eiendom "Gangflet" gnr. 81 brnr. 1 i Nannestad.

Vegretten omfatter rett til å bruke den vegen som nå går over eiendommen "Gangflet" gnr.81 brnr.1 i Nannestad og som fører fram til eiendommene Skogly 81/14 og Solglett 81/15. Videre gjelder retten adgang til å foreta den nødvendige ut bedring og opparbeiding av vegen.

Om undertegnede eller senere eiere av " Gangflet" gnr.81 brnr.1 i Nannestad gir rett til bruk av ovennevnte veg til noen som ikke har brukerett til vegen idag, så skal slike nye rettighetshavere først forplikte seg til å refundere til Ståle Galåen og Odd Bjerke , eller de som på den tid er eiere av eiendommene" Skogly" gnr. 81 brnr. 14 og "Solglett" gnr.81 br.nr.15 i Nannestad andel av utgifter som Galåen og Bjerke har for å gjøre istand og utbedre vegen slik at den kommer opp i god standard, en standard som bestemmes av herrene Galåen og Bjerke. Slike nye rettighetshavere skal også først forplikte seg til å delta i det nødvendige vedlike-hold av vegen.

Ovenstående vegrett med tilhørende refusjonsrettigheter til fordel for eierne av eiendommene"Skogly" 81/14 og "Solglett" 81/15 i Nannestad kan tinglyses som heftelser på eiendommen "Gangflet" gnr.81 brnr. 1 i Nannestad.

Holter i Nannestad den 11. juni 1971.

Tore Støverud
.....

Jeg frafaller herved min rett til å kreve vegen sone for: Ikke brakvollgang. Tore Støverud

Undertegnede bekrefter at Tore Støverud har undertegnet dette dokument vedrørende vegrett i vårt nærvær og at han er over 20. år.

Holter i Nannestad den 11/6 1971

....

Undertegnede Hans Støverud som er gift med Tore Støverud samtykker herved i at ovenstående vegrett heftes på vår eiendom "Gangflet" gnr. 81 brnr. 1 i Nannestad

Holter i Nannestad den 11/6 - 71.

Hans Støverud
.....

Til vitterlighet:

....

Vegretten er gitt uten vederlag. A v hensyn til kostnadene ved tinglysing og stempling settes verdien til kr.100.-

Jessheim den 17. juni 1971

Advokat Finn Fossum

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/LISE WOLD
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0112/25
Vår referanse: 3745573/26342953
Bestilling: C3 2025-05-07 46

Dato
07.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4688	10	10.6.1977	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3238 NANNESTAD	81	1	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Avskrift av Vedlegg til dagbok nr. 4688 10.77
A177. N/O

VEGRETT

Undertegnede Tore Støverud, Holter i Nannestad gir herved vegrett for nuværende og framtidige eiere av eiendommen "Granly" gnr. 81 bnr. [illegible] av skyld 1 øre i Nannestad over min eiendom Gangfløt gnr. 81 bnr. 1 i Nannestad.

Vegretten omfatter rett til å bruke den vegen som nå går over eiendommen Gangfløt gnr. 81 bnr. 1 i Nannestad, og som fører frem til eiendommen Granly gnr.81 bnr i Nannestad.

Det er en betingelse for denne vegrett at eieren av Granly gnr. 81 bnr. i Nannestad forplikter seg til å delta å det nødvendige vedlikehold av vegen og refunderer Ståle Galåen,eier av eiendommen Skogly gnr.81 bnr. 14 i Nannestad, og Else Bjerke, eier av eiendommen Solgløtt gnr. 81 bnr.15 i Nannestad, og Magnus Solheim, eier av eiendommen Soltun gnr. 81 bnr. 13 i Nannestad, og Kåre Solheim, eier av eiendommen Skogtun gnr. 81 bnr. 16 i Nannestad tilsammen 1/5 part av de utgifter Galåen, Bjerke, Magnus Solheim og Kåre Solheim hittil har hatt for å gjøre vegen i den stand den befinner seg.

Om undertegnede eller senere eiere av Gangføt gnr.81 b.nr. 1 i Nannestad gir rett til bruk av overnevnte veg til noen som ikke har brukerett til vegen i dag, så skal slike nye rettighetshavere først forplikte seg til å delta i det nødvendige vedlikeholdet av vegen, og videre må de forplikte seg til å refundere til de som på den tid måtte være innehavere av eiendommen Skogly gnr. 81 bnr. 14,Solgløtt gnr. 81 bnr. 15, Soltun g.nr.81 bnr. 13, Skogtun gnr.81 bnr. 16, Granly gnr. 81 bnr. alle i Nannestad, den forholdsmessige andel av utgifter som disse eiere har hatt for å gjøre i stand og utbedre vegen slik at den kommer opp i god standard, en standard som bestemmes av disse eiere.

Nåværende og fremtidige eiere av Gangfløt gnr. 81 bnr. 1 i Nannestad har full rett til å bruke vegen uten noen forpliktelser av noen art.

Overstående vegrett til fordel for eier av eiendommen Granly gnr. 81 bnr. i Nannestad kan tinglyses som heftelse på eiendommen Gangfløt gnr. 81 bnr. 1 i Nannestad.

Holter i Nannestad 4/5-77

Tore Støverud.

Undertegnede bekrefter at Tore Støverud har undertegnet dette dokument vedrørende vegrett i mitt nærvær og at han er over 20 år.

Holter i Nannestad 4/5-77

Aase Støverud

Hustruens underskrift

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/LISE WOLD
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0112/25
Vår referanse: 3745577/26342973
Bestilling: C3 2025-05-07 47

Dato
07.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3792	10	13.6.1970	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3238 NANNESTAD	81	1	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

092

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1970/3792/10
Uthentet 2025-05-07 09:06

Stpl.her idag med kr.45,-

3634-2/69
A 127 N/K

Skjøte.

Undertegnede Asbjørn Berntsen, f. 22/9-29 skjøter og overdrar herved sin eiendom "Bergtun" gr.nr. 81 br.nr. 12 i Nannestad til Tore Nyholt, f. 15.11.46 for en kjøpesum stor

Kr.4.500.-

som er avgjort på omforenet måte.

Nannestad, den 7.juni-1969.

Asbjørn Berntsen

Jeg samtykker i skjøtningen.
Nannestad, den 7.juni-1969.

Karen Berntsen

Jeg bevitner at Asbjørn Berntsen og hustru Karen Berntsen egenhendig og i mitt påsyn harm undertegnet dette skjøte. De er begge over 21 år.

Lensmann.

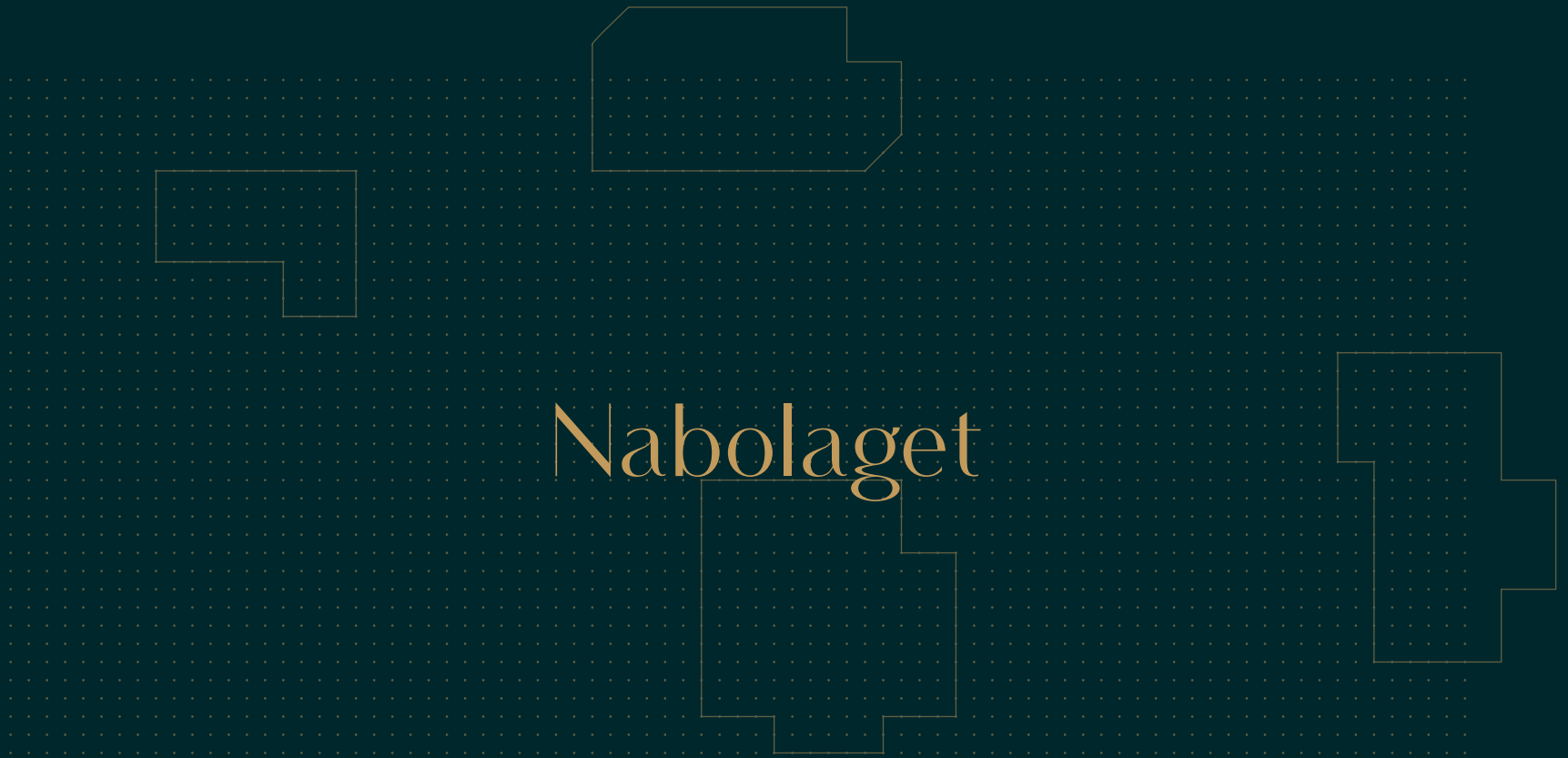
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1970/3792/10
Uthentet 2025-05-07 09:06

Dlnr. 3792/3/69 N/LS.

Tillegg til ferdigattest.
Tore Nyholt gjerdet gnr. 81 bnr. 12 gir rett til veg over gnr. 81 bnr. 9. fra gamle Asbergsen til gjerdet ca 80 m
Rekn. utarbeidet. til kr. 503,-
Holter 11. juni 1970 Tore Nyholt (s)
Tore Stenersen (s)

Rett underskrift bekreftes.
(Gebyr kr 5,-)

Rett kopi bekreftes
Vollebekk
STATENS KARTVERK


Nabolaget

Gamle Åsvegen 74

Nabolaget Eltonåsen - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Eltonåsen skole (1-7 kl.) 278 elever, 14 klasser	**18 min** 1.6 km
Nannestad ungdomsskole (8-10 k... 587 elever, 23 klasser	**13 min** 12.4 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	**12 min** 10.4 km
Nannestad videregående skole 950 elever	**13 min** 12.8 km

Offentlig transport

Gangfløtt Linje 400, 400E	**6 min** 0.6 km
Jessheim stasjon Linje R13, R13x	**15 min** 11.3 km
Oslo Gardermoen	**16 min**

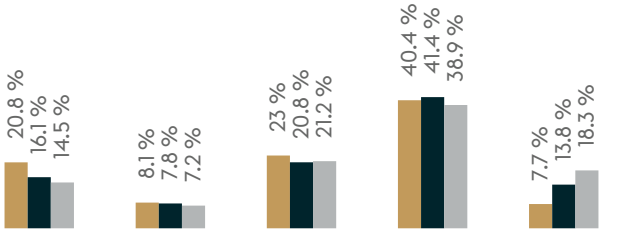
Barnehager

Eltonåsen friluftsbarnehage (1... 83 barn	**19 min** 1.6 km
Holter barnehage (0-5 år) 120 barn	**22 min** 1.7 km
Løkka barnehage (1-5 år) 21 barn	**7 min** 3.9 km

Dagligvare

Coop Extra Eltonåsen	**8 min**
Kiwi Holter	**10 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Eltonåsen	1 721	658
Nannestad kommune	15 074	6 278
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Eltonåsen skole	18 min
Løken skole	4 min
Gjerdrum Fysioterapi og Trenin...	7 min
SPREK Gjerdrum	8 min

«Flott og rolig nabolag, nært til marka:)»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Trafikk
Lite trafikk 93/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/loerenskog

90252930

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 65-0112/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Gamle Åsvegen 74 2034 HOLTER

Betegnelse: Gnr 81, bnr 21 (ideell andel 1/1) i Nannestad kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no