

aktiv.



Smedstuvegen 9, 2030 NANNESTAD

**Lys og pen 3-roms selveierleilighet
med balkong og garasjeplass -
Varmtvann og fyring i felleskost. -
Sentralt!**



Eiendomsmegler MNEF

Knut Magnus Betten

Mobil 901 00 721

E-post knut.magnus.betten@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jessheim

Trondheimsvegen 86, 2050 Jessheim. TLF. 63 85 50 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 300 000,-
Omkostn.: Kr 83 850,-
Total ink omk.: Kr 3 383 850,-
Felleskostn.: Kr 4 732,-
Selger: Anne Margrete Østli
Kjell Øystein Østli

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2017
BRA-i/BRA Total 76/76 kvm
Tomtstr.: 908.2 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 27, bnr. 551
Snr. 9
Oppdragsnr.: 1208250095

Lys og pen 3-roms selveierleilighet med balkong og garasjeplass

Velkommen til Smedstuvegen 9!

Denne leiligheten fra 2017 ligger i 2. etasje og har en praktisk planløsning med gang, lys stue, flott kjøkken med integrerte hvitevarer, to soverom der begge har garderobeskap, flislagt bad med gulvvarme og praktisk innvendig bod med hylle. Utgang fra stuen til overbygget balkong på ca. 9 kvm med plass til utemøblement.

Leiligheten har balansert ventilasjon og fjernvarme.

Det medfølger en garasjeplass og en sportsbod i kjelleranlegg.

Svært sentral beliggenhet i Nannestad med kort vei til dagligvarebutikker og servicetilbud. Det er også flere fine rekreasjonsmuligheter i Nannestad med blant annet flotte tur- og skiløyper i Romeriksåsen, samt flere bade- og fiskevann. Like ved leiligheten ligger også Nannestadhallen, fotballbane og svømmehall.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	14
Tilstandsrapport	31
Egenerklæring	47
Energiattest	50
Nabolagsprofil	51
Budskjema	66



Velkommen til Smedstuvegen 9! For salg er en pen 3-roms selveierleilighet, beliggende i 2. etasje.



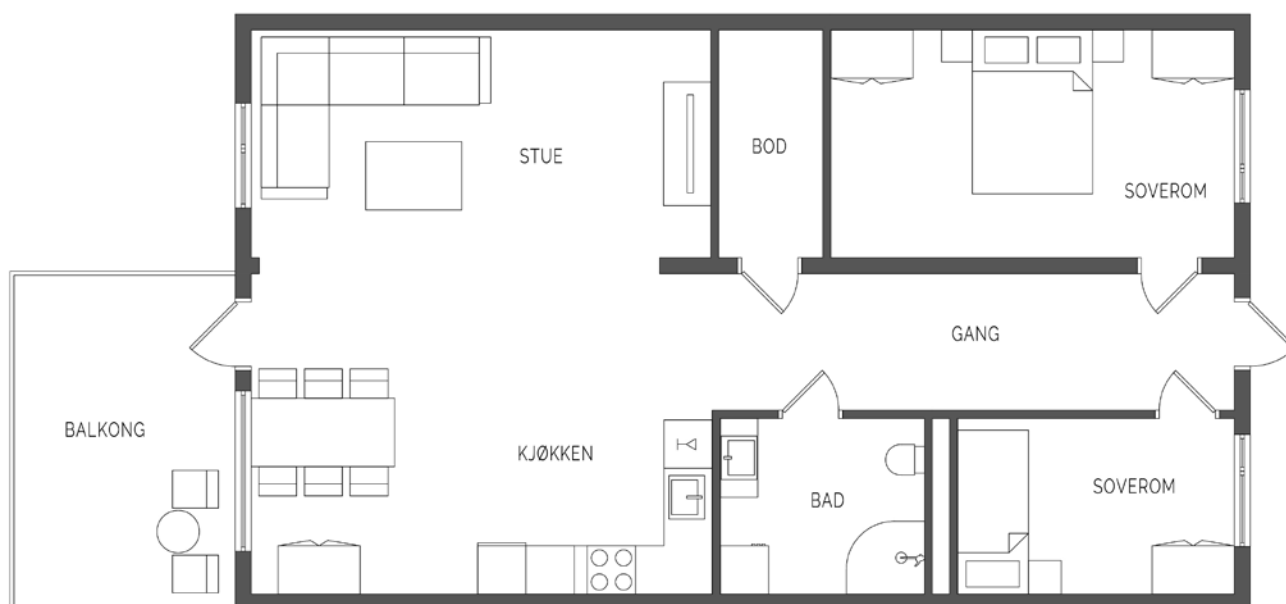
Leiligheten har en koselig overbygget balkong på ca. 9 kvm.



Her har du plass til utemøblement.



Utsyn fra balkongen mot fellesarealet med lekeplass, pergola og sittegrupper.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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



Leiligheten har en lys og åpen planløsning.



Kjøkkenen med god plass til spisestue utenfor.



Kjøkkeninnredningen er vinkelformet og har godt med skap- og benkeplass.



Kjøkkeninnredningen har hvite, glatte fronter og laminert benkeplate. Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.



I stuen er det god plass til sofamøblement.



Store vindusflater slipper inn godt med naturlig lys.



Hovedsoverom av god størrelse.



Hovedsoverommet har to tilhørende garderober.



Det andre soverommet har også garderobeskap.



Soverom 2.



Pent flislagt bad med gulvvarme, og downlights i himling.



Badet er innredet med vegghengt toalett, servant i baderomsinnredning og dusjhjørne med innfellbare glassvegger.



Praktisk innvendig bod med hylleinnredning.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 76 m²

BRA totalt: 76 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 76 m² Gang, stue, kjøkken, to soverom, bad og bod.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

9 m² Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde stue: 2,49 m.

Takhøyde bad: 2,49 m.

Arealer og høyder er målt etter beste evne med håndholdt lasermåler.

Boden med adkomst fra fellesareal er ikke målt da den ikke er påvist på befaringsdagen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

908.2 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt for sameiet. Tomten er opparbeidet med plenareal. asfalterte internveier og lekeplass.

Beliggenhet

Leiligheten har en svært sentral beliggenhet i sentrum av Nannestad med gangavstand til det meste.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved Kiwi, som ligger like ved, eller Rema 1000 som også ligger innen kort gangavstand. Ikke langt unna finner du også Nannestad Torg som byr på bla. pizzeria, kafe, vinmonopol, Europris, apotek m.m. Ønsker man ytterligere servicetilbud er det ikke lange veien til Jessheim hvor du har de fleste øvrige fasiliteter som storsenter med ca 140 butikker, kulturhus, restauranter, m.m.

Det er flere fine rekreasjonsmuligheter i Nannestad med blant annet flotte tur- og skiløyper i Romeriksåsen, samt flere bade- og fiskevann. Like ved leiligheten ligger Nannestadhallen og fotballbane, samt den nyere svømmehallen med 25-meters basseng, stupetårn og sklie.

Avstander med bil:

OSL Gardermoen ca 12 minutter

Jessheim sentrum ca 20 minutter

Lillestrøm ca 35 minutter

Oslo S ca 45 minutter

For ytterligere informasjon om Nannestad, se www.nannestad.kommune.no.

Adkomst

Fra Circle K ved Oslo lufthavn: Følg E16 mot Nannestad og kjør rett frem gjennom fire rundkjøringer. Ta til venstre i den femte rundkjøringen og følg Preståsvegen i ca 2 km mot Nannestad sentrum. Ta så til venstre i rundkjøringen inn Smedstuvegen.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av leilighets- og sentrumsbebyggelse og Nannestadhallen.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er i underkant av 1 km til Preståsen skole og kort gangavstand til Nannestad ungdomsskole. Det finnes flere barnehager i nærområdet, både kommunale og private.

På andre siden av Nannestadhallen er Nannestad videregående skole.

Skolekrets

Preståsen skolekrets.

Offentlig kommunikasjon

Det er god offentlig kommunikasjon med buss. Nærmeste busstopp er Nannestad vgs, hvor bussen går til bla. Jessheim og OSL Gardermoen. Nannestad ligger kun en 10 minutters biltur unna hovedflyplassen Oslo lufthavn Gardermoen hvor man har hele verden for sine føtter. Fra OSL Gardermoen går det tog til bla. Oslo og Hamar flere ganger i timen.

Bygningssakkyndig

Eirik Kalheim

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten ligger i en boligblokk fra 2017 og er oppført med trekonstruksjoner. Grunnmuren er av betong, og veggkonstruksjonen består av bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende trekledning. Taket er flatt og tekket med papp. Etasjeskiller er av tre. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, samt malt hovedytterdør og balkongdør i tre med 3-lags glass.

Balkongen er vegghengt med stålramme og konstruksjon. Gulvet består av impregnert bjelkelag og terrassebord, og rekkverket er målt til 100 cm. Balkongen har et areal på 9 kvm.

TG2: Avvik som kan kreve tiltak:

- Balkong: Enkelte terrassebord har sluppet fra underlaget.
- Innvendige dører: Laminering på baderomsdør har sluppet ved dørhåndtak, og det registreres øvrig slitasje.
- Ventilasjon: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om det er utført service på anlegget innenfor de siste 5 år.
- Elektrisk anlegg: Samsvarserklæringen er over 5 år gammel, og det finnes ingen el-tilsynsrapport fra de siste 5 årene. Anbefales en generell gjennomgang av det elektriske anlegget.
- Overflater vegger og himling på bad: Det registreres sprekker i skjøter på våtromsplater, som kan medføre fuktproblemer ved videre dusjing.
- Kjøkken: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, som er et krav ut ifra alder.

Oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og megler har ikke kontrollmålt boligen.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport avholdt 23.05.2025 av Eirik Kalheim. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg godt inn i tilstandsrapporten før visning.

Innhold

2. etasje: Entré, stue, kjøkken, soverom, soverom, bad og bod.

Kort fortalt:

- Fin 3-roms selveierleilighet i 2.etasje.
- Gang med plass til å henge fra seg yttertøyet.

- Lys og romslig stue.
- Fint vinkelformet kjøkken.
- Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin i kjøkken.
- To gode soverom, begge med garderobeskap.
- Flislagt bad med gulvvarme.
- Innvendig bod med hyller.
- Oppvarming med fjernvarme.
- Balansert ventilasjon.
- Trivelig balkong på ca. 9 kvm.
- Garasjeplass nr. 13.
- Bod nr. 13 i kjeller.
- Sentral beliggenhet med kort vei til det meste.

Standard

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med hvite, glatte fronter og benkeplaten er av laminat. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn, som medfølger. Videre er det komfyrvakt. Avtrekk via balansert anlegg.

Bad:

Fint flislagt bad med gulvvarme. Rommet har innredning med nedfelt servant i baderomsinnredning, speil med integrert belysning, vegghengt toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon og tilluft fra dør.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett. Fliser på bad.

Vegger: Malte plater. Fliser på baderomsvegger.

Himling: Himlingsplater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon.
- Vannbåren varme: Boligen har vannbåren varme tilknyttet fjernvarmeanlegg, som benyttes til oppvarming via radiatorer. Varmekilder ble ikke funksjonstestet av takstmann. Varmeanlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelser er ikke foretatt. Anlegget er borettslagets ansvarsområde, og vannbåren fyring er inkludert i felleskostnadene.
- Elektrisk anlegg: Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.
- Branntekniske forhold: Det er røykvarslere og pulverapparat i boligen. Utstyret er ikke funksjonstestet.
- Andre installasjoner: Boligen er utstyrt med varsler, håndslukker og sprinkleranlegg.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale for tv/bredbånd i sameiet.

Parkering

Det medfølger en parkeringsplass i garasjeanlegg. Garasjeplassen er merket med nr. 13.

Forsikringsselskap

Gjensidige forsikring ASA

Polisenummer

86971210

Radonmåling

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Dokumentert med ferdigattest.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Det er sentralanlegg for varmtvann. Vannbåren varme til oppvarming av radiatorer og elektrisk gulvvarme på bad.

Energikarakter

B

Energifarge

Grønn

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 300 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnader.

Disse vil variere årlig.

Info eiendomsskatt

Det er pt. ikke eiendomsskatt i Nannestad kommune.

Formuesverdi primær

Kr 845 595

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 382 378

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

Andre utgifter

Eier står selv ansvarlig for kostnader tilknyttet strømforbruk, innboforsikring, m.m.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv eiendomsmegling Jessheim samarbeider med Aurskog Sparebank om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

75/1585

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer bla.: Drift, varmvann, fyring, kommunale avgifter, noe vedlikehold, felles strøm, felles forsikring, tv/bredbåndspakke, velavgift, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorar, m.m.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 732

Andel fellesformue

Kr 22 504

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Smedhagen Park 2 Boligsameie

Organisasjonsnummer

919738480

Om sameiet

Smedhagen Park 2 Boligsameie består av 25 boligseksjoner på eiendommen Gnr. 27 Bnr. 551 i Nannestad kommune.

Hver boligseksjon har bruksrett til sportsbod og parkeringsplass i parkeringskjeller. Boligsameiet har heis til parkeringskjeller, parkeringsplasser til gjester er plassert på eget uteareal. Boligsameiet vil ha felles nedkjøring til parkeringskjeller sammen med byggetrinn 1, gnr 27 bnr 461, som vil være gjennomgående fra boligsameiet og inn til parkeringskjeller i byggetrinn 2, gnr 27 bnr 551.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har pt. ingen felles lån.

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke med i sikringsordningen.

Regnskap/budsjett

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

I dokument "Protokoll for ordinær generalforsamling 13.05.2024" for 5051 Smedhagen Park 2 Boligsameie er det vedtatt installering av billadere på alle parkeringsplassene i kjelleren til sameiet. Styret har hentet inn priser på dette. Det koster ca 400.000,- å innstallere elbilladere. Dette medfører at styret må ta opp lån og felleskostnader økes tilsvarende.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjenning av ny eier, men eierskiftet skal meldes inn.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler kan ses hos megler på forespørsel.

Dyrehold

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

Hunder skal alltid føres i bånd på sameiets tomt. Det er forbudt å mate fugler og dyr på terrasse, balkonger eller i svalganger.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Ved utleie av leilighet skal det kontraktfestes med leietaker at hun/han plikter til å delta på dugnad for sameiet.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bori BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 27, bruksnummer 551, seksjonsnummer 9 i Nannestad kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3238/27/551/9:

20.03.2014 - Dokumentnr: 232983 - Best. om adkomstrett

Felles nedkjøring til parkeringskjeller

Felles innkjøring på terreng

Bestemmelse om adkomstvei

Overført fra: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:551

Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.2014 - Dokumentnr: 232983 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:461 Snr:1 - 32
Rett til terrengplasser
Overført fra: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:551
Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.2014 - Dokumentnr: 232983 - Erklæring/avtale
Felles teknisk rom
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:551
Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.2025 - Dokumentnr: 98740 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kostnader til drift og vedlikhold av parkeringsområdet SPP3, SPP4 og SPP5
Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.2025 - Dokumentnr: 98740 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kostnader til drift og vedlikehold av friområde GF1
Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.2025 - Dokumentnr: 98740 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kostnader til drift og vedlikehold av lekeplass BLK2
Gjelder denne registerenheten med flere

21.09.2017 - Dokumentnr: 1032142 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 9
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 75/1585

28.01.2025 - Dokumentnr: 98740 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:7
Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:501
Rett til å anlegge underjordisk parkeringsanlegg SPH1
Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.2025 - Dokumentnr: 98740 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:7
Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:501
Gjelder parkeringsområdet SPP1
Bestemmelse om kostnader til drift og vedlikehold av parkeringsområdet SPP1
Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.2025 - Dokumentnr: 98740 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:7
Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:501
Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder parkeringsområdet SPP3
Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.2025 - Dokumentnr: 98740 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:7
Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder parkeringsområdet SPP4

28.01.2025 - Dokumentnr: 98740 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:28
Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder parkeringsområdet SPP5

28.01.2025 - Dokumentnr: 98740 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:7
Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:501
Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder friområde GF1
Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.2025 - Dokumentnr: 98740 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:7
Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:501
Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder lekeplass BLK2
Gjelder denne registerenheten med flere

Heftelsene omhandler bestemmelse om adkomstrett hvor det er felles nedkjøring til parkeringskjeller og felles innkjøring på terreng, samt rett på terrengplasser (biloppstillingsplass), felles teknisk rom og oppdeling av seksjoner.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for boligblokk på 3-4 etasjer på eiendommen Smedstuvegen 9, 2030 NANNESTAD (Gnr./Bnr.: 27/551) datert 29.10.2018.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

29.10.2018.

Vei, vann og avløp

Eiendommen ligger til offentlig vei.

Boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse - blokkbebyggelse i reguleringsplan for Moe, Smedstuen, Nygård og Alleen.

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel for 2018-2035 avsatt til nåværende sentrumsformål.

Det foreligger planforslag for Kommuneplanens arealdel 2023-2040.

Videre ligger deler av eiendommen i hensynsone for bevaring av kulturmiljø og hensynssone for ras og skredfare.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt, men styret skal underrettes.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte

fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

82 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

83 850 (Omkostninger totalt)

94 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

97 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 383 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 394 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 397 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 83 850

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Kommunal info

Forretningsførerinfo

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring

Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.500,- oppgjørshonorar kr 7.000,- og visninger kr 3.000,- per stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 28.675,-. Utleggene omfatter foto, tilstandsrapport, forretningsførerinfo, opplysninger, tinglysningsgebyr og eierskiftegebyr. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

27.05.2025



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Smedstuvegen 9, 2030 NANNESTAD
 NANNESTAD kommune
 # gnr. 27, bnr. 551, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 23.05.2025

Rapportdato: 27.05.2025

Oppdragsnr.: 21739-1598

Referansenummer: OU8828

Autorisert foretak: TAKSTHuset 1 AS

Vår ref: Eirik Kalheim



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.



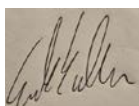
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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



Eirik Kalheim

Uavhengig Takstingeniør

ek@th1.no

988 55 334



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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 eksemplarstilling 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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 2. etasje i boligblokk fra 2017.

Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår.

Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet. Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon. Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene. Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 3-lags glass.

Vegghengt balkong med stållamme/konstruksjon.

Gulvet består av impregneret bjelkelag og terrassebord.

Rekkverket er målt til 100cm.

Balkongen er målt til 9m².

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett.

Innvendige vegger har malte plater, og innvendig tak har himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Ved enkel nivellering av stue/kjøkken måles det et totalt avvik i rommet på 13mm, og 5mm over en avstand på 2 meter.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Dokumentert med ferdigattest. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentert med ferdigattest.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm.

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.

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

Det er balansert ventilasjon og tilluft fra dør.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt. Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er installert fjernvarme i bygningen, dette benyttes til bruksvann og oppvarming av radiatorer.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Boligen har vannbåren varme tilknyttet fjernvarmeanlegg, som benyttes til oppvarming via radiatorer.

Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.

Boligen er utstyrt med varsler, håndslukker og sprinkleranlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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. Midlertidig bruksattest er brukt som dokumentasjon.

Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:

Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkong [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2017

Kommentar
Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 3-lags glass.

TG 2 Balkong

Vegghengt balkong med stålramme/konstruksjon.
Gulvet består av impregneret bjelkelag og terrassebord.
Rekkverket er målt til 100cm.
Balkongen er målt til 9m2.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Enkelte terrassebord har sluppet fra underlaget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det anbefales å skru terrassebord som har sluppet.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det golv av parkett.
Innvendige vegger har malte plater, og innvendig tak har himlingsplater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Ved enkel nivellering av stue/kjøkken måles det et totalt avvik i rommet på 13mm, og 5mm over en avstand på 2 meter.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Dokumentert med ferdigattest.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:
Laminering på baderomsdør har sluppet ved dørhåndtak. Det registreres også øvrig slitasje på denne døren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:
For å lukke avviket må det påregnes å skifte denne døren. Likevel er det ikke umiddelbare behov for dette.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentert med ferdigattest.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

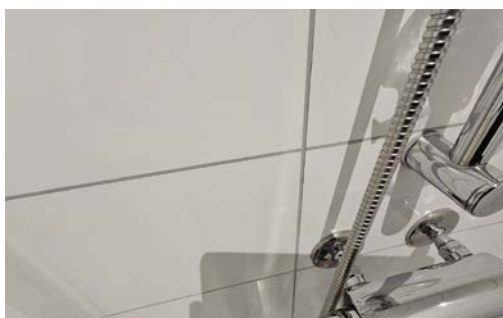
Vurdering av avvik:

• Det er avvik:
Det registreres sprekker i skjøter på våtromsplater. Dette kan medføre fuktproblemer i platene ved videre dusjing.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:
Nærmere undersøkelser anbefales før eventuelle tiltak kan gjennomføres.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon og tilluft fra dør.

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

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

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om det er utført service på anlegget innenfor de siste 5 år.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I den grad det er utført service bør det fremskaffes dokumentasjon. Hvis det ikke er utført, anbefales dette.

TG 1 Varmesentral

Det er installert fjernvarme i bygningen, dette benyttes til bruksvann og oppvarming av radiatorer.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme tilknyttet fjernvarmeanlegg, som benyttes til oppvarming via radiatorer.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2017 Nyanlegg - byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja w Det foreligger dokumentasjon fra det utførende installasjonsfirmaet av nyanlegget. Imidlertid er samsvarserklæringen over 5 år gammel, og det finnes ingen el-tilsynsrapport fra de siste 5 årene. Derfor anbefales det en generell gjennomgang av det elektriske anlegget av en kvalifisert el-fagmann, i henhold til NEK 405-2. Dette vil sikre at anlegget oppfyller gjeldende sikkerhetsstandarter og forskrifter. Det er eierens ansvar å sørge for at det elektriske anlegget til enhver tid oppfyller og tilfredsstiller kravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) og NEK 400. Anlegget skal oppfylle de standardene som gjaldt på etableringstidspunktet, men eventuelle oppgraderinger eller endringer må oppfylle dagens standarder.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med varsler, håndslukker og sprinkleranlegg.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

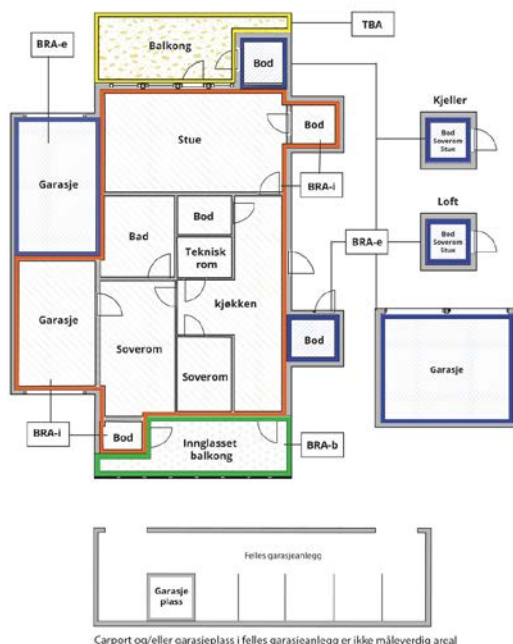
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	76			76	9
SUM	76				9
SUM BRA	76				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Soverom 1, Soverom 2, Bad, Bod, Stue/kjøkken, Entré		

Kommentar

Takhøyde stue: 2,49m.

Takhøyde bad: 2,49m.

Arealer og høyder er målt etter beste evne med håndholdt lasermåler.

Boden med adkomst fra fellesareal er ikke målt da den ikke er påvist på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	73	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.5.2025	Eirik Kalheim	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3238 NANNESTAD	27	551		9	908 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Smedstuvegen 9							
Hjemmelshaver Østli Anne Margrete, Østli Kjell Øystein							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Smedstuvegen 1 ligger sentralt i Nannestad kommune, med gangavstand til dagligvarebutikker, skole og offentlig transport. Eiendommen er en del av et boligområde med leilighetsbygg oppført rundt 2014, fordelt over flere etasjer. Området har adkomst via kommunale veier og tilbyr parkeringsmuligheter i nærheten. Det er kort vei til Nannestad sentrum, som har et begrenset, men funksjonelt utvalg av servicetilbud.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.
Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått av takstmann ved utarbeidelsen av denne rapporten.
Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Rapporten omfatter ikke beskrivelse av hele borettslaget, felles areal og felles vedlikehold etc. Kun innvendig i den aktuelle seksjon som blir beskrevet på tilstand.

Opplysninger gitt av eier

Det er ikke gitt noen opplysninger ved utarbeidelse av denne rapporten.

Oppvarming av boligen

Boligen varmes opp med vannbåren varme fra radiatorer.

Byggemåte

Bygningen er etablert med grunnmur av betong.
Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre. Utvendig kledd med liggende trekledning.
Taket er et flatt papptekket tak.
Etasjeskiller av tre.
Vinduer med 3-lags glass.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
3 120 000

År
2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.05.2025		Ikke gjennomgått	1	Nei
Godkjente byggetegninger	26.05.2025		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	26.05.2025		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	26.05.2025	Offentlig informasjon	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OU8828>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jessheim	
Oppdragsnr.	
1208250095	
Selger 1 navn	
Rita Christin Schei	
Gateadresse	
Smedstuvegen 9	
Poststed	Postnr
NANNESTAD	2030
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
kjell øystein Østli og anne margrete Østli	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1208250095

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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 overtagelse.

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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1208250095

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
rita schei	d289162eb06a55364454 bbf5b02c1c5e96f784d0	27.05.2025 08:43:11 UTC	Signer authenticated by One time code

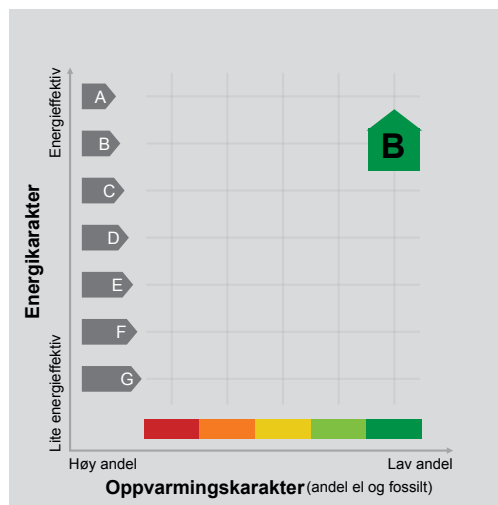
Document reference: 1208250095

- 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>

ENERGIATTEST



Adresse	Smedstuvegen 9
Postnummer	2030
Sted	NANNESTAD
Kommunenavn	Nannestad
Gårdsnummer	27
Bruksnummer	551
Seksjonsnummer	9
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300568264
Bruksenhetsnummer	H0206
Merkenummer	Energiattest-2025-126499
Dato	27.05.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Smedstuvegen 9 - Nabolaget Prestmosen/Ekre - vurdert av 61 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Nannestad torg Linje 410, 413, 420, 446	6 min 0.5 km
Oslo Gardermoen	14 min
Oslo lufthavn stasjon Linje F6, RE10, RE11, RX11, R12, R60	14 min 11.9 km

Skoler

Preståsen skole (1-7 kl.) 365 elever, 19 klasser	13 min 1.1 km
Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.) 587 elever, 23 klasser	3 min 0.3 km
Nannestad videregående skole 950 elever	6 min 0.5 km

Ladepunkt for el-bil

Kople Nannestad sentrum	6 min
Nannestad VGS - Akershus fylkesko...	7 min

«Trivelig sted å bo.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

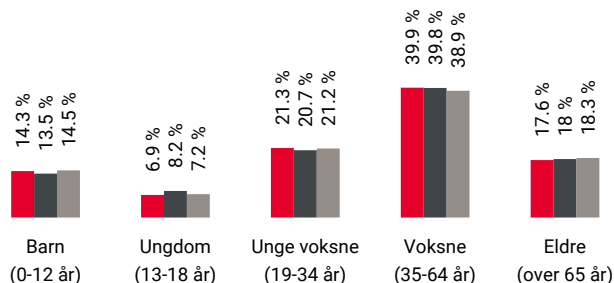
Bra 72/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Engelsrud barnehage (1-5 år) 112 barn	11 min 0.9 km
Prestmosen Fus barnehage (0-5 år) 86 barn	22 min 1.8 km
Breenenga Fus barnehage (1-5 år) 85 barn	7 min 3.9 km

Dagligvare

Kiwi Nannestad PostNord	4 min 0.4 km
Rema 1000 Nannestad Post i butikk	5 min 0.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Trafikk

Lite trafikk 94/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100

Sport

	Nannestad ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	3 min	0.3 km
	Eker - Balløkke Ballspill	4 min	0.3 km
	Nannestad Trim & Helse	3 min	
	EVO Nannestad	3 min	

Boligmasse

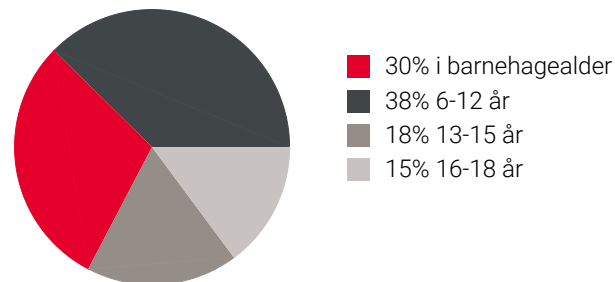


8% enebolig
92% blokk

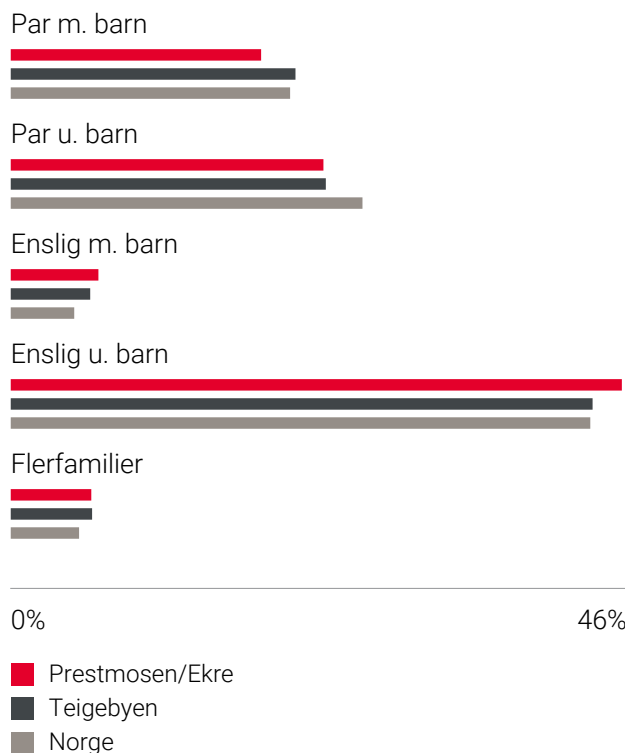
Varer/Tjenester

	Nannestad Torg	5 min
	Apotek 1 Nannestad	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

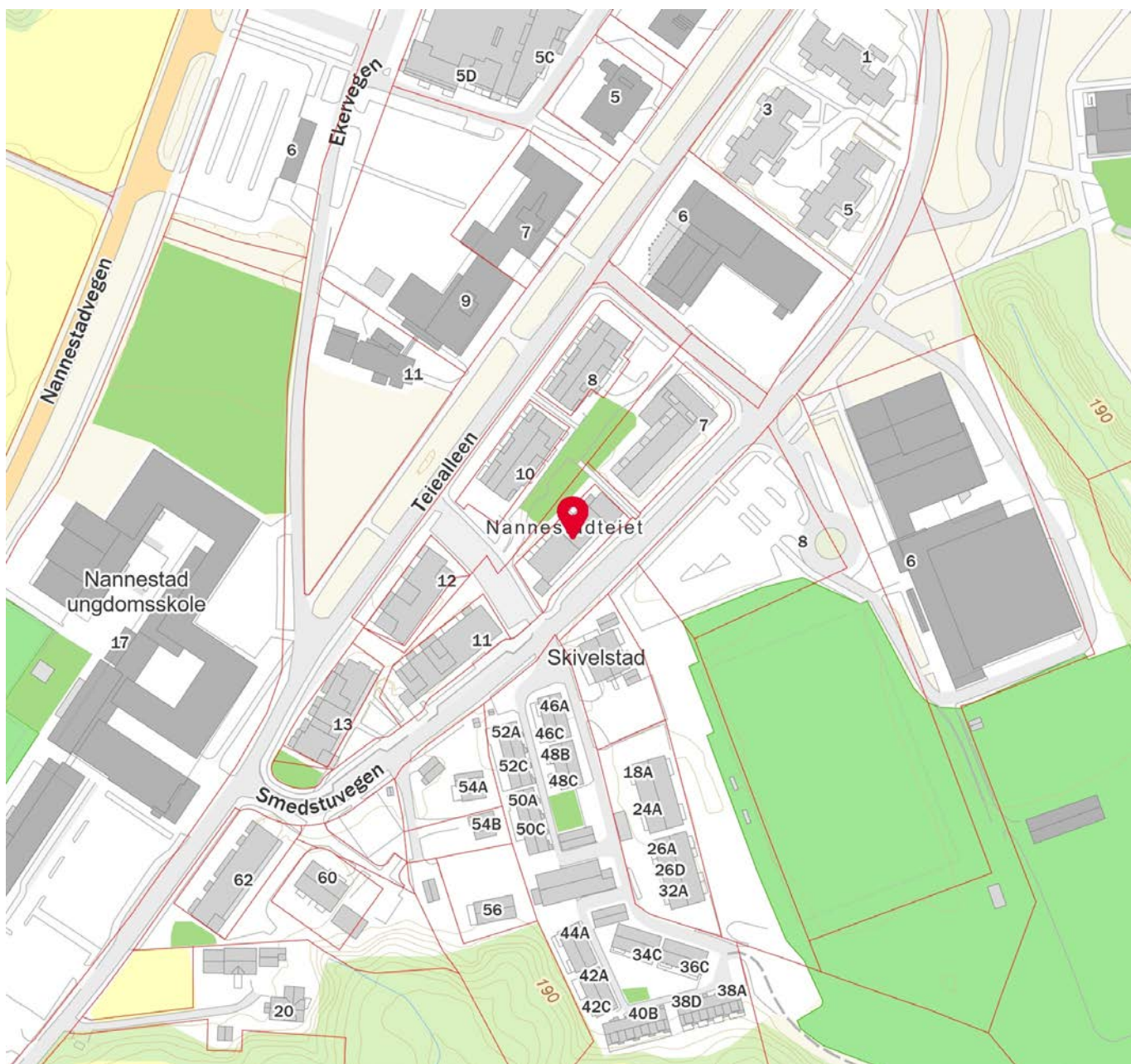
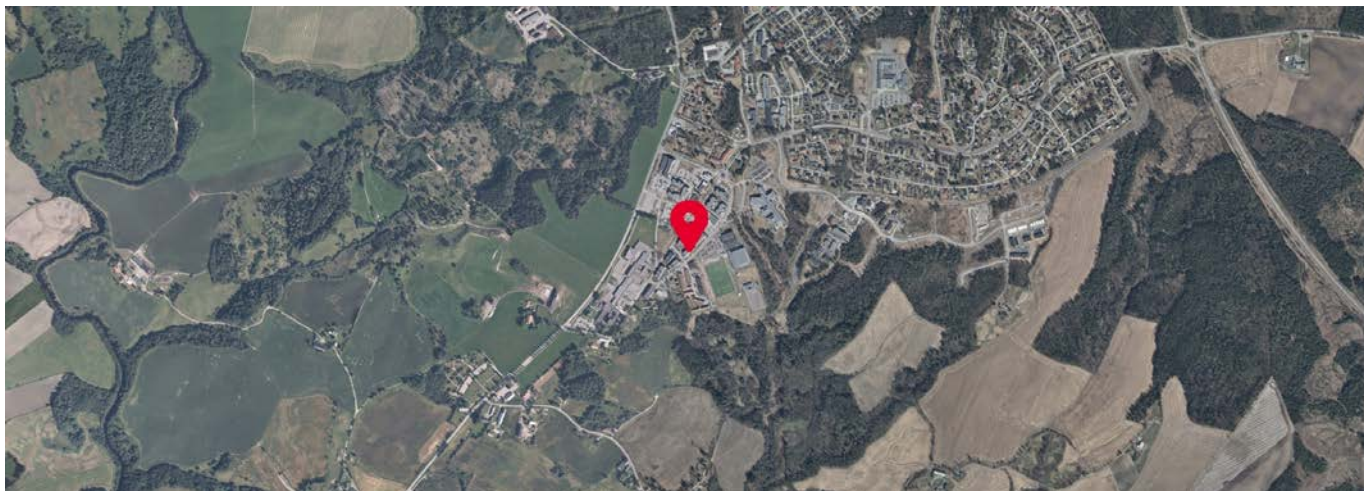


Familiesammensetning



Sivilstand

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



**BORI BBL**

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

Generert 19.05.25
Vår ref.: 5051 / 9
Meglerns ref.:
1208250095

Boligopplysninger

Seksjon	9	Bolignr	H0206
Boligselskap	5051 SMEDHAGEN PARK 2 BOLIGSAMEIE	Etasje	2.etg
Adresse	SMEDSTUVEGEN 9, 2030 NANNESTAD	Oppr.ant.rom	3
Eier(e)	Anne Østli, Kjell Øystein Østli	Bygningstype	

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke sikret. Restanse pr 19.05.25: kr 4 732,00 (Med forbehold om feil.)
Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-05	2025-06	2025-07	2025-08	2025-09	2025-10
Felleskostnader til drift av boligsameiet	4 732	4 732	4 732	4 732	4 732	4 732

Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	5051 SMEDHAGEN PARK 2 BOLIGSAMEIE (orgnr. 919738480)
Antall enheter	25
Styrets e-post	smedstu59@gmail.com
Styreleder	Ingar Stokstad (98623265)
Forsikring	Gjensidige Forsikring ASA (Polise 86971210)
Festet tomt	
Gnr/Bnr	27/551
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 0,00	Andre inntekter	kr 402,00
Formue	kr 22 504,00	Utgifter	kr 0,00

Merknader

Bod nr. 13 og p-plassnr. 13

Felleskostnader er inkl varmt vann og fyring. Det medfølger 1 parkeringsplass.



Nannestad kommune

Kommunal forvaltning

STUDIONSW AS
Postboks 13
2301 HAMAR

Vår ref./arkivkode:
(Oppgis ved svar)
2016/1605-40

Deres ref:

Dato:
29.10.2018

Ferdigattest

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

Tiltakshaver: Nannestad eiendom utvikling AS/Finstadhagen Næringspark, 1930
AURSKOG
Eiendom/byggested: **Smedstuvegen 9, 2030 NANNESTAD**
Gnr./ Bnr.: 27/551
Tiltakets/byggets art: **Nytt bygg - boligformål - over 70 m²**
Bygningstype: **Boligblokk på 3-4 etasjer**
Tillatelsen omfatter: **Hele tiltaket**

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt den 12.10.2018; 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

Elisabeth Mo Wroldsen
byggesaksbehandler

Besøksadresse
Teicalleen 31
2030 Nannestad
Servicekontoret
Åpningstid: -
8.00 - 15.30

Postadresse
Nannestad kommune
Teicalleen 31
2030 Nannestad

Telefon
66 10 50 00
Telefaks
66 10 50 10

Bankkonto - kommunen
8601.41.96236
Bankkonto - skatt
6345.07.02384

Org.nr.
964950202

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

Post adresseres til Nannestad kommune - ikke til enkeltpersoner

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Frittliggende småhusbebyggelse		Regulert senterlinje
	Konsentrert småhusbebyggelse		Frisiktslinje
	Kjøreveg		Regulert kantkjørebane
	Annen veggrunn		Regulert parkeringsfelt
	Gang-/sykkelveg		Regulert fotgjengerfelt
	Parkeringsplass		Målelinje/Avstandslinje
	Park		Vegstegning / fysisk spere
	Anlegg for idrett og sport		Avkjørsel
	Fellesområder		Innkjøring
	Felles gangareal		Utkjøring
	Felles parkeringsplass		Abc Påskrift feltnavn
	Felles lekeareal for barn		Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Felles grøntanlegg		Abc Påskrift areal
	Annet fellesareal for flere eiendommer		Abc Påskrift utnytting
	Bolig/Forretning		Abc Påskrift bredde
	Bolig/Forretning/Kontor		Abc Påskrift radius
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon)		Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
	Grense for restriksjonsområde		
	Frisiktsone ved veg		
	Grense for bevaringsområde		
	Bevaring av bygninger		

Reguleringsplan PBL 2008

	Sikringsonegrense
	Infrastrukturgrense
	Angitthensyngrense
	Gjennomføringgrense
	Regulerthøyde
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Undervisning
	Annen tjenesteyting
	Idrett
	Energianlegg
	Renovasjonsanlegg
	Lekeplass
	Bolig/forretning
	Bolig/forretning/kontor
	Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre anlegg
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Torg
	Gang/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Sykkelveg/-felt
	Annen veggrunn - grøntareal
	Kollektivholdeplass
	Parkering
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Grønnstruktur
	Friområde
	Vegetasjonsskjerm
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
	Sikringsone - Frisikt
	Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
	Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
	Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Byggelinje
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet



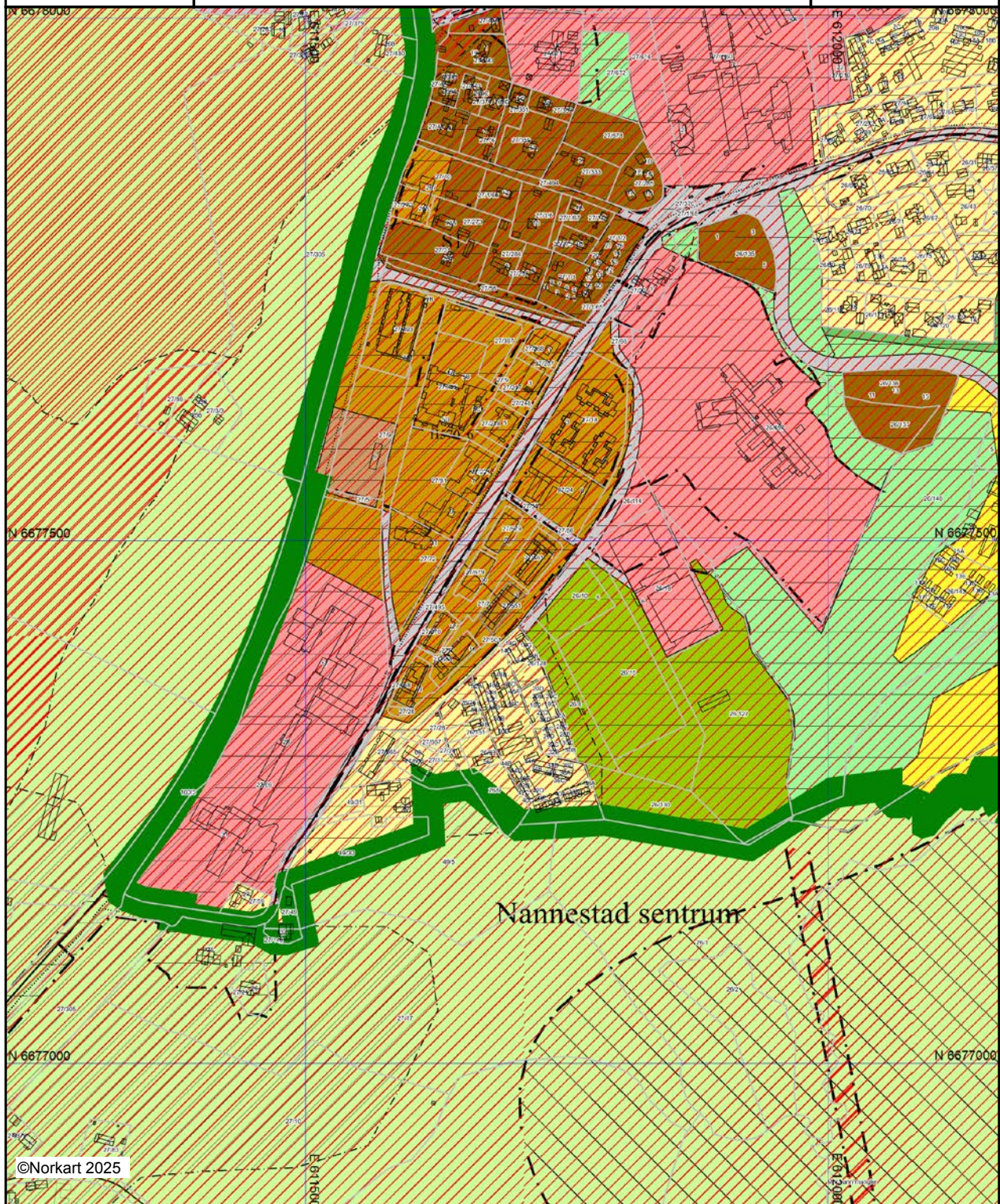
Nannestad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 27/551/0/4
Adresse: Smedstuvegen 9
Dato: 21.01.2025
Målestokk: 1:5000



UTM-32



©Norkart 2025

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.



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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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 SPØPELASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Smedstuvegen 9
2030 NANNESTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Knut Magnus Betten

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre