

Ramstaddammen 38B

ÅSGREINA

notar



Prisantydning Kr. 5 490 000,- Boligtype Tomannsbolig BRA-i/BRA Total 142/186 kvm
Megler William Helder Tlf 477 51 266

NOTAR.NO

notar



Ramstaddammen 38B

Moderne halvpart av tomannsbolig fra 2020 med høy standard | Dobbel garasje| Pent opparbeidet tomt | Barnevennlig

Adresse	Ramstaddammen 38B 2033 ÅSGREINA
Prisantydning	Kr 5 490 000,-
Omkostninger	Kr 156 240,-
Totalpris	Kr 5 646 240,-
BRA-i/BRA Total	142/186 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	2020
Soverom	3

William Helder v/ Notar Romerike har gleden av å presentere en moderne halvpart av tomannsbolig over 2 plan, med en familievennlig planløsning, gode oppholdsarealer og flere attraktive kvaliteter. Boligen har blant annet tre soverom, to stuer, romslig kjøkken, bad og vaskerom.

Tomten er pent opparbeidet med plen og støttemurer, som til sammen skaper et innbydende og velstelt uteområde. En romslig terrasse på ca. 46 kvm, med svært god plass til både spisegruppe, loungemøbler og grill. Eiendommen har i tillegg en romslig, gruset gårdsplass med gode parkeringsmuligheter og adkomst til dobbelgarasjen.

Boligen ligger i umiddelbar nærhet til turstier og rekreasjonsmuligheter i Romeriksåsen, og det er gangavstand til skole, barnehage og off. transport.

Velkommen til visning!

Notar Romerike

Strømsveien 45 A
2010 STRØMMEN



William Helder

Eiendomsmegler / Partner
477 51 266 / william@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	16
Nøkkelinformasjon	17
Plantegning	28
Vedlegg	31
Budgivning	85

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"

Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

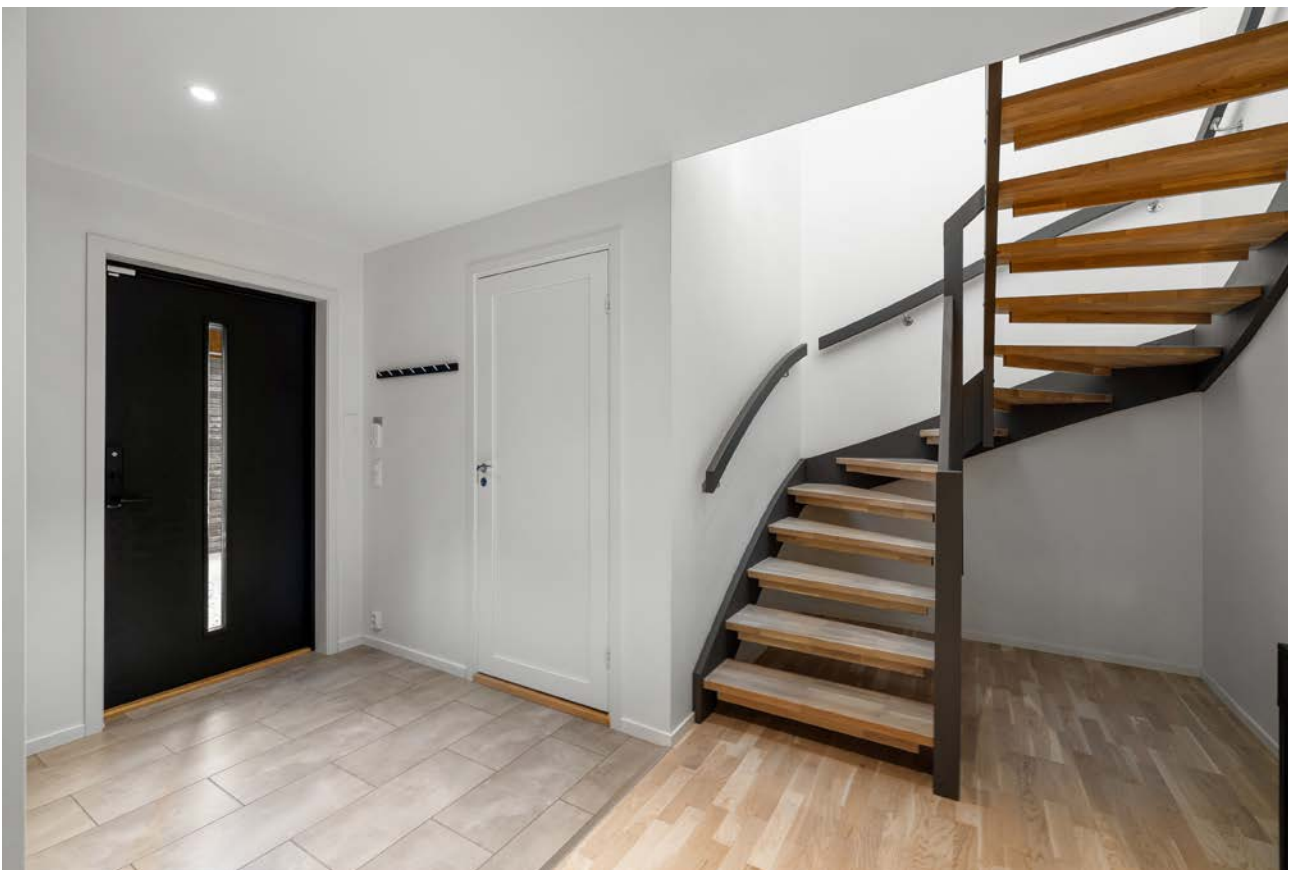






















Boligen har et hyggelig og skjermet inngangsparti med overbygget adkomst og plass til mindre utemøblement.

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger idyllisk til i Åsgreina, et rolig og familievennlig område i Nannestad kommune. Her får du den perfekte balansen mellom landlig sjarm og praktisk nærhet til det du trenger i hverdagen. Dette er et område hvor både små og store trives et trygt, levende og naturskjønt nabolag med alt du trenger innen rekkevidde.

Dagligvarehandelen går smidig unna med både Kiwi og Coop Extra Eltonåsen like i nærheten. For større utvalg ligger Nannestad sentrum bare noen minutter unna med butikker, apotek, vinmonopol, spisesteder og idrettsanlegg. Skulle du trenge enda flere muligheter, er det kun en kort kjøretur til Jessheim, hvor du finner et rikt utvalg av butikker, Jessheim Storsenter med 145 butikker, samt kulturhus med kino, konserter og bibliotek.

For den friluftinteresserte er beliggenheten rett og slett uslåelig. Romeriksåsen ligger rett utenfor døren, med milevis av turstier, sykkelruter og skiløyper som strekker seg inn i marka. Her kan du nyte naturen året rundt enten du foretrekker lange gåturer i solskinnet eller glitrende skiturer på vinteren. Alpinanlegg som Kniplia i Gjerdrum og Åsli i Maura ligger også i nærheten for de som liker fart og spenning i bakken.

Åsgreina og Nannestad er områder i rask utvikling, med stadig flere nye tilbud og fasiliteter på plass. Her finner du et aktivt lokalsamfunn med et bredt spekter av fritidsaktiviteter alt fra fotball, håndball og ski til teater, dans og musikk.

Gode muligheter for offentlig kommunikasjon med buss, tog og fly. Nærmeste bussholdeplass er Ramstad, ca. 500m og nærmeste togstasjon er Oslo lufthavn stasjon med avganger til Oslo flere ganger i timen.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Ramstaddammen 38B, 2033 ÅSGREINA

OPPDRAGSNUMMER

23-0096/26

SELGER

Astrid Viborg

Martin Wickholm

MATRIKKE

Gårdsnummer 92, bruksnummer 46, seksjonsnummer 2, , ideell andel 1/1.
i Nannestad kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Tomannsbolig

ENERGIKLASSE

B

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Selger opplyser at strømforbruket i perioden fra og med juli til og med desember 2025 var 7 164 kWh. Selger flyttet inn i boligen i juli 2025, og det foreligger derfor ikke forbrukstall for første halvår. Hittil i 2026 har strømforbruket vært 12 641 kWh.

Selger har avtale om Norgespris.

Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

TOMT

Eiet tomt på 500 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiet tomt på 499,7 kvm.

Pent opparbeidet tomt med terrasse og hage, hvor det er lagt gressplen, plantet hekk og støttemur. Det er singlet innkjørsel med gode parkeringsmuligheter både på gårdsplass og i garasje.

TAKST

Tilstandsrapport datert 24.08.2026. utført av Kåre Olav Ramstad.

BYGGEÅR

2020

BYGGEMÅTE

Eiendommen er en vertikaldelt tomannsbolig oppført i 2020. Bygningen har yttervegger i en bindingsverkskonstruksjon, utvendig kledd med liggende bordkledning.

Byggegrunnen er ukjent. Boligen er fundamentert med ringmur/betongplate. Det er en forstøtningsmur av betongstein på eiendommen.

Dreneringen er fra byggeåret.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk med liggende bordkledning.

Takkkonstruksjonen er utført med W-takstoler i tre. Taket er et saltak tekket med betongtakstein.

Takrenner, nedløp og utvendige beslag er av metall.

Etasjeskilleren og de bærende konstruksjonene i første etasje er av betong. I andre etasje er etasjeskillet et trebjelkelag.

Boligen har malte vinduer med 3-lags isolerglass. Hovedytterdøren er malt, og det er en malt balkongdør i tre.

Det er en markterrasse på terreng ved inngangspartiet og en markterrasse med utgang fra stue/kjøkken.

Det er en frittstående garasje med saltak tekket med takstein. Ytterveggene er i bindingsverk, utvendig kledd med liggende bordkledning, og det er et støpt betongdekke. Garasjen har leddport med elektrisk portåpner.

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom > 2. Etasje > Bad – Overflater, vegger og himling

Avvik: Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Ifølge eier er vindu malt med våtromsmaling.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2025.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

24. Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

Ja

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen Ramstaddammen 38B omfattes av Kommuneplanens arealdel 2018–2035 for Nannestad kommune, vedtatt 14.05.2019.

Eiendommen omfattes av områderegulering for Ramstadåsen, plan-ID 09-05, vedtatt 04.05.2011. Eiendommen ligger i felt BF6 og er regulert til boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse.

For felt BF6 åpner reguleringsbestemmelsene for frittliggende småhusbebyggelse som eneboliger. På enkelttomter større enn 900 m², og hvor forholdene ellers ligger til rette for det, kan kommunen tillate oppføring av tomannsbolig. Maksimal utnyttelsesgrad er angitt til 35 % BYA, og bebyggelsen kan oppføres med inntil to hovedetasjer innenfor nærmere angitte høyde- og utformingsbestemmelser.

Det foreligger også forslag til ny Kommuneplanens arealdel 2023–2040, som i de mottatte planopplysningene har

status som planforslag. Kjøper gjøres oppmerksom på at planer under arbeid kan medføre endringer i fremtidig arealbruk og reguleringsmessige forhold.

Reguleringsbestemmelsene inneholder for øvrig bestemmelser om blant annet utnyttelse, høyder, parkering, støv, radonsikring, garasje/uthus og utforming av bebyggelsen. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i gjeldende planer og reguleringsbestemmelser i sin helhet.

DOK-Analyse datert 23.06.2026:

Områdeanalysen viser ikke treff på datasett for kvikkleire eller aktsomhetsområder for kvikkleireskred. Løsmassekartet angir morenemateriale, med usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen. Videre er muligheten for marin leire klassifisert som «stort sett fraværende». Kartleggingen er overordnet og er ikke en konkret grunnundersøkelse av eiendommen.

Eiendommen ligger i et område klassifisert med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon. Klassifiseringen bygger på geologiske data og inneluftmålinger og er en områdeklassifisering, ikke en konkret radonmåling av boligen.

Områdeanalysen viser ikke treff på eiendommen for støvkartlegging fra vei, jernbane, Avinors lufthavner eller Forsvarets flyplasser og skyte-/øvingsfelt.

Det er heller ikke registrert treff for blant annet flomsoner, flom-aktsomhetsområder, jord- og flomskred, snøskred, steinsprang eller forurenset grunn i områdeanalysen.

OPPVARMING

Boligen blir oppvarmet med elektrisitet og vedfyring.

Det er balansert ventilasjon.

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Sikringsskap med automatsikringer.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering gjøres i dobbel garasje eller på gårdsplass med god plass til bil-oppstilling.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

BEBYGGELSE

Nærområdet består hovedsaklig av småhusbebyggelse.

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest på tomannsbolig Ramstaddammen 38, datert 25.03.2020.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

25.03.2020.

RADONMÅLING

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger.

INNHold

1.etasje: Hall m/trapp, vaskerom, stue/kjøkken.

2.etasje: Stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bod.

STANDARD

Boligen har et hyggelig og skjermet inngangsparti med overbygget adkomst og plass til mindre utemøblement. Det gruslagte gårdsrommet gir et ryddig og praktisk uteareal, med kort vei til den frittliggende dobbelgarasjen. Inngangspartiet ligger fint tilbaketrukket mellom boligen og garasjen, med enkel adkomst videre rundt til hagen og boligens øvrige uteområder.

HALL M/TRAPP

Lys og innbydende hall med flislagt gulv i inngangssonen og praktisk skyvedørgarderobe med speilfronter som gir svært gode oppbevaringsmuligheter. Videre går gulvet over i parkett, som skaper en fin og helhetlig overgang mot boligens øvrige oppholdsrom. Fra hallen leder en stilren, åpen trapp med tretrinn opp til andre etasje. Den åpne utformingen og lyse fargepaletten gir et luftig og moderne førsteinntrykk av boligen.

STUE/KJØKKEN

Stor og innbydende stue med åpen løsning mot spisestue og kjøkken, som til sammen skaper et luftig og sosialt oppholdsareal. Store vindusflater på flere sider sørger for rikelig med naturlig lys og gir rommet en lys og behagelig atmosfære. Stuen har parkett på gulv og god plass til både en romslig sofagruppe og et større spisebord. Peisovnen tilfører ekstra varme og hygge på kjøligere dager. Fra oppholdsrommet er det direkte utgang til terrassen, som gir en fin forlengelse av stuen og gjør det enkelt å trekke måltider og sosiale sammenkomster utendørs i sommerhalvåret.

TERRASSE

Stor terrasse på ca. 46 kvm, som gir svært gode muligheter for flere møbleringssoner med både spisegruppe, loungemøbler og grill. Terrassen fungerer som en naturlig forlengelse av boligens oppholdsarealer og ligger fint til i tilknytning til den opparbeidede hagen. Hagen består hovedsakelig av plen, med beplantning og hekk som skaper en hyggelig innramming av uteområdet. Her er det rikelig med plass til både lek, avslapning og sosiale sammenkomster.

STUE (2.etasje)

I andre etasje finner du en lys og romslig stue som gir boligen en ekstra og fleksibel oppholdssone. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys og skaper en luftig og behagelig atmosfære. Stuen har parkett på gulv, downlights i himlingen og god plass til sofagruppe med tilhørende møblement. Rommet ligger sentralt mellom etasjens soverom og egner seg ypperlig som TV-stue, eller ungdomsstue.

KJØKKEN

Stilrent og romslig kjøkken i åpen løsning mot spise- og stuearealet. Innredningen har moderne, glatte fronter og benkeplate i laminat, med rikelig skap- og benkeplass. Kjøkkenet er utstyrt med kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn, samt vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vinduer ved kjøkkenbenken bidrar med naturlig lys, mens downlights i himlingen gir god arbeidsbelysning. Den åpne løsningen skaper en fin sammenheng mellom kjøkken, spiseplass og stue og legger godt til rette for en sosial hverdag.

BAD/WC/VASKEROM

BAD (2.etasje)

Stilrent og romslig bad med flislagte vegger og gulv, samt malt himling. Elektriske varmekabler i gulvet sørger for en lun og behagelig temperatur. Badet er innredet med servant nedfelt i baderomsinnredning, stort speil med belysning, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegger. Våtrommet er utført med påstryknings-/smøremembran på vegger og gulv og har balansert ventilasjon. Et vindu bidrar i tillegg med naturlig lys.

VASKEROM (1.etasje)

Praktisk og funksjonelt vaskerom med flislagt gulv og elektriske varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Veggene har malte plater og himlingen er malt. Gulvet er utført med påstryknings-/smøremembran. Balansert ventilasjon bidrar til et godt inneklima.

SOVEROM/GARDEROBE

Soverom 1

Romslig og innbydende hovedsoverom med parkett på gulv og god plass til dobbeltseng med tilhørende møblement. Et stort vindu sørger for godt med naturlig lys og gir rommet en lys og behagelig atmosfære. Langs den ene veggen er det en stor, plassbygget skyvedørgarderobe som gir svært gode oppbevaringsmuligheter.

Soverom 2

Lyst og innbydende soverom med parkett på gulv og god plass til dobbeltseng med tilhørende møblement. Store vindusflater på to sider gir rikelig med naturlig lys og bidrar til en luftig og behagelig romfølelse. Vindusplasseringen gir samtidig fint utsyn mot de grønne omgivelsene.

Soverom 3

Lyst og pent soverom med parkett på gulv og godt med naturlig lys fra vinduet. Rommet har en praktisk størrelse og gode møbleringsmuligheter, med plass til seng, oppbevaring og øvrig ønsket møblement. Et fleksibelt rom som egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

INNENDIGE OVERFLATER

Gulvet er med parkett og flis.

Veggene har malte, glatte flater.

Himlingene har malte, glatte flater.

HVITEVARER

Integrerte hvitevarer medfølger.

INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 142 m²

BRA - e: 44 m²

BRA totalt: 186 m²

TBA: 46 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 71 m² Hall m/trapp, vaskerom, stue/kjøkken.

2. etasje

BRA-i: 71 m² Stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

46 m² Terrasse- og balkongareal.

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 44 m² Garasje.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 5 490 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 27 242,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Beskrivelse av gebyret i 2025:

Avløp kr 14 855,48

Feiing kr 588,00

Renovasjon kr 4 416,00

Vann kr 7 382,62

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år er kr 29 595,12.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Kommunen 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.

INFO VANNAVGIFT

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen:

Målnummer 8SEN0120987559 - Stand 789 - Årsavlesning 20.10.2025 - Forbruk 2025: 199.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 192 067,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 4 768 268,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 5 490 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 137 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 156 240,- (Omkostninger totalt)

kr. 5 646 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

2015/712114-1/200 06.08.2015 ELEKTRISKE KRAFTLINJER

Rettighetshaver: ELVIA AS

ORG.NR: 980 489 698

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Overenskomst om rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon (prefabrikkert kiosk)

Bestemmelse om stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Bestemmelse om transport og ferdsel

Bestemmelse om byggeforbud og beplantning

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/2649935-1/200 25.06.2020

SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 1/2

GRUNNBOKSDATO

01.09.2026

FORSIKRINGSSKAP

JBIF

POLISENUMMER

2416720

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

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

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

07.09.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Strømmen Eiendomsmegling AS
Strømsveien 45 A, 2010 STRØMMEN. TLF. 63 81 70 00

MEGLER

William Helder, Eiendomsmegler / Partner
Epost: william@notar.no
Mobil: 477 51 266

ANSVARLIG MEGLER

William Helder, Eiendomsmegler / Partner
Epost: william@notar.no
Mobil: 477 51 266

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 45 000.00 (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 14 990,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 7 900,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 22 900,- (inkl. mva.)
Visninger (Begrenset til 1.stk - Øvrige uten kostn.) kr. 3 000,- (inkl. mva.)
Gebyr for utsatt betaling kr. 3 000,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

ANDRE FORSIKRINGER

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

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 med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg 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 Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Tilstandsrapport
Selgers egenerklæringsskjema
Kommunale gebyrer
Reguleringskart
Tegninger
Ferdigattest
Energiattest
Nabolagsprofil

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

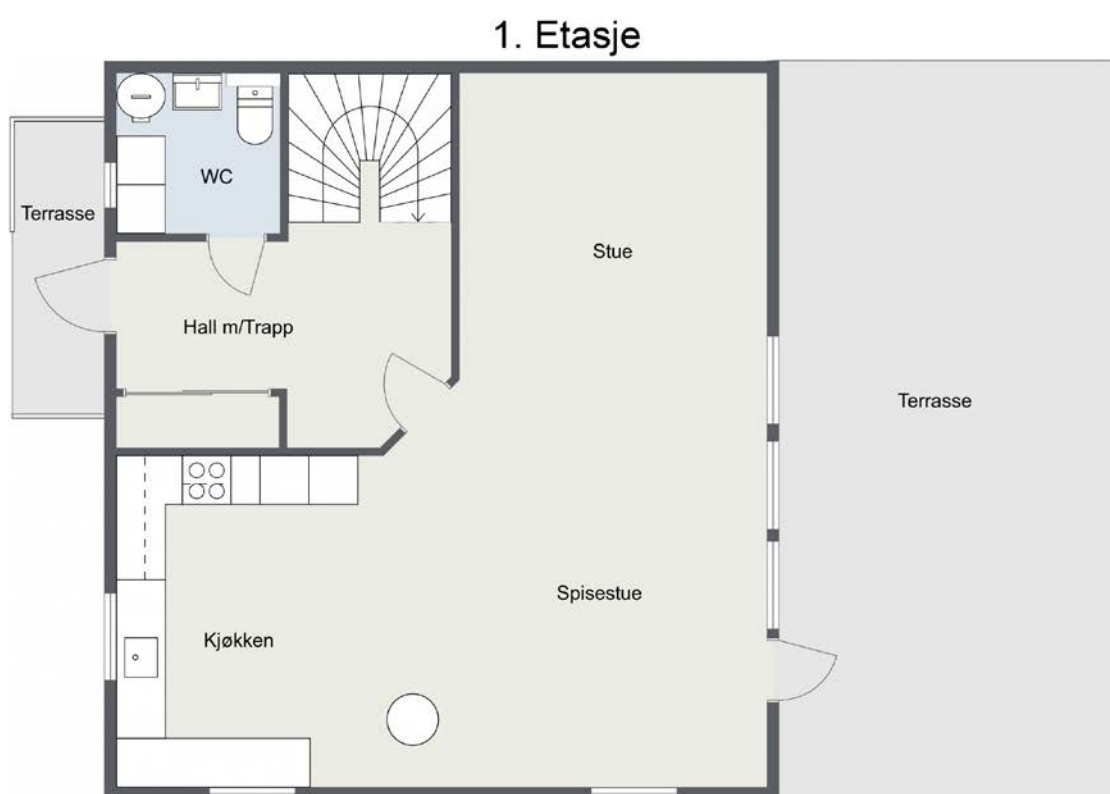
Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning



Ramstaddammen 38 B, 2033 ÅSGREINA

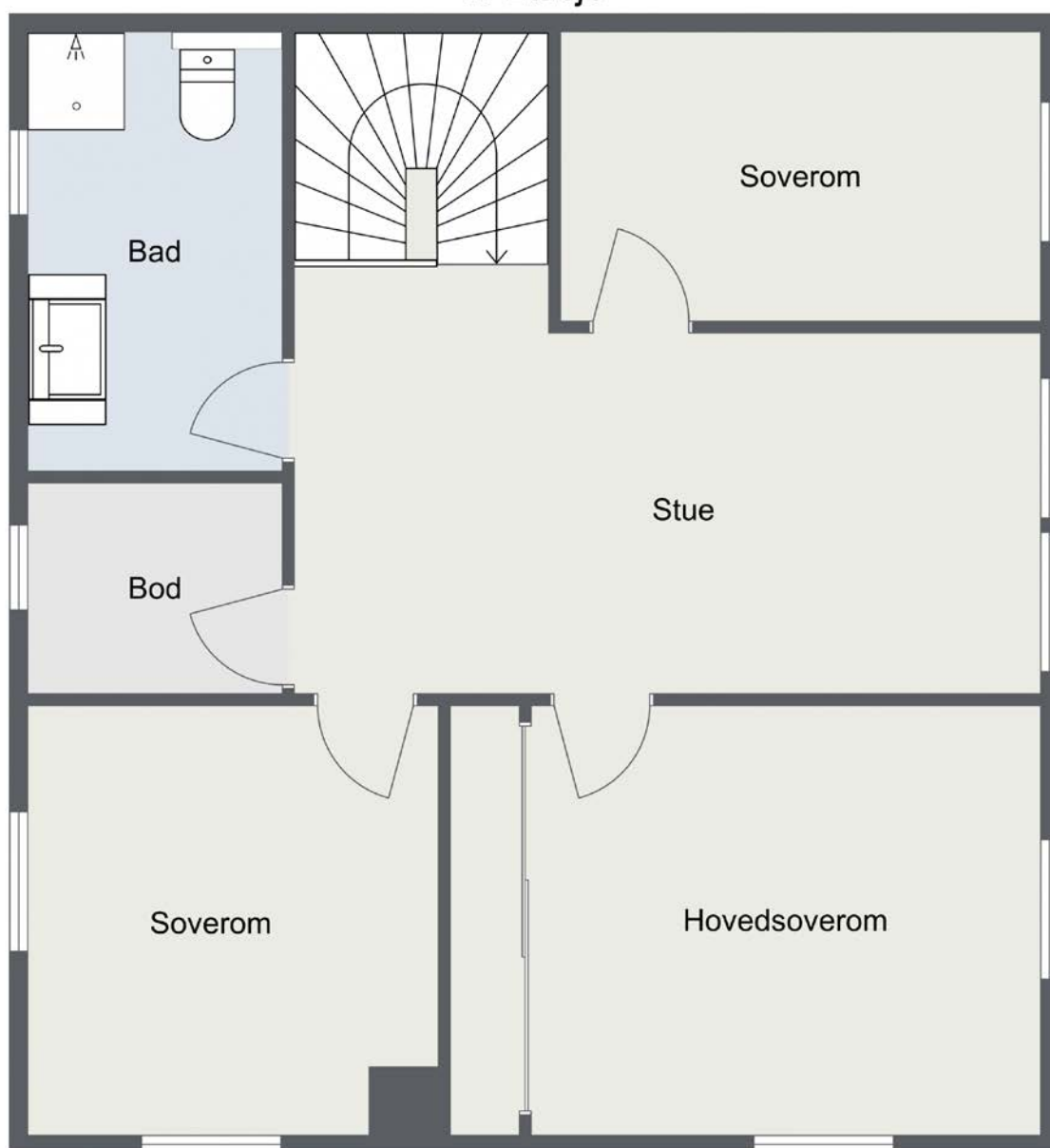


Plantegning



Ramstaddammen 38 B, 2033 ÅSGREINA

2. Etasje



Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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 alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

RAMSTADDAMMEN 38B

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Kommunale gebyrer

Reguleringskart

Tegninger

Ferdigattest

Energiattest

Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

📍 Ramstaddammen 38 B, 2033 ÅSGREINA

📖 NANNESTAD kommune

gnr. 92, bnr. 46, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 186 m² BRA-i: 142 m²



Befaringsdato: 24.08.2026

Rapportdato: 04.09.2026

Oppdragsnr.: 14283-2160

Eiendomsverdi ref nr: AQ3869

Autorisert foretak: Ramstad Takst

Sertifisert Takstingeniør: Olav Ramstad



RAMSTAD TAKST



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Olav Ramstad
Uavhengig Takstingeniør
olav@ramstadtakst.no
950 40 937



RAMSTAD TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vertikaldelt tomannsbolig med saltak teknet med takstein.
Yttervegger i bindingsverk. Utvendig kledd med liggende
bordkledning. Etasjeskillere i tre. Bygget er fundamentert med
ringmur/betongplate.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvet er med parkett og flis.
Veggene og himlingene har malte, glatte flater.
Etasjeskilleren og de bærende konstruksjonene er av betong i 1.
etasje.
Etasjeskillet er av trebjelkelag i 2. etasje.
Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre,
dokumentasjon foreligger.
Det er isolert stålpipeline og vedovn.
Det er malt tretrapp.
Det er malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › 2. Etasje › Bad
Våtrommet er opplyst å være utført etter teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Ferdigattest.
Dokumentasjon: Ferdigattest.
Våtrommet har flislagte vegger og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot
sluk på ca. 35 mm.
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.
Sluket er av plast.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert
toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod, uten å påvise unormale
forhold. Måleresultat: 8,6.

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon:
Ferdigattest.
Dokumentasjon: Ferdigattest.
Veggene er med malte plater, og himlingen er med malt innvendig
tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot
sluk på ca. 35 mm.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, og
det er plastsluk.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert
toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Det er foretatt fuktmåling på vaskerom, uten å påvise unormale
forhold. Måleresultatet er 8,6.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og utstyr omfatter kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin,
induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i
rørskap.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Boligen blir oppvarmet med elektrisitet og vedfyring.
Det er balansert ventilasjon.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Sikringsskap
med automatsikringer.
Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

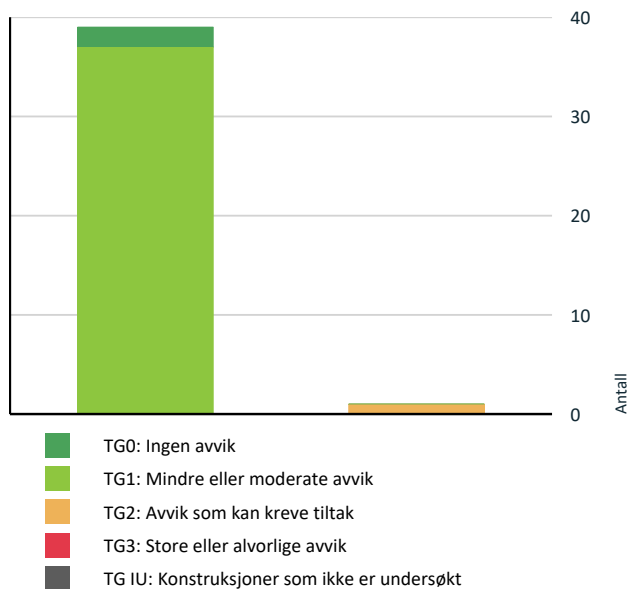
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2020

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekkt med betongtakstein. Besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og utvendige beslag er av metall.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført med W-takstoler i tre.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 3-lags isolerglass.

Årstall: 2019 Kilde: Produksjonsår på produkt

Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdøren er malt.

Ytterdører - 1

Beskrivelse

Det er malt balkongdør i tre.

Årstall: 2019 Kilde: Produksjonsår på produkt

Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er markterrasse på terreng som ligger inntil boligen på 42 m² med utgang fra stue/kjøkken i 1. etasje.

Terrasser og plattinger på terreng - 1

Beskrivelse

Det er en markterrasse på terreng som ligger inntil boligen på 4 m² ved inngangsparti.

INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er med parkett og flis.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene og himlingene har malte, glatte flater.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren og de bærende konstruksjonene er av betong i 1. etasje.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - 1

Beskrivelse

Etasjeskillet er av trebjelkelag i 2. etasje.

Radon

Beskrivelse

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er isolert stålpipes og vedovn.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte fyllingsdører.

Tilstandsrapport

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst å være utført etter teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Ferdigattest.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon: Ferdigattest.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flislagte vegger og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Ifølge eier er vindu malt med våtromsmaling.

Konsekvens/tiltak

- Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.
- Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på ca. 35 mm.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8,6.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Ferdigattest.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon: Ferdigattest.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er med malte plater, og himlingen er med malt innvendig tak.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på ca. 35 mm.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, og det er plastsluk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling på vaskerom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet er 8,6.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og utstyr omfatter kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Sikringsskap med automatsikringer.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslar.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamentert med ringmur/betongplate.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmuren er av betongstein.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Deler av terrenget er dekket av terrasse og terrenget under er derfor ikke kontrollert.

Ellers ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC-plastrør med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av plast (PEL eller PE) fra 2020, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittstående garasje med saltak tekket med takstein. Leddport med elektrisk portåpner. Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende bordkledning. Støpt betongdekke.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

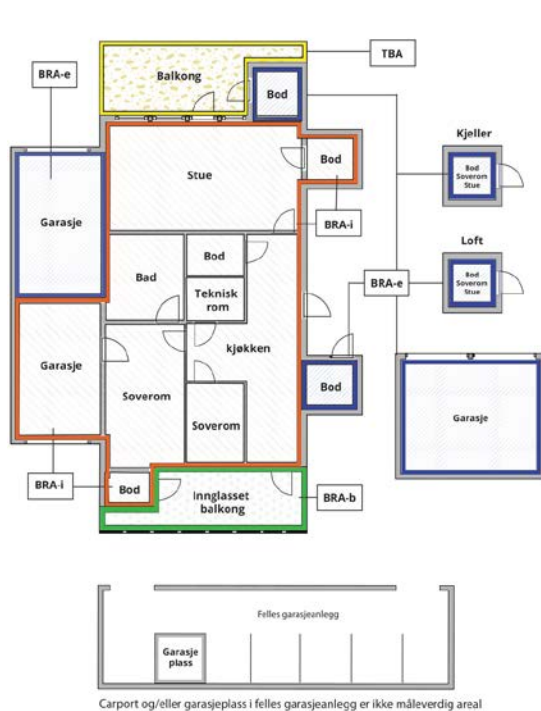
Hva er målverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	71			71	
1. Etasje	71			71	46
SUM	142				46
SUM BRA	142				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bod		
1. Etasje	Hall m/trapp, vaskerom, stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		44		44	
SUM		44			
SUM BRA	44				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasjerom	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.8.2026	Olav Ramstad	Takstingeniør
	Martin Wickholm	Kunde
	Astrid Viborg	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3238 NANNESTAD	92	46		2	499.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ramstaddammen 38 B

Hjemmelshaver

Viborg Astrid, Wickholm Martin

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Samsvarserklæring			Fremvist		Nei
Eier		Som fremviste og ga opplysninger.	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
FDV dokumentasjon			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskiikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringsstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Romerike	
Oppdragsnr.	
23-0096/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Martin Wickholm	Astrid Viborg
Gateadresse	
Ramstaddammen 38B	
Poststed	Postnr
ÅSGREINA	2033
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2025
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	JBF
Polise/avtalenr.	2416720

Document reference: 23-0096/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MW, AV

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: MW, AV

2

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martin Wickholm	96aac4ea630679f8cc046 af8e2124835bce1c595	04.09.2026 09:22:43 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Astrid Viborg	ab5ec93055181627068ee 6f9769379c28d6ab17a	03.09.2026 18:00:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 23-0096/26

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



Nannestad kommune

Adresse: Teiealleen 31, 2030 Nannestad

Telefon: 66105104

Utskriftsdato: 23.06.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nannestad kommune

Kommunenr.	3238	Gårdsnr.	92	Bruksnr.	46	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Ramstaddammen 38B, 2033 ÅSGREINA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025
Avløp	14 855,48 kr
Feiing	588,00 kr
Renovasjon	4 416,00 kr
Vann	7 382,62 kr
Sum	27 242,10 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avløp målt forbruk	25%	99.5 m3	59.68	1/1	0 %	5 937,66 kr	5 937,66 kr
Innbetalt forskudd avløpsgebyr	25%	-91.08 m3	59.68	1/1	0 %	-5 435,20 kr	-5 435,39 kr
Avløp fastgebyr	15%	1 Boenhet	2574.00	1/1	0 %	2 574,00 kr	1 716,01 kr
Avløpsgebyr à konto	15%	198 m3	59.59	1/1	0 %	11 799,41 kr	7 866,28 kr
Avløp målt forbruk	15%	99.5 m3	54.90	1/1	0 %	5 462,65 kr	5 462,65 kr
Innbetalt forskudd avløpsgebyr	15%	-91.58 m3	54.90	1/1	0 %	-5 027,83 kr	-5 027,94 kr
Renovasjon grunngebyr	25%	1 Boenhet	2943.75	1/1	0 %	2 943,75 kr	1 962,50 kr
Restavfall 140 liter	25%	1 stk	2231.49	1/1	0 %	2 231,49 kr	1 487,65 kr
Vann målt forbruk	25%	99.5 m3	24.73	1/1	0 %	2 460,14 kr	2 460,14 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Innbetalt forskudd vann	25%	-91.08 m3	24.73	1/1	0 %	-2 251,95 kr	-2 252,04 kr
Vann fastgebyr	15%	1 Boenhet	1574.40	1/1	0 %	1 574,40 kr	1 049,61 kr
Vanngebyr à konto	15%	198 m3	29.83	1/1	0 %	5 906,54 kr	3 937,69 kr
Vann målt forbruk	15%	99.5 m3	22.75	1/1	0 %	2 263,33 kr	2 263,33 kr
Innbetalt forskudd vann	15%	-91.58 m3	22.75	1/1	0 %	-2 083,17 kr	-2 083,21 kr
Vannmålerleie	15%	1 Måler	533.70	1/1	0 %	533,70 kr	355,81 kr
Feiegebyr per pipeløp uten mva	0%	1 Pipeløp	472.00	1/1	0 %	472,00 kr	314,66 kr
Tilsynsgebyr per pipeløp uten mva	0%	1 Pipeløp	234.20	1/1	0 %	234,20 kr	156,14 kr
					Sum	29 595,12 kr	20 171,55 kr

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.



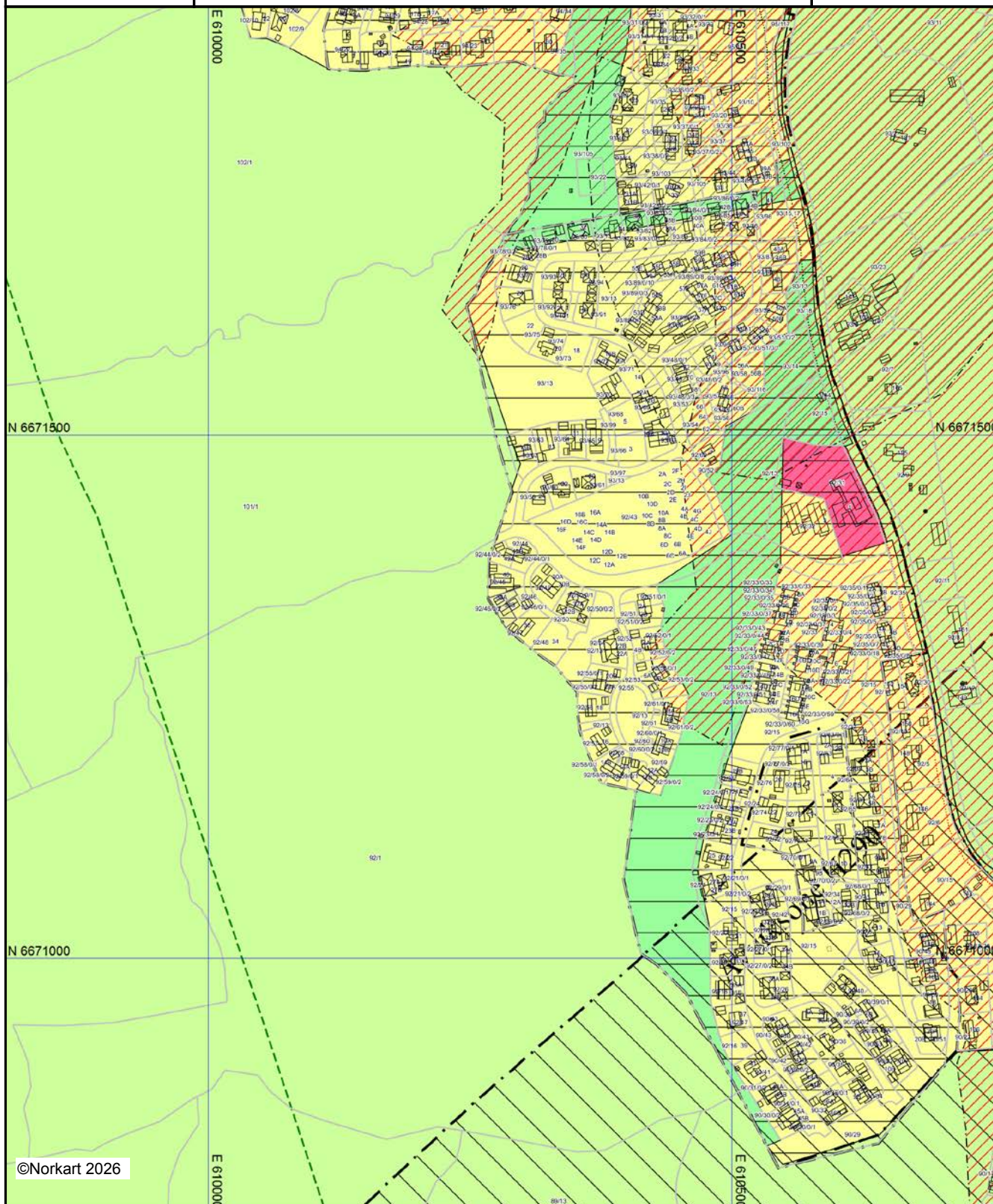
Nannestad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 92/46/0/2
Adresse: Ramstaddammen 38B
Dato: 23.06.2026
Målestokk: 1:5000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Støysonegrense
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Støysone - Andre støysoner
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - fremtidig
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - fremtidig
-  Påskrift områdenavn



Nannestad kommune

Adresse: Teiealleen 31, 2030 Nannestad

Telefon: 66105104

Utskriftsdato: 23.06.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nannestad kommune

Kommunenr.	3238	Gårdsnr.	92	Bruksnr.	46	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Ramstaddammen 38B, 2033 ÅSGREINA								

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

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

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ Reguleringsplaner

- ☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2018-2035		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2018-2035		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	14.05.2019		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3238/dokumenter/995/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20arealdelen%20-%20vedtatt%2014.05.2019%2C%20oppdatert%20forside.pdf		
Delarealer	Delareal	923 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	B21	
	Delareal	923 m ²	
	KPHensynsonenavn	H910	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2023-2040
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	09-05
Navn	Ramstadåsen
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.05.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3238/dokumenter/668/Reguleringsbestemmelser%2C%20sist%20revidert%2003.12.2019%2C%20oppdat.%20tittelfelt.pdf
Delarealer	Delareal 923 m ² Formål Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn BF6

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
OMRÅDEREGULERING FOR RAMSTADÅSEN**

Plan-ID 09-05 (E5)

Plankart er datert 10.05.2010, revidert 16.03.2011, 07.07.2015, 19.09.2017, 08.08.2019 og 03.12.2019
Bestemmelsene er datert 10.05.2010, revidert 18.02.2011, 02.12.2015, 22.05.2017, 09.11.2017,
13.08.2019 og 03.12.2019

Planen er behandlet første gang i Plan- og utviklingsutvalget 08.06.2010 (sak 10/23)

Behandlet av Plan- og utviklingsutvalget 26.04.2011 (sak 11/16)

Plan med bestemmelser er vedtatt av kommunestyret 04.05.2011 (sak 11/34)

Mindre endring vedtatt i Plan- og utviklingsutvalget 27.10.2015 (sak 15/62)

Mindre endring vedtatt i Plan- og utviklingsutvalget 13.06.2017 (sak 17/37) (kun bestemmelser)

Mindre endring vedtatt i Plan- og utviklingsutvalget 28.11.2017 (sak 17/68)

Endring vedtatt administrativt 13.08.2019

Endring vedtatt i Plan- og utviklingsutvalget 03.02.2020 (sak 20/11)

ordfører

Om utnyttelse

For hvert byggeområde er maksimal utnyttelse angitt som prosent bebygd areal i forhold til tomtarealet (%-BYA). Areal som er nødvendig for å dekke parkeringsbehov enten det er i garasje/carport eller på terreng medregnes i bebygd areal ved beregning av grad av utnytting, jfr. gjeldende tekniske forskrift.

Om kulturminner

I samsvar med bestemmelsene i Lov om kulturminner, skal man ved arbeid i marken, dersom det oppdages mulige kulturminner, straks stanse arbeidet i den grad det berører det mulige kulturminnet og dets sikringssone på 5 m og varsle kulturminnemyndigheten.

1. GENERELT

- .1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen.
- .2 I planen er det regulert områder for følgende formål og for hensynssoner:

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5.1):

- byggeområde for boliger, frittliggende småhusbebyggelse
- byggeområde for boliger, konsentrert småhusbebyggelse
- energianlegg
- renovasjonsanlegg
- offentlig eller privat tjenesteyting, barnehage
- lekeplass

Samferdselsanlegg og infrastruktur (pbl § 12-5.2)

- kjørevei, offentlig og privat
- annen veggrunn, offentlig og privat
- gang-/sykkelveg, offentlig
- fortau, offentlig.

Grønnstruktur (pbl § 12-5.3)

- turdrag

Landbruks-, natur- og friluftsmål (pbl § 12-5.5)

- friluftsmål (på land)
- vern og bevaring av kulturminner
- friluftsområde i vassdrag (dam/tjern)

Hensynssoner for frisikt (pbl § 12-6)

- frisiktsoner ved vegkryss.

Hensynssoner for vern av kulturminne/kulturmiljø (pbl § 12-6)

- kulturminne/kulturmiljø i område LK1.

2. FELLESBESTEMMELSER

- .1 Bebyggelsen skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at delområdene enkeltvis og området samlet framstår med godt helhetlig preg. Det skal legges vekt på høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk.
- .2 Fra reguleringsområdet og til den bestående bebyggelsen ved Bergesvingen skal det opparbeides en turveg som er åpen for gangtrafikk. Turvegens beliggenhet fastlegges når den tekniske infrastrukturen i reguleringsområdet blir prosjektert.
- .3 Alle samferdselsanlegg og øvrige anlegg tilrettelagt for felles bruk, skal opparbeides etter prinsippene for universell utforming.
- .4 Gjerder, støttemurer, skjæringer og fyllinger over 0,5 m høyde skal vises i situasjonsplan og søknad om byggetillatelse.
- .5 Strømledninger og ledninger for tele-/tv-/datakommunikasjon og lignende skal innenfor planområdet legges som jordkabler.

- .6 Det skal for all bebyggelse gjennomføres aktuelle støytiltak som sikrer at grenseverdiene i gjeldende støyretningslinjer T-1442 fra Miljøverndepartementet blir overholdt.
- .7 Alle boliger og barnehagen som bygges innenfor reguleringsområdet, skal sikres slik at inneluft ikke får radonkonsentrasjoner som kan gi forhøyet risiko for helseskader, jfr. gjeldende forskrift.
- .8 Barnehagen med tilhørende eiendom og boligeiendommen gnr. 93 bnr. 15,17 regnes ikke med som deleier i planområdets fellesarealer/felleanlegg.
- .9 Angitte gesims- og mønehøyder regnes fra gjennomsnittlig planert terreng.

3. REKKEFØLGE (pbl 12-7.10)

- .1 Reguleringsområdet skal være sikret vegadkomst, vannforsyning og avløpsforbindelse samt annen infrastruktur før det gis tillatelse til boligbygging.
- .2 Gang-/sykkelveg o_G1 langs fv. 527 skal være opparbeidet i hele den regulererte lengden før det gis brukstillatelse for noe boligbygg i reguleringsområdet.
- .3 Fortau o_F1 langs nordre del av o_V6 skal være opparbeidet i hele sin lengde før det gis brukstillatelse fra og med bolig nr. 50 som har sin adkomst via o_V6.
- .4 Alle felles lekeplasser f_L1-5 skal leveres reparert og i naturlig/egnet stand etter eventuelle anleggsskader, før det gis brukstillatelse for boliger på tomter som sokner til de aktuelle lekeplassene.
- .5 Gjennom reguleringsområdet går det et sperregjerde tilhørende «Utmarksbeitelaget for storfe, sau og hest». Dette må flyttes og være gjenoppsatt utenfor reguleringsområdet før det tillates aktivitet eller anleggsarbeider innenfor de delene av reguleringsområdet som ligger vest for nåværende gjerde.

4. BYGGEOMRÅDE FOR FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE (pbl § 12-5.1)

- .1 Innenfor delområdene BF2, BF3, BF4, BF6, BF7, BF8, BF9, BF10, BF11, BF12, BF13, BF14, BF17, BF18, BF19, BF20 og BF21 skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse som eneboliger. På enkelttomter som er større enn 900 m² og der forholdene ellers ligger til rette for det, kan kommunen tillate oppføring av tomannsboliger.

For bebyggelsen i delområdene BF2, BF3, BF4, BF6, BF7, BF8, BF9, BF10, BF11, BF12, BF13, BF14, BF17, BF18, BF19, BF20 og BF21 gjelder følgende:

- a) Områdene kan ha en utnyttelse tilsvarende maks. %-BYA = 35 %.
- b) Bebyggelsen kan oppføres med inntil 2 hovedetasjer. Gesims- og mønehøyde skal ikke overskride hhv. 7,0 og 9,0 m.
- c) Der terrenget tilsier det, skal det bygges sokkeletasje for å unngå unødig oppfylling. Gesims- og mønehøyde skal ikke overskride hhv. 8,0 og 10,0 m.
- d) Bygningene skal ha skråtak med takvinkel mellom 22 og 45 grader.
- e) Som hovedregel og spesielt ved eksponert beliggenhet, skal hus ha møneretning som følger terrenget.
- f) Det kan tillates innredet 1 hybelleilighet pr. bolig der det er en enebolig på tomten.
- g) For hver bolig skal det avsettes plass for 2 biler hvorav minst 1 under tak. Der det innredes hybelleilighet, skal det settes av 1 parkeringsplass i tillegg for denne.
- h) Innenfor BF10 kan det oppføres kjedehus på tomter over 950m².

- .2 Innenfor delområdene BF1, BF5, BF15, BF16 og BF22 skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse som eneboliger eller tomannsboliger.

For bebyggelsen i delområdene BF1, BF5, BF15, BF16 og BF22 gjelder følgende:

- a) Områdene kan ha en utnyttelse tilsvarende maks. %-BYA = 35 % for enebolig og maks. %-BYA = 45 % for tomannsbolig.
- b) Bebyggelsen kan oppføres med inntil 2 hovedetasjer. Gesims- og mønehøyde skal ikke overskride hhv. 7,0 og 9,0 m
- c) Der terrenget tilsier det, skal det bygges sokkeletasje for å unngå unødig oppfylling. Gesims- og mønehøyde skal da ikke overskride hhv. 8,0 og 10,0 m.
I delområdet BF22 kan likevel ingen bygning eller bygningsdel være høyere enn 9,0 m. Det gjelder videre i BF22 for hus med pulttak at gesims i østfasade skal være maks. 7,0 m.
- d) Bygningene skal ha skråtak med takvinkel mellom 22 og 45 grader.
- e) Som hovedregel og spesielt ved eksponert beliggenhet, skal møneretningen følge terrenget.
- f) Det kan tillates innredet 1 hybelleilighet pr. bolig der det er en enebolig på tomten.
- g) For hver bolig skal det avsettes plass for 2 biler hvorav minst 1 under tak. Der det innredes hybelleilighet, skal det settes av 1 parkeringsplass i tillegg for denne.
- h) Innenfor område BF1 tillates det også oppført boliger i kjede med inntil 8 boenheter. Maks. % BYA = 45 % for boliger i kjede (*Se eget utsnitt av plankart datert 19.09.2017*)

- .3 For alle områdene BF1-BF22 gjelder at frittliggende garasje/uthus opp til 50 m² kan oppføres inntil 1,5 m fra tomtegrense langs veg når utkjørsel fra garasjen skjer langs vegen. Når utkjøring skjer direkte ut i vegen, skal avstand fra garasjeport til grense være minst 5,0 m. Garasjer, carporter og boder kan oppføres med gesimshøyde inntil 3 m. Garasje/uthus opp til 50 m² kan oppføres inntil 1,0 m fra nabogrense.

5. BYGGEOMRÅDE FOR KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (pbl § 12-5.1)

- .1 Innenfor områdene BK1-BK5 skal det ligge konsentrert småhusbebyggelse.
- .2 For bebyggelsen gjelder følgende:
- a) Områdene kan ha en utnyttelse tilsvarende maks. %-BYA = 50 %.
 - b) Bebyggelsen kan oppføres med inntil 3 hovedetasjer. Gesims- og mønehøyde skal ikke overskride hhv. 10,0 og 12,0 m. Med pulttak skal nederste gesims ikke overstige 10,0 m, og øverste gesims skal ikke overstige 12,0 m.
 - c) Det kan innenfor hvert av områdene oppføres ett "tårnformet" leilighetshus med inntil 4 hovedetasjer og 12,0 m gesimshøyde.
 - d) Bebyggelsen skal ha skråtak. Samme takform skal velges innenfor samme husgruppe.
- .3 Det skal foreligge detaljreguleringsplan iht. § 12-3 i Lov om planlegging og byggesaksbehandling (pbl) som grunnlag for søknad om rammetillatelse for hvert av områdene BK1-BK5. Planen skal utarbeides av fagkyndige og den skal redegjøre for utførelse og plassering av alle bygninger, adkomst, parkering, opparbeidelse av alle utvendige arealer herunder utendørs fellesarealer for lek etc.
- .4 Parkeringsdekningen skal være min. 1,5 parkeringsplasser pr. boligenhet.

6. BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING, BARNEHAGE (pbl § 12-5.1)

- .1 Bebyggelsen kan oppføres med en maksimal gesims- og mønehøyde på 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates mindre takoppbygg til tekniske installasjoner m.v. på inntil 11,0 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- .2 Parkeringsdekningen skal være min. 5 P-plasser pr. avdeling. I tillegg skal det opparbeides 3 P-plasser for bevegelseshemmede.
- .3 Det må innenfor byggeområdet legges til rette for at renovasjon kan utføres med høyest mulig grad av sikkerhet og iht. gjeldende norm for Nannestad kommune. Dette innebærer at det skal utarbeides en renovasjonsplan for byggeområdet før rammetillatelse kan gis.

7. BYGGEOMRÅDE FOR ENERGIANLEGG OG RENOVASJONSANLEGG (pbl § 12-5.1)

- .1 Innenfor områdene Trafo1-3 tillates oppført standard transformatorstasjoner.
- .2 Innenfor områdene f_RE1 og f_RE2 plasseres felles renovasjonsbeholdere for tomter og eiendommer som grenser til vegene f_V9 og f_V12.

8. LEKEPLASSER (pbl § 12-5.1)

- .1 Lekeplassene f_L1-5 er felles for alle boligeiendommene i planområdet, unntatt for boligeiendommen gnr. 93 bnr. 15,17, jf. pkt. 2.8. De skal utskilles som egne gnr./bnr. og være varig knyttet til alle eiendommene som de er felles for.
- .2 I f_L1-5 kan det tillates mindre bygg og anlegg som er aktuelle for områdenes bruk som lekeplasser eller som forbedrer og sikrer anvendeligheten som lekeplasser. Før det skjer opparbeidelse eller etablering av anlegg på de enkelte lekeplassene f_L1-5, skal det utarbeides en plan for hver enkelt av dem som er godkjent av kommunen.
- .3 De felles lekeplassene f_L1-5 kan også brukes som ledd i turveger/stier, adkomst til omgivelser og lignende.
- .4 På de felles lekeplassene f_L1-5 skal eksisterende vegetasjon bevares så langt det passer for bruken av plassene.

9. SAMFERDSELSANLEGG OG INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5.2)

- .1 De offentlige, felles og private trafikkanleggene skal ligge som vist i planen.
- .2 Kjørevegene o_V1, o_V2, o_V3, o_V4, o_V5, o_V6, o_V7, o_V8, gang-/sykkelvegene o_G1, o_G2, o_G3, o_G4 og fortau o_F1 skal være offentlige. Kjørevegene f_V9 og f_V12 er felles veger som betjener tiliggende regulerte tomter. f_V10 er et område for en felles adkomstveg til bestående bebyggelse på eiendommene gnr. 90 bnr. 26 og 27. Dette området skal være åpent for allmennheten som gangforbindelse mellom bebyggelsen i det tilgrensende boligområdet ved Bergesvingen og f_T11/f_T14. f_V10 tilhører eiendommen gnr. 90 bnr. 1 og skal også kunne benyttes som kjøreadkomst til den mot sør tilgrensende del av eiendommen gnr. 90 bnr. 1. Kjøreveg f_V11 er en privat adkomstveg til eiendommen gnr. 93, bnr. 15,17. Kjøreveg f_V13 er felles adkomstveg for eiendommene gnr. 93, bnr. 91, 92, 93 og 94.
- .3 De offentlige, felles og private vegene skal ha mindre stigning enn 1:10.
- .4 Terrenginngrep for offentlige, felles og private veger skal utføres på en skånsom måte og så langt mulig være tilpasset eksisterende terreng og vegetasjon. Vegskjæringer og fyllinger skal tilsås og beplantes eller istandsettes med robuste materialer tilpasset omgivelsene. De skal utføres samtidig med veganlegget. Der ikke annet er vist, inngår ferdig opparbeidede skjæringer og fyllinger i de tilstøtende arealene og er regulert som dem.

10. GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5.3)

- .1 Turdragene f_T1-13 er felles for alle boligeiendommene i planområdet, med unntak av gnr. 93 bnr. 15,17, jf. pkt. 2.8. De skal utskilles med eget gnr./bnr. og være varig knyttet til alle eiendommene som de er felles for. Turdrag f_T14 tilhører eiendommen gnr. 90 bnr. 1, men skal være åpen for allmennheten som gangforbindelse mellom f_V10 og f_T11.
- .2 I f_T1-14 kan det anlegges stier som forbinder regulerte lekeplasser, veger og naturområder. Der forholdene gjør det mulig, kan det opparbeides akebakker eller andre anlegg som passer inn i turdragene. Før det skjer opparbeidelse eller etablering av anlegg ut over stier i turdragene f_T1-14, skal det utarbeides en samlet plan for disse som er godkjent av kommunen.
- .3 I de felles turdragene f_T1-14 skal eksisterende vegetasjon bevares så langt det er aktuelt i forhold til turdragets funksjon.
- .4 I turdraget f_T9 skal det etableres en turveg som forbinder reguleringsområdet med bebyggelsen i det tilgrensende boligområdet ved Bergesvingen, jf. pkt. 2.2.

11. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (pbl § 12-5.5)

- .1 Områdene for friluftsmål på land er felles for alle boligeiendommene i planområdet med unntak av gnr. 93 bnr. 15,17, jf. pkt. 2.8. De skal utskilles med eget gnr./bnr. og være varig knyttet til alle eiendommene som de er felles for. Områdene er åpne for allmenn bruk.
- .2 I områdene for friluftsmål på land kan det tillates anlegg og bygninger som øker friluftsområdenes verdi og egnethet som friluftsområder. Slike anlegg skal godkjennes av kommunen. Fra LK1/«Ramstadsua» og sørover med passering av o_V1, videre forbi «Ramstaddammen» og ut av friluftsområdet vest for f_T12, kan det anlegges ei skiløype. Når traséen er fastlagt, skal planen for skiløypa sendes til kommunen.
- .3 I området LK1 skal registrerte kulturminner herunder også "Ramstadsua" bevares.
- .4 Restene av gravhaugen og boplassporene innenfor området LK1 er automatisk fredet. Området kan brukes til leke- og friluftsområde dersom dette skjer på en skånsom måte.
- .5 I friluftsområdet i vassdrag (dam/tjern - "Ramstaddammen") kan det tillates anlegg i forbindelse med for eksempel bading. Slike anlegg skal godkjennes av kommunen.

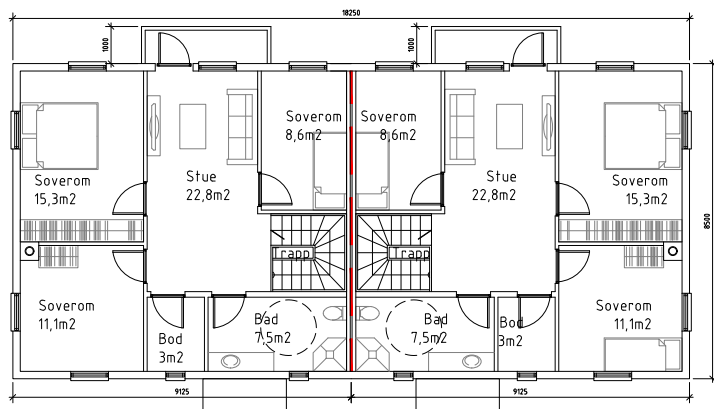
12. HENSYNSSONER FOR FRISIKT (pbl § 12-6)

- .1 I krysset mellom o_V1 og fv. 527 skal det være frisiktsoner på 10x84 m som vist i planen.
- .2 I alle øvrige kryss i reguleringsområdet skal det være frisiktsoner på 4x50 m. I avkjørsler skal det være frisiktsoner på 4x30 m. Frisiktsonene i denne bestemmelsen er ikke vist i plankartet, men inngår i underliggende gjeldende arealbruksformål.
- .3 Terreng, vegetasjon eller andre sikthindrende objekter skal ikke være høyere enn 0,5 m over de tilstøtende vegenes plan. Tilsvarende gjelder for avkjørsler i reguleringsområdet. Oppstammede trær kan tillates.

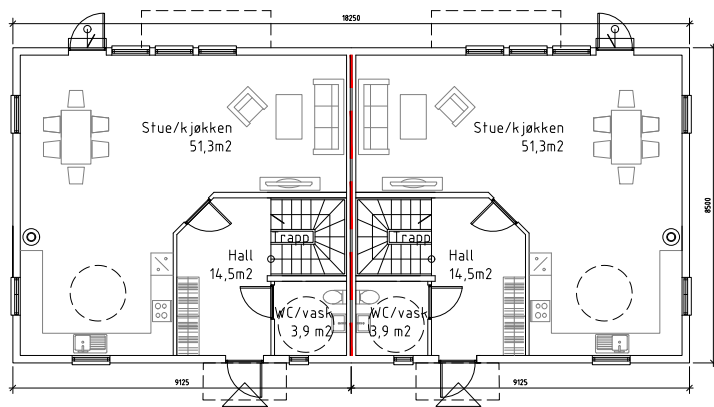
13. HENSYNSSONE FOR VERN AV KULTURMINNE/KULTURMILJØ (pbl § 12-6)

- .1 Hensynssonen gjelder bevaring av kulturminne/kulturmiljø benevnt som LK1 i plankartet, jf. pkt. 11.3 og 11.4 over.

- .2 "Ramstadstua" tillates restaurert og hvis aktuelt bli innredet til felles bruk. Istandsetting skal skje i samråd med Akershus fylkeskommune og etter følgende retningslinjer: Bygningen skal bevares gjennom kontinuerlig vedlikehold og reparasjoner framfor utskifting og fornying. Ved reparasjon eller utskifting skal det brukes samme typer materialer m.h.t. form og dimensjon. Eldre bygningsdeler, som fundamenter, fasadekledning, vinduer, listverk, taktekking, eldre konstruktive deler, utvendige dører og andre detaljer, skal tilstrebes bevart. Tilbakeføring skal gjøres på dokumentert grunnlag. Det bestående uthuset tillates revet og kan eventuelt bli erstattet med nytt etter kommunens godkjenning.
- .3 Det tillates ikke inngrep i grunnen eller opparbeidelse av overflaten som kan skade kulturminnene.



Plan av 2. etasje
BYA 157,8 m²
BRA 71,3 m² x 2

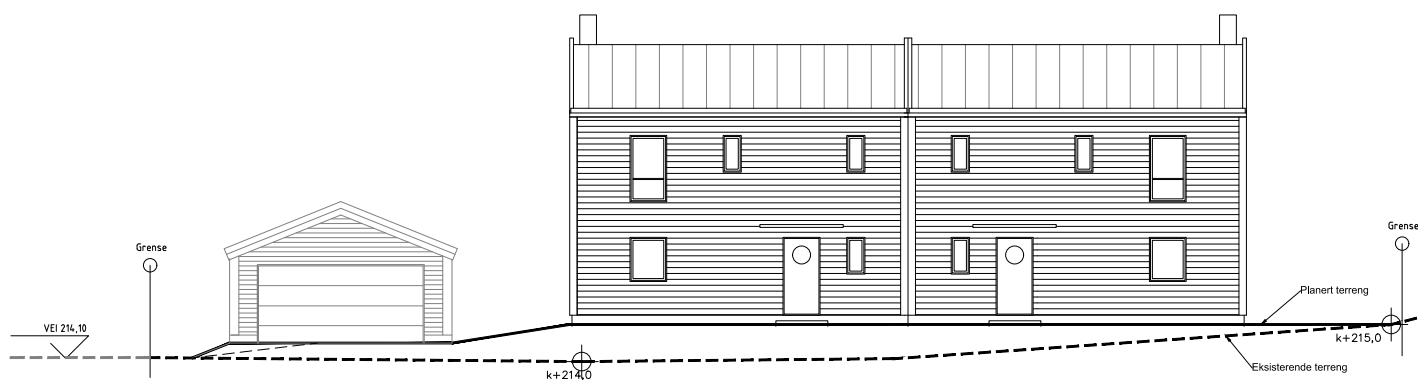


Plan av 1. etasje
BYA 157,8 m²
BRA 71,3 m² x 2

C	BYA	25.03.2019	cbl
B	BRA	07.03.2019	at
A	Vinduer i henhold til nytt vindusskjema	20.02.2019	at
REV.	REVIDERINGEN GJELDER	Date	Sign.
Anlegg: Ramstaddammen 38		Målestokk	Date
Tegning: Anmeldelsestegning		1:100	06.11.2018
Tiltakshaver: Nebbenes Utvikling AS		Gnr/Bnr	Sign.
Planer		92/46	cbl
		Tegn. nr.	A-219-004-2
Stavseth&Lervik Arkitekter AS Mno			
EILERT SUNDTS GATE 17 – 0259 OSLO			
TLF.: 22 43 18 87 Epost : post@stavsethlervik.no			

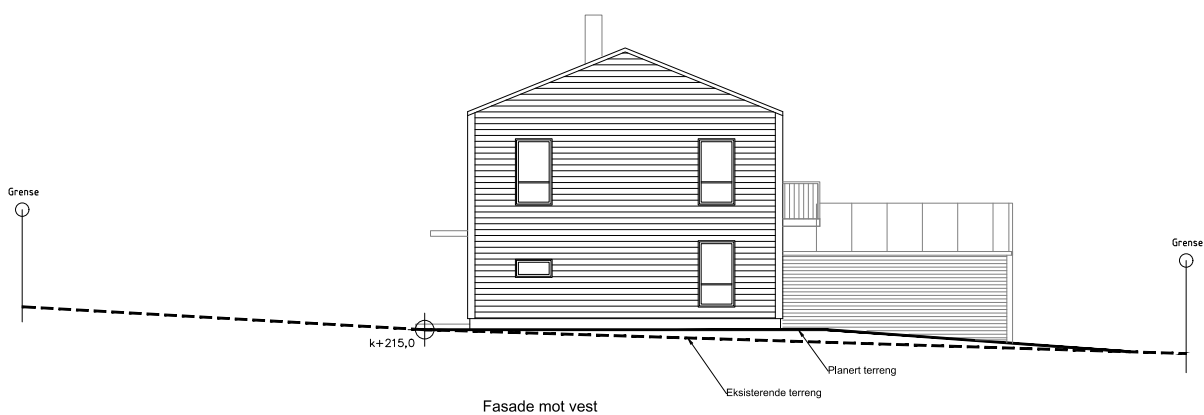


E	Terreng, høydeplassering	14.06.2019	cbl
D	Garasje	21.03.2019	cbl
C	Høyde	06.03.2019	at
B	V2 Brytning	28.02.2019	at
A	Vinduer i henhold til nytt vindusskjema	20.02.2019	at
REV.	REVIDERINGEN GJELDER	Dato:	Sign.
Anlegg: Ramstaddammen 38		Målestokk 1:100	Dato: 06.11.2018
Tegning: Anmeldelsestegning		Gnr/Bnr 92/46	Sign. cbl
Tiltakshaver: Nebbenes Utvikling AS		Tegn. nr. A-219-004-3	
Stavseth&Lervik Arkitekter AS MnoA EILERT SUNDTS GATE 17 - 0259 OSLO TLF.: 22 43 18 87 Epost : post@stavsethlervik.no			

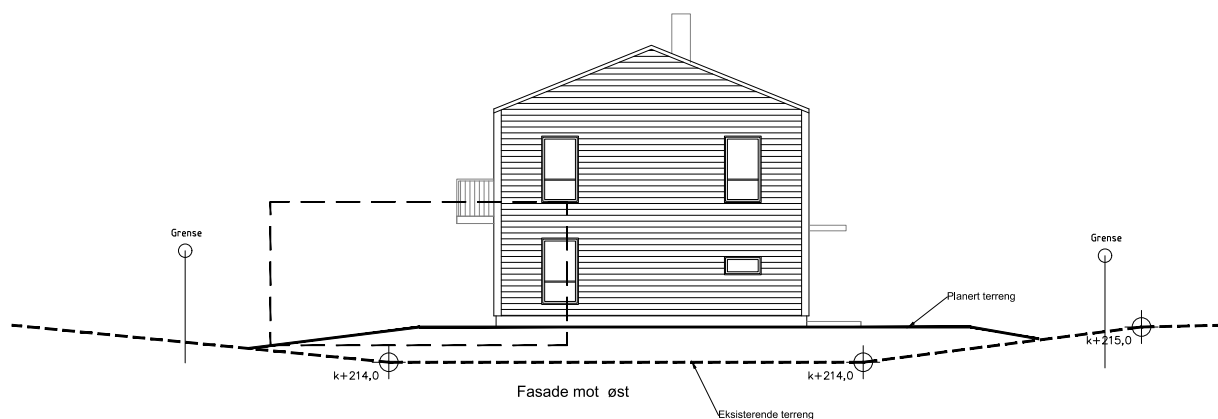


Fasade mot nord

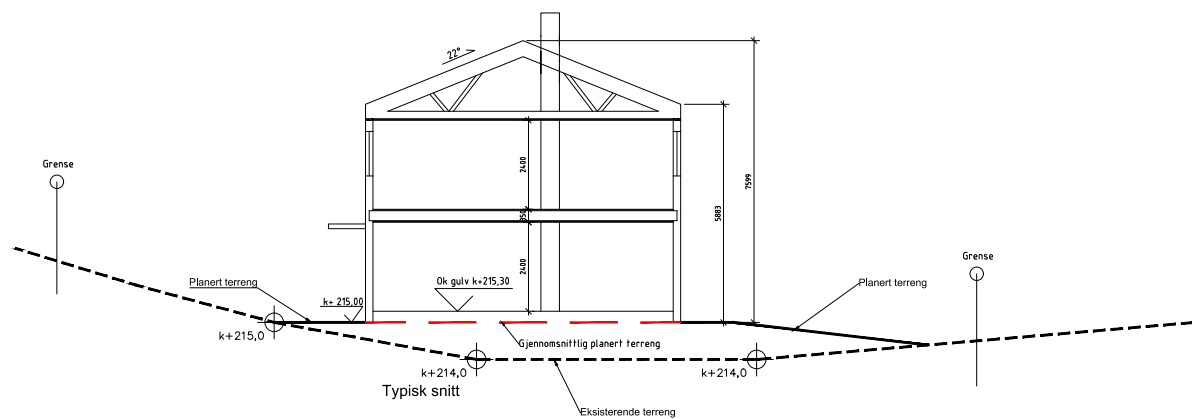
D	Terreng, høydeplassering	14.06.2019	cbl
C	Høyde	06.03.2019	at
B	V2 Brystning	28.02.2019	at
A	Vinduer i henhold til nytt vindusskjema	20.02.2019	at
REV.	REVIDERINGEN GJELDER	Dato:	Sign.
Anlegg: Ramstaddammen 38		Målestokk	Dato:
Tegning: Anmeldelsestegning		1:100	06.11.2018
Tiltakshaver: Nebbenes Utvikling AS		Gnr/Bnr	Sign.
		92/46	cbl
Fasade mot nord		Tegn. nr.	
		A-219-004-4	
Stavseth&Lervik Arkitekter AS MnoA			
EILERT SUNDTS GATE 17 - 0259 OSLO			
TLF.: 22 43 18 87 Epost : post@stavsethlervik.no			



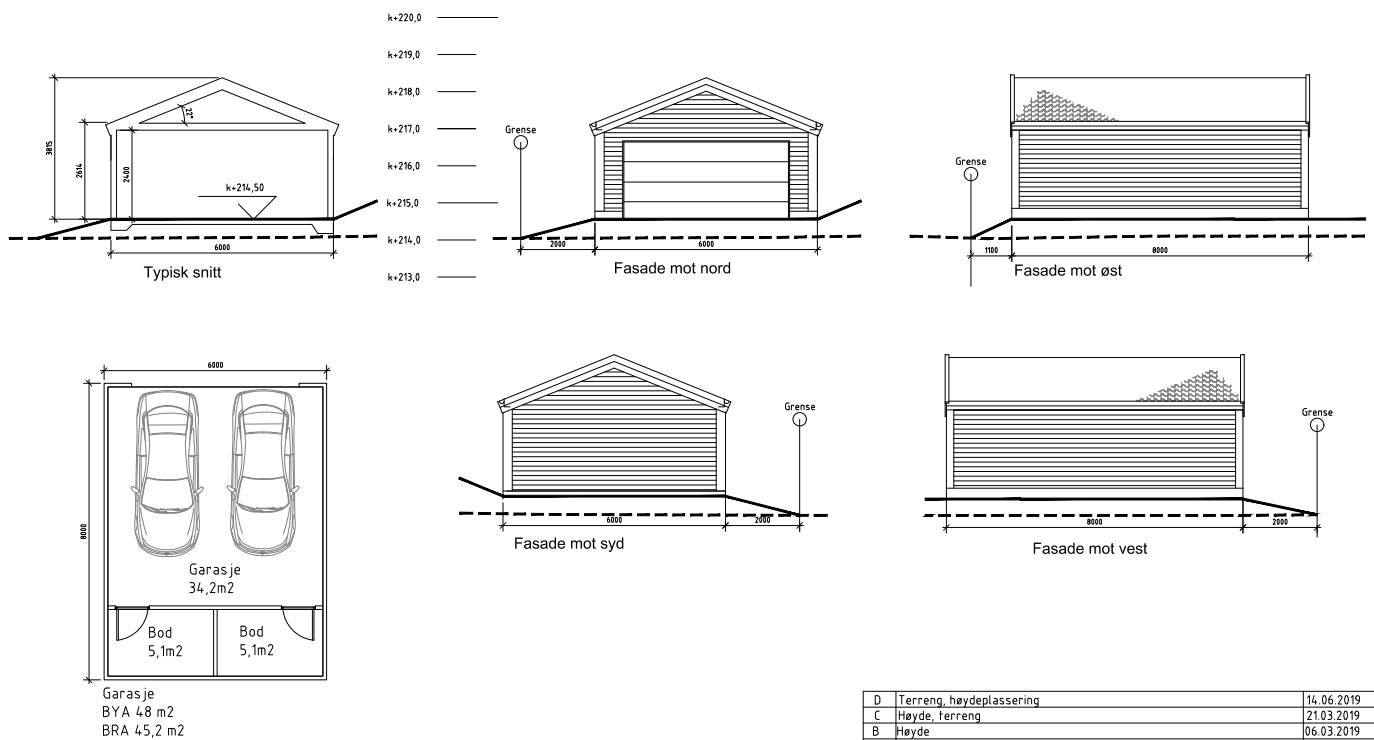
D	Terrang, høydeplassering	14.06.2019	cbl
C	Høyde	06.03.2019	at
B	V2 Brystning	28.02.2019	at
A	Vinduer i henhold til nytt vindusskjema	20.02.2019	at
REV.	REVIDERINGEN GJELDER	Dato:	Sign.
Anlegg: Ramstaddammen 38		Målestokk	Dato:
Tegning: Anmeldelsestegning		1:100	06.11.2018
Tiltakshaver: Nebbenes Utvikling AS		Gnr/Bnr	Sign.
		92/46	cbl
Fasade mot vest		Tegn. nr.	
		A-219-004-5	
Stavseth&Lervik Arkitekter AS MnoA			
EILERT SUNDTS GATE 17 - 0259 OSLO			
TLF.: 22 43 18 87 Epost : post@stavsethlervik.no			



D	Terrang, høydeplassering	14.06.2019	cbl
C	Høyde	06.03.2019	at
B	V2 Brytning	28.02.2019	at
A	Vinduer i henhold til nytt vindusskjema	20.02.2019	at
REV.	REVIDERINGEN GJELDER	Dato:	Sign.
Anlegg: Ramstaddammen 38		Målestokk	Dato:
Tegning: Anmeldelsestegning		1:100	06.11.2018
Tiltakshaver: Nebbenes Utvikling AS		Gnr/Bnr	Sign.
		92/46	cbl
Fasade mot øst		Tegn. nr.	
		A-219-004-6	
Stavseth&Lervik Arkitekter AS MnoA			
EILERT SUNDTS GATE 17 - 0259 OSLO			
TLF.: 22 43 18 87 Epost : post@stavsethlervik.no			



C	Terreng, høydeplassering	14.06.2019	cbl
B	Kote	25.03.2019	cbl
A	Takvinkel	04.03.2019	at
REV.	REVIDERINGEN GJELDER	Dato:	Sign.
Anlegg: Ramstaddammen 38		Målestokk	Dato:
Tegning: Anmeldelsestegning		1:100	06.11.2018
Tiltakshaver: Nebbenes Utvikling AS		Gnr/Bnr	Sign.
		92/46	cbl
Typisk snitt		Tegn. nr.	
		A-219-004-7	
Stavseth&Lervik Arkitekter AS Mnal			
EILERT SUNDTS GATE 17 - 0259 OSLO			
TLF.: 22 43 18 87 Epost : post@stavsethlervik.no			



D	Terreng, høydeplassing	14.06.2019	cbl
C	Høyde, terreng	21.03.2019	cbl
B	Høyde	06.03.2019	af
A	Takvinkel	04.03.2019	af
REV.	REVIDERINGEN GJELDER	Dato:	Sign.
Anlegg: Ramstaddammen 38		Målestokk	Dato:
Tegning: Anmeldelsestegning		1:100	06.11.2018
Tiltakshaver: Nebbenes Utvikling AS		Gnr/Bnr:	Sign.
		92/46	cbl
Garasje		Tegn. nr.	
		A-219-004-8	
Stavseth&Lervik Arkitekter AS Mnal			
EILERT SUNDTS GATE 17 - 0259 OSLO			
TLF.: 22 43 18 87 Epost: post@stavsethlervik.no			



Nannestad kommune
Kommunal forvaltning

STAVSETH & LERVIK ARKITEKTER AS
Eilert Sundts gate 17
0259 OSLO

Att. Christian Lervik

Vår ref./arkivkode:
(Oppgis ved svar)
2019/1283-8

Deres ref:

Dato:
25.03.2020

Ferdigattest

Etter plan- og bygningslovens (pbl) § 21-10 og byggesaksforskriftens (SAK) § 8-1.

Tiltakshaver:	NEBBENES UTVIKLING AS/Kuskerudvegen 16, 1920 SØRUMSAND
Eiendom/byggested:	Ramstaddammen 38, 2033 ÅSGREINA
Gnr./ Bnr.:	92/46
Tiltakets/byggets art:	Nytt bygg - boligformål - over 70 m²
Bygningstype:	Tomannsbolig
Tillatelsen omfatter:	Hele tiltaket

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt den 25.03.2020; jf. pbl § 21-10 og SAK § 8-1.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i søknaden og tillatelse til tiltak med ev. senere tillegg.

Ved senere installasjon av ildsted, må dette meldes til Øvre Romerike brann og redning (ØRB).

Med hilsen

Dilan Arulnesan
byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Nannestad kommune
Besøksadresse:
Teiealleen 31
2030 Nannestad

Postadresse
Teiealleen 31
2030 Nannestad
Telefon: 66 10 50 00

E-post
postmottak@nannestad.kommune.no
www.nannestad.kommune.no

Bank: 8601.41.96236
Bank skatt: 6345.07.02384
Org. nr.: 964 950 202

Post adresseres til Nannestad kommune - ikke til enkeltpersoner

Nabolagsprofil

Ramstaddammen 38B

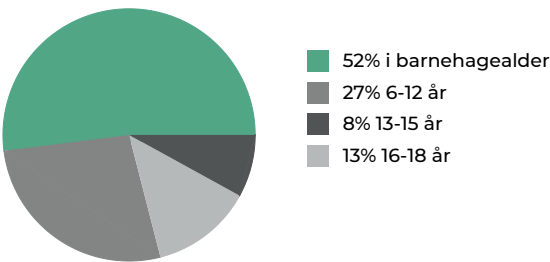
Offentlig transport

🚶	Ramstad Linje 410, 413	5 min 🚶 0.5 km
✈	Oslo Gardermoen	16 min 🚶
🚆	Oslo lufthavn stasjon Linje F6, RE10, RE11, RX11, R12, R60	16 min 🚶 14.2 km

Skoler

Kringler-Slattform skole (1-7 kl.) 250 elever, 13 klasser	17 min 🚶 1.5 km
Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.) 595 elever, 24 klasser	11 min 🚶 9 km
Nannestad videregående skole 950 elever	11 min 🚶 9.4 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	17 min 🚶 13.9 km

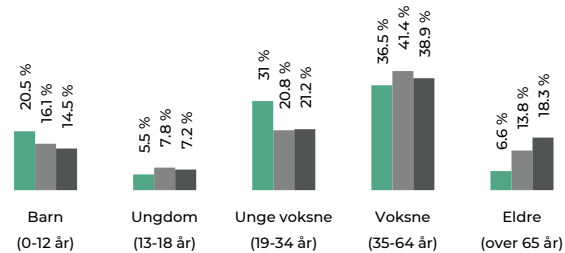
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

Aldersfordeling



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

Barnehager

Lykkeliten naturbarnehage (1-4 år) 11 barn	5 min 🚶 0.4 km
Åsgreina barnehage (0-5 år) 147 barn	5 min 🚶 0.5 km
Holter barnehage (0-5 år) 93 barn	5 min 🚶 4.1 km

Dagligvare

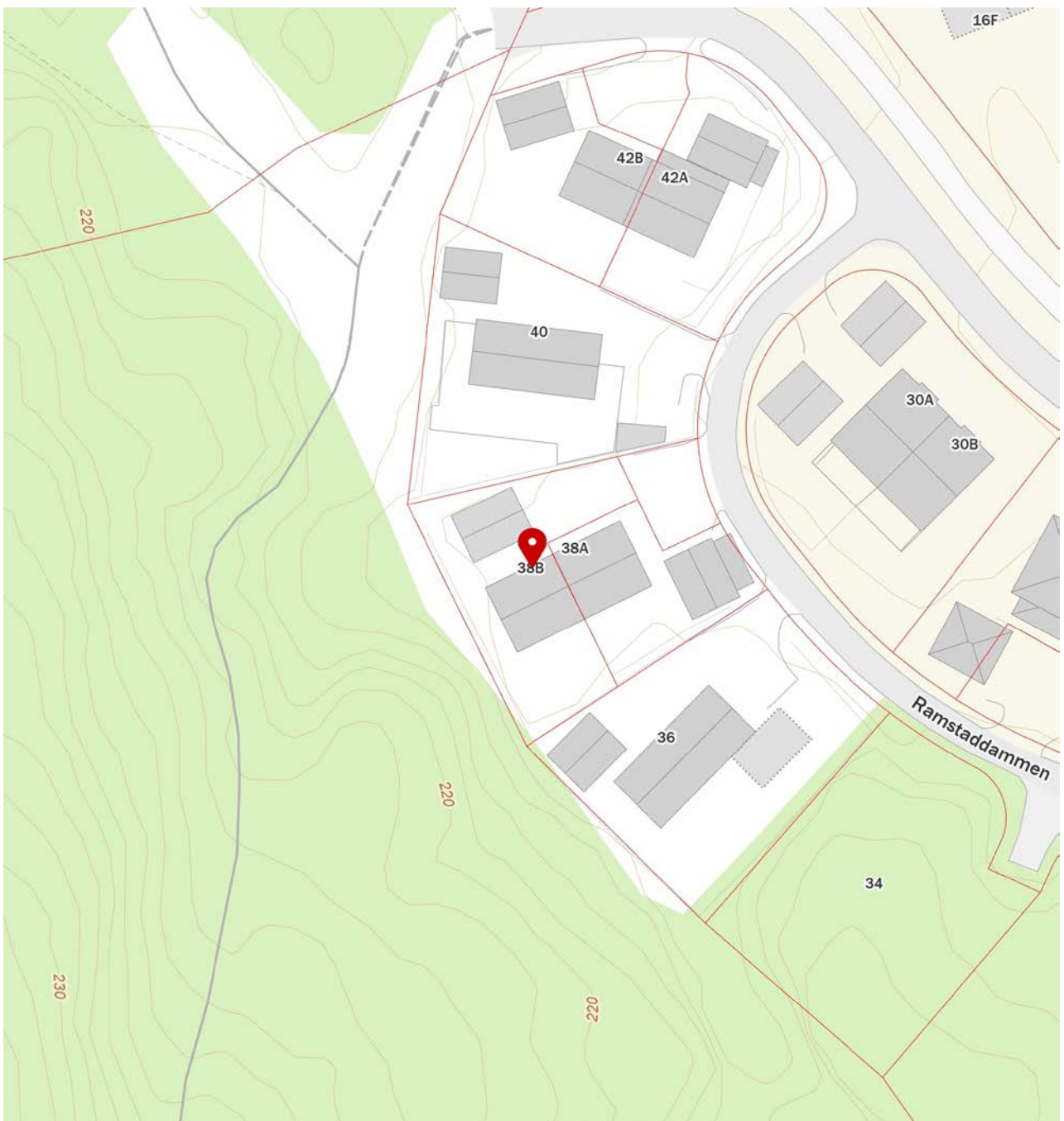
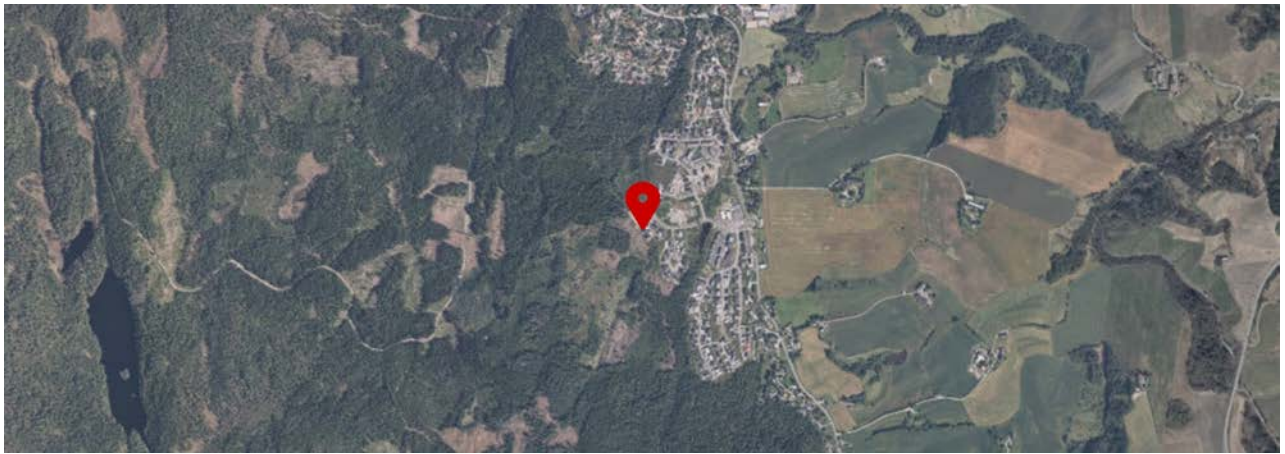
Kiwi Holter PostNord	5 min 🚶 4 km
Coop Extra Eltonåsen Post i butikk, PostNord	6 min 🚶 4.3 km

Sport

🏃 Kringler-Slattform skole Aktivitetshall, ballspill	17 min 🚶 1.5 km
🏃 Eltonåsen skole Ballspill	7 min 🚶 5 km
🏃 Nannestad Trim & Helse	11 min 🚶
🏃 EVO Nannestad	11 min 🚶

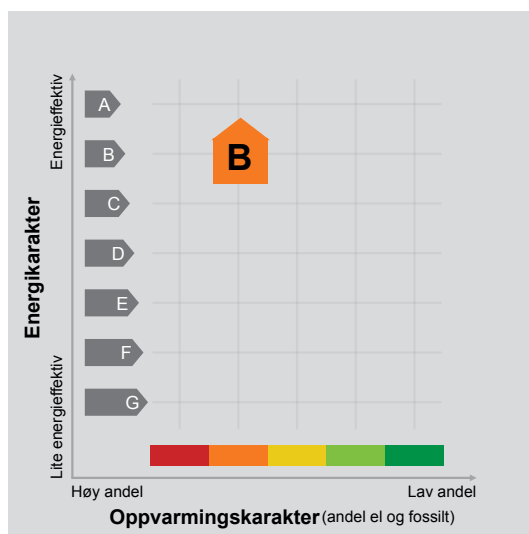


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



FINN 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 2026

Adresse	Ramstaddammen 38B
Postnummer	2033
Sted	ASGREINA
Kommunenavn	Nannestad
Gårdsnummer	92
Bruksnummer	46
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300756806
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-92418
Dato	14.03.2025



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

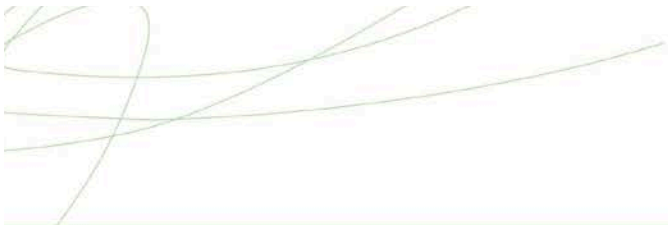
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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)

- Vask med fulle maskiner
- Montere urbryter på motorvarmer

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

- Redusér innnetemperaturen
- Bruk varmtvann fornuftig

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima 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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2020
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	142
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon

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/>.

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>). ~~På siden til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).~~

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.

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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 6: 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 7: 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 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: 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 10: 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 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: 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 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSIFTER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel 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.

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

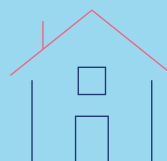
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 **Kolibri**

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 23-0096/26

Adresse: Ramstaddammen 38B, 2033 ÅSGREINA, gnr. 92,
bnr. 46, snr. 2 i Nannestad kommune.

Kontaktperson: William Helder

Tlf: 477 51 266

Epost: william@notar.no

Salgsoppgavedato: 07.09.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/