

A photograph of a modern apartment building's exterior. The building features light blue horizontal siding and a white ceiling. A large glass door and window are open, revealing a wooden deck and a view of a green lawn and trees. A wooden fence is visible to the right. The word 'aktiv.' is written in white in the top right corner.

aktiv.

Havresletta 7, 2030 NANNESTAD

**Nyere 2-roms leilighet i Nannestad sentrum | Markterrasse, garasjeplass og heis i bygget | Flott førstegangskjøp!**



Daglig leder/Eiendomsmegler

## Lise Blomberg

**Mobil** 922 04 164

**E-post** lise.blomberg@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta.

TLF. 63 94 26 50

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 290 000,-

**Omkostn.:** Kr 58 600,-

**Total ink omk.:** Kr 2 348 600,-

**Felleskostn.:** Kr 1 542,-

**Selger:** Marit Dalseg

**Salgsobjekt:** Eierseksjon

**Eierform:** Eierseksjon

**Byggeår:** 2020

**BRA-i/BRA Total** 30/47 kvm

**Tomtstr.:** 6767.5 m<sup>2</sup>

**Soverom:** 1

**Antall rom:** 2

**Gnr./bnr.** Gnr. 26, bnr. 141

**Snr.** 2

**Oppdragsnr.:** 1205250079

# Din nye leilighet?

Havresletta 7 er en nyere 2R selveierleilighet sentralt i Nannestad. Leiligheten ligger flott til i Nannestad omringet av natur - her kan man sette på seg skiene og gå rett ut i skiløypene! Nannestad Torg er bare en gåtur unna og her finner du alt du trenger i din hverdag fra matbutikker og vinmonopol til legekontor og idrettsarenaer. Det er flere skoler og barnehager i gangavstand fra leiligheten.

Leiligheten har en entré med plass til garderobe og inngang til badet. Du får en åpen stue/kjøkken løsning som gir en god romfølelse. I stuen har du plass til sofa og mediemøbel. Fra stuen har du utgang til markterrasse med gode solforhold. Leiligheten har et soverom. Det er heis i bygget med adgang til garasje med tilknyttet sportsbod. Garasjeplassen er klargjort for elbil-lading.

Velkommen!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	27
Egenerklæring .....	47
Budskjema .....	79



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 30 m<sup>2</sup>

BRA - e: 17 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 47 m<sup>2</sup>

TBA: 7 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 30 m<sup>2</sup> Gang, Soverom, Bad, Stue/kjøkken

BRA-e: 17 m<sup>2</sup> Bod og parkeringsplass i kjeller

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde, varierende, men målt 2,2m og 2,5 m.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

6767.5 m<sup>2</sup>

### Beliggenhet

Leiligheten ligger flott til midt i Nannestad sentrum. Her bor du i et trygt og barnevennlig boligområde med tilhørende lekeplass - omgitt av et vakkert, bølgende kulturlandskap. Det er rikelig med luft og natur på alle kanter, samtidig er det du trenger i hverdagen bare en liten rusletur unna.

I Nannestad sentrum finner du Nannestad Torg med apotek, vinmonopol, frisør, dagligvare, flere serveringssteder og legekantor. Det er også splitter nytt bibliotek i kommunehuset, treningssenter, ny svømmehall, idrettshall og kunstgressbane.

Her har alle muligheten til å være med på sin favorittaktivitet, for Nannestad kommune har lagt et godt stykke arbeid i å skape et bredt og inkluderende sports- og idrettsmiljø.

I umiddelbar nærhet finner du et vidstrakt og variert rekreasjonsområde. Legg i vei til fots eller på sykkel for en rask kveldstur, eller bare rusle innover med fiskestanga på skulderen. Når vinteren kommer, lokker et eventyrlig landskap. Rett utenfor leiligheten har man flotte skiløyper, så det er bare å sette på seg skiene! Milevis av velpreparerte løyper strekker seg innover Romerikssåsen. Det kan være til inspirasjon å tenke på at kanskje hard trening i nettopp denne delen av løypa bidro til at Nannestadguttene Dæhlie og Alsgaard gang på gang sikret gullet.

Her er naturen tett på, samtidig er det et godt utbygd offentlig kommunikasjonsstilbud som sørger for at man kommer til Oslo Lufthavn Gardermoen, Lillestrøm og Oslo på kort tid. Om man ønsker å storhandle, gå på kino, eller bare ut å spise litt, er Jessheim by et godt alternativ - bare en liten kjøretur unna. Et perfekt område for deg som ønsker å bo tett på flott natur, men allikevel ha servicetilbud og tjenester godt tilgjengelig!

#### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

#### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

#### **Barnehage/Skole/Fritid**

Det er flere barnehager og skoler i alle alderstrinn i gangavstand fra boligen.

#### **Bygningssakkyndig**

Factum Takst AS;

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Blokk bygget med vegger i mur- og trekonstruksjoner.

Etasjeskiller antatt i betong/elementer.

Det er felles inngangsparti/svalgang.

PVC-vinduer med 3 lags isolerglass. Ytterdør i treverk, med 2 lags isolerglass og balkongdør i PVC, med 3 lags isolerglass.

Verandaplatting på bakken med utgang fra stue/kjøkken.

Innvendig:

Gulv: Parkett/ Laminat.

Vegg: Malte glatte flater.

Himling: Malte glatte flater.

Glatte finerte innvendige dører.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

- Bytte av varmtvannsbereder januar 2025. Arbeid utført av Bråthen Rør AS.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Bytte av varmtvannsbereder januar 2025. Arbeid utført av RST Elektro AS.

Vindu på soverom bør ikke åpnes, da utbygger benyttet vinduer med mer vekt enn det konstruksjonen er beregnet for. Vindu er tapet. Skyvedør har riper på siden. Sår på dørkarm ytterdør og soverom etter tidligere eiers hund er kun enkelt utbedret. Listene er ikke byttet. Komfyrvakt har sprekk i deksel.

### **Innhold**

1.etg: Entré, kjøkken/stue, bad, soverom

Kjeller: Sportsbod

### **Standard**

#### **Entré**

Leiligheten har en lys og innbydende entré med lysmalte vegger, belegg på gulv og downlights i himling. Det er plass til garderobeskap dersom det er ønskelig.

#### **Kjøkken**

Stilfullt kjøkken i åpen løsning mot stuen. Kjøkkeninnredningen består av hvite slette fronter, benkeplate i laminat og godt med skap- og benkeplass. Integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og koketopp samt frittstående kjøleskap. Det er avsatt plass til spisegruppe.

#### **Stue**

Leiligheten har en åpen stue- og kjøkkenløsning med gode møbleringsmuligheter. Allrommet har lysmalte vegger samt en kontrastvegg i en grønn nyanse. På gulv er det lagt parkett. Det er godt med lysinnslipp fra store vindusflater og utgang til markterrasse.

#### **Bad**

Badet er flislagt med gulvvarme. Baderomsinnredningen består av fronter i hvit høyglans, dempende skuffer, servant med tilhørende speilskap med integrert belysning og klosett. Praktisk dusjhjørne med innfellbare glassdører. Det er avsatt plass for vaskemaskin og tørketrommel.

#### **Soverom og lagring**

Fra entreen har man adkomst til soverommet. Soverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende møblement. Rommet fremstår som moderne med tidsriktig fargevalg på veggene. Ytterligere lagring gjøres i sportsbod som er i tiknytning garasjeplassen.

### **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Det medfølger én garasjeplass i felles garasjeanlegg. Sameiet har tilrettelagt for montering av elbil-lader.

Øvrig parkering etter områdets bestemmelser.

### **Forsikringsselskap**

Tryg forsikring

### **Polisenummer**

7396028

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **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**

Gulvvarme i bad.

Viftekonvektor.

Balansert ventilasjon.

**Energikarakter**

C

**Energifarge**

Grønn

**Økonomi**

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 290 000

**Kommunale avgifter**

Kr 13 565

**Kommunale avgifter år**

2025

**Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

**Formuesverdi primær**

Kr 474 452

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 1 897 809

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

**Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen 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**

31/3059

### **Felleskostnader inkluderer**

Velforening 200,00

Felleskostnader H3 778,00

Internett H3 564,00

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 1 542

### **Andel fellesformue**

Kr 13 375

### **Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet Vingevingen 1

**Organisasjonsnummer**

925366307

### **Om sameiet**

Sameiet Vingevingen 1 består av 36 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (garasjeanlegget) på eiendommen gnr. 26 bnr. 141 i Nannestad kommune. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.

Fra årsmøte 2024 fremgår følgende:

Styret har gjort en rekke henvendelser uten å få så veldig mye tilbakemeldinger fra Skanska og vi ser på muligheten til å kontakte advokat ila. 2024 hvis vi ikke får noen videre fremdrift i dialogen. Vi har hatt en del møter vedrørende dette.

Vi har tegnet ny avtale om vintervedlikehold, og vært i samtale med dem angående brøyting av garasje nedkjøringen.

Det blei ikke holdt dugnad i 2023.

Styret har mast en del på beboere for feilparkering, samt søppelhåndtering. Biler parkerer på handicaplassene uten at de har handicap skilt i ruta. Beboere legger igjen reklame ved postkassene og beboere kaster ikke alltid all søppel i dunkene. Sameiet er ikke ett sted vi lar hunder gjøre fra seg, og dette har vi informert om.

#### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Sameiet har pt. ingen felles lån.

#### **Sikringsordning fellesgjeld**

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

#### **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.

#### **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjenning av ny eier, men eierskiftet skal meldes inn til styret og forretningsfører.

#### **Vedtekter/husordensregler**

Vedtekter og husordensregler kan ses hos megler på forespørsel.

#### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for øvrige sameiere.

## Forretningsfører

#### **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 26, bruksnummer 141, seksjonsnummer 2 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:

3238/26/141/2:

15.05.2018 - Dokumentnr: 765651 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Elvia AS  
Org.nr: 980 489 698  
Bestemmelse om oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon og tilhørende ledninger m.m  
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning  
Overført fra: Knr:3238 Gnr:26 Bnr:141  
Gjelder denne registerenheten med flere

15.05.2018 - Dokumentnr: 765651 - Bestemmelse om adkomstrett  
Rettighetshaver: Elvia AS  
Org.nr: 980 489 698  
Overført fra: Knr:3238 Gnr:26 Bnr:141  
Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.2019 - Dokumentnr: 1452896 - Bestemmelse om vann/kloakk  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Overført fra: Knr:3238 Gnr:26 Bnr:141  
Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.2019 - Dokumentnr: 1452896 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Overført fra: Knr:3238 Gnr:26 Bnr:141  
Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.2019 - Dokumentnr: 1452896 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om teknisk anlegg  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Overført fra: Knr:3238 Gnr:26 Bnr:141  
Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.2019 - Dokumentnr: 1452896 - Bestemmelse om adkomstrett  
Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:26 Bnr:142  
Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:26 Bnr:143  
Overført fra: Knr:3238 Gnr:26 Bnr:141  
Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.2019 - Dokumentnr: 1452896 - Bestemmelse om adkomstrett  
Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:26 Bnr:143  
Adkomstrett for bruk av lekeplass  
Bestemmelse om vedlikehold av bygninger/eiendom  
Overført fra: Knr:3238 Gnr:26 Bnr:141  
Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.2020 - Dokumentnr: 2188759 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:26 Bnr:142  
Gjelder 3 stk. carporter  
Overført fra: Knr:3238 Gnr:26 Bnr:141  
Gjelder denne registerenheten med flere

05.08.2020 - Dokumentnr: 2835359 - Bestemmelse om parkering  
Bestemmelse om gjensidig rett til bruk av gjesteparkeringsplasser  
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.2020 - Dokumentnr: 2272460 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 2  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 31/3059

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest boligblokk på 3-4 etasjer gnr. 26 bnr. 141 datert 01.10.2020.  
Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boligformål og følger reguleringsplan Engelsrudhagen BK1 med id: 17-03 og områderegulering for Engelsrudhagen med id: 12-06.

### **Adgang til utleie**

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

### **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.

## 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**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

### **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**

2 290 000 (Prisantydning)

---

##### Omkostninger

57 250 (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))

---

58 600 (Omkostninger totalt)

69 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

72 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 348 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 359 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 362 300 (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 58 600

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **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](http://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.

**Meglere vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr. 49 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 000,- oppgjørshonorar kr. 7 750,- og visninger kr. 2 000,- (2 stk. inkl.). Alle beløp er inkl. mva.

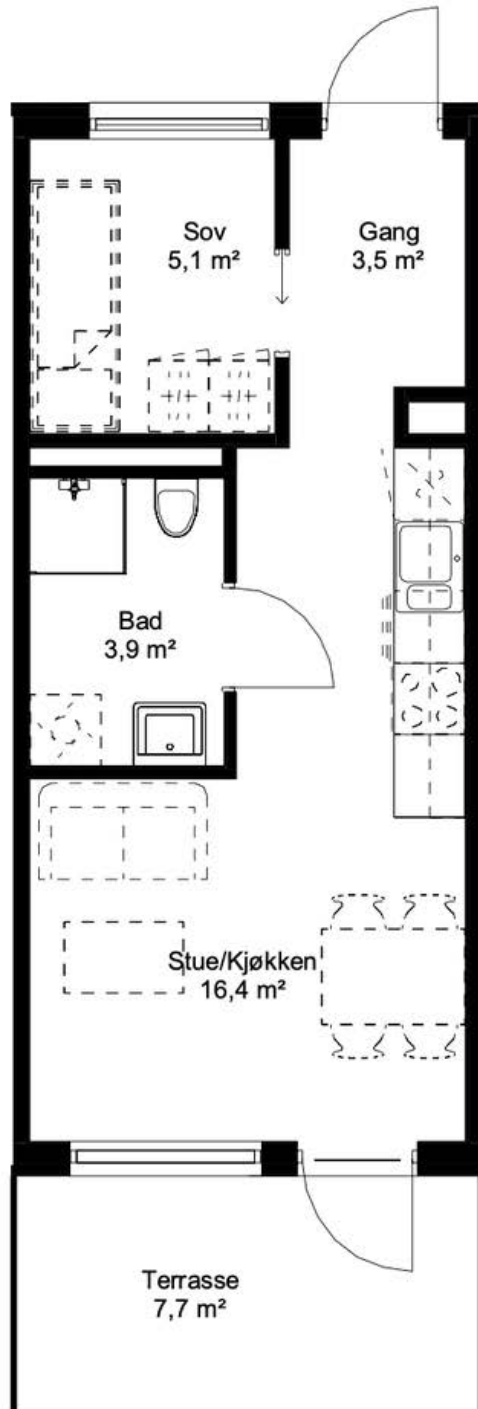
**Oppdragsansvarlig**

Lise Blomberg  
Daglig leder/Eiendomsmegler  
lise.blomberg@aktiv.no  
Tlf: 922 04 164

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, Trondheimsvegen 84  
2040 Kløfta  
Tlf: 639 42 650

**Salgsoppgavedato**

25.03.2025



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Vel inne har man en lysmalt entré med garderobeløsning.



Det er belegg på gulv og downlights i himling.





Kjøkkeninnredningen har hvite, slette fronter og integrert koketopp, komfyr og oppvaskmaskin.



Det er plass til spisebord.



Stuen er i åpen løsning med kjøkkenet.



Stuen har rikelig med naturlig lysinnslipp.





Pent flislagt bad med gulvvarme.



Soverommet har plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.



Det medfølger én garasjeplass med mulighet for elbil-lader og en sportsbod i garasjeanlegg.



Rett nedenfor eiendommen kjøres det opp skiløyper på vinterhalvåret.

# Vedlegg



# Nabolagsprofil

Havresletta 7 - Nabolaget Prestmosen/Ekre - vurdert av 61 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



## Offentlig transport

Nannestad vgs. Linje 410, 446	7 min 0.6 km
Oslo Gardermoen	15 min
Oslo lufthavn stasjon Linje F6, RE10, RE11, RX11, R12, R60	15 min 11.3 km

## Skoler

Preståsen skole (1-7 kl.) 365 elever, 19 klasser	12 min 1.1 km
Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.) 587 elever, 23 klasser	13 min 1.1 km
Nannestad videregående skole 950 elever	8 min 0.7 km

## Ladepunkt for el-bil

Nannestad VGS - Akershus fylkesko...	7 min
Nannestad Sentrum	12 min

«Trivelig sted å bo.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

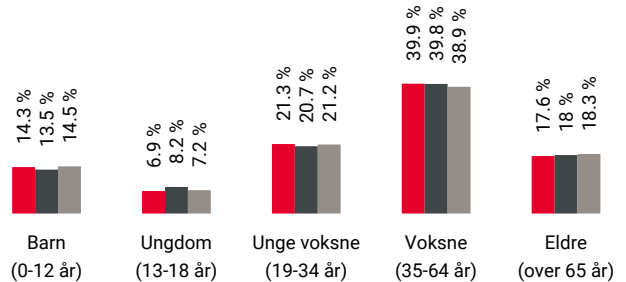
Bra 72/100



## 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	2 min 0.2 km
Prestmosen Fus barnehage (0-5 år) 86 barn	21 min 1.7 km
Breenenga Fus barnehage (1-5 år) 85 barn	8 min 4.4 km

## Dagligvare

Kiwi Nannestad PostNord	9 min 0.8 km
Rema 1000 Nannestad Post i butikk	10 min 0.9 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Trafikk

Lite trafikk 94/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



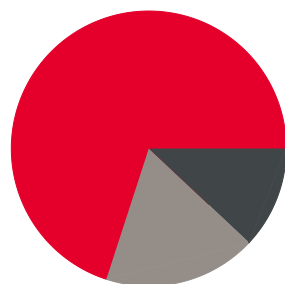
### Støynivået

Lite støynivå 92/100

## Sport

	Nannestadhallen Aktivitetshall	10 min	0.8 km
	Nannestad Idrettspark Ballspill, fotball, sandvolleyball	10 min	0.8 km
	EVO Nannestad	10 min	
	Nannestad Trim & Helse	10 min	

## Boligmasse

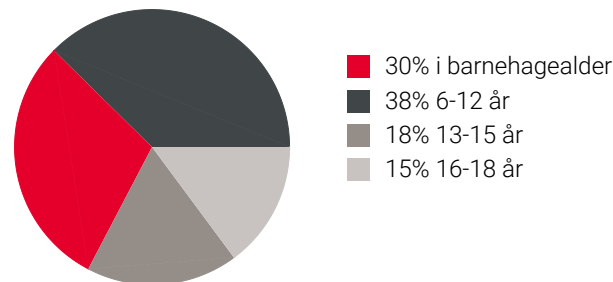


■ 70% enebolig  
■ 12% blokk  
■ 18% annet

## Varer/Tjenester

	Nannestad Torg	10 min
	Apotek 1 Nannestad	10 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 46%

■ Prestmosen/Ekre  
■ Teigebyen  
■ Norge





## Sivilstand

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





# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Havresletta 7, 2030 NANNESTAD
-  NANNESTAD kommune
-  # gnr. 26, bnr. 141, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m<sup>2</sup> BRA-i: 30 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.03.2025

Rapportdato: 23.03.2025

Oppdragsnr.: 19185-1783

Referansenummer: ZN1373

Autorisert foretak: Factum Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Amund Forset

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

## Factum Takst AS

Factum Takst AS v/ Takstingeniør Amund Forset har over 10 år og 4 000 oppdrag som takstmann bak seg og har opparbeidet seg en unik lokalkunnskap og kompetanse i faget. Dette sammen med bred erfaring fra bygg- og anleggs bransjen samt utvikling av eiendom gjør at du er i trygge hender når du velger å samarbeide med oss. Vi takserer alle typer eiendommer, og er en av få aktører i landet som innehar REV sertifisering på næringseiendom. Vi er ofte foretrukket av myndighetene innen taksering av landbruk, enten det er skader, erstatninger eller kjøp/salg. Vi har landbruksfaglig kompetanse og erfaring fra både drift/produksjon og kjøp/salg. Vi påtar oss alle typer takserings- og konsulent oppdrag relatert til bygg, eiendom og landbruk.

Vi er godkjent som energirådgiver hos ENOVA og kan bistå med å prosjektere energibesparende tiltak.



Rapportansvarlig

Amund Forset

amund@factum.as

901 10 938



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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
- løspore 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

## BEBYGGELSEN:

Leilighet med primær-areal på 30 m<sup>2</sup> i første etasje.  
Verandaplatting med utgang fra stue/kjøkken.  
Garasje plass, og bod i felles kjeller. Det er tilrettelagt for å montere elbillader.

## STANDARD:

Boligen er fra 2020.  
Normal standard og god planløsning.  
Oppvarming består av elektrisitet. Viftekonvektor i stue/kjøkken.  
Se boligens energiattest.  
Ventilasjon består av balansert ventilasjon.  
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

## OM TOMTEN:

Felles eiet tomt som er flat og skrånende og dels opparbeidet med plen - snødekket på befaringsdagen.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Blokk bygget med vegger i mur- og trekonstruksjoner.  
Etasjeskiller antatt i betong/elementer.  
Det er felles inngangsparti/svalgang.  
PVC-vinduer med 3 lags isolerglass. Ytterdør i treverk, med 2 lags isolerglass og balkongdør i PVC, med 3 lags isolerglass.  
Verandaplatting på bakken med utgang fra stue/kjøkken.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:  
Gulv: Parkett/ Laminat.  
Vegg: Malte glatte flater.  
Himling: Malte glatte flater.  
Glatte finerte innvenduge dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:  
Gulv: Fliser.  
Vegg: Fliser.  
Himling: Himlingsplater.

### Tekniske installasjoner:

Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant og speilskap over, med tilhørende belysning.  
Dusjhjørne med glassvegger.  
Vegghengt toalett.  
Opplegg/plass til vaskemaskin.  
Det er varme i gulv, ventil i himling og tilluft i dør.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum.  
Det er plass til integrert: Koketopp og stekeovn.  
Det er plass til frittstående: Oppvaskmaskin og kjøleskap.  
Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør.

Innvendig hovedstoppekran er plassert i skap på bad.

Synlige avløpsrør i: Plast.

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften.

Viftekonvektor i stue/kjøkken.

Varmtvannsbereder på ca. 100 liter plassert på bad.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

Sikringskapet er plassert i gang.

- Røykvarsler.

- Brannslukningsapparat.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles garasjeanlegg. flat, asfalt, noe gress. Området er omkranset av skog/trær.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

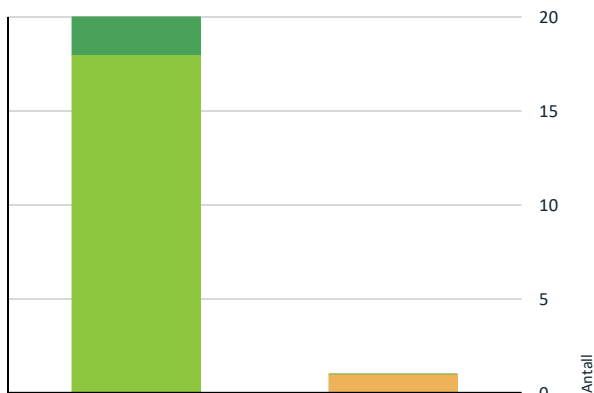
### Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger tegninger, disse stemmer med dagens bruk.  
Målsetting og arealer og er ikke kontrollert.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Begrensning av rapportens omfang:

Før rapporter som gjelder leiligheter i et sameie eller aksje/andelslag er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende).

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

# Boligens energimerking



ENERGIMERKE

## Beskrivelse

Boligen er bygget etter TEK-17 med krav til isolasjon og tetthet som der er angitt. Det skal være utført kontroll av tetthet og det er spesifikke krav til de enkelte bygningskomponenter i bygget som skal være fulgt. Dette er utbyggers ansvar.

## Energimerke



**Energimerket** gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

### Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstillere strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

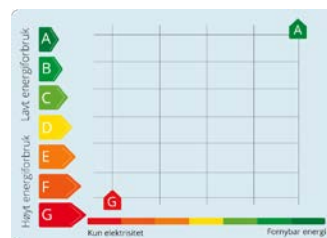
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

### Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



### Byggeår

2020

### Kommentar

Opplyst på befaringdagen. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen

### Standard

Boligen fremstår med normal standard og vil kunne tilfredsstille de fleste hva gjelder krav til bostandard.

### Vedlikehold

Bygningen ansees omtrent som ny, men vedlikehold må etterhvert påregnes. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret. Utvendig vedlikehold og oppgraderinger vil normalt skje i regi Sameiet som boligen er en del av.

### Tilbygg / modernisering

2025 Varmtvannsbere Informasjon er opplyst av eier på befaringdagen.  
der

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Plast-/PVC vinduer med 3-lags energiglass.

Vindu på soverom bør ikke åpnes, da utbygger benyttet vinduer med mer vekt enn det konstruksjonen er beregnet for. Vindu er tapet. Opplyst av eier på befaringdagen.

Dette vinduet gis, på grunn av nevnte, tilstandsgrad 2.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu på soverom trenger vedlikehold/utskifting for å opprettholde åpne/lukke funksjonen. Opplyst av eier.

### TG 1 Dører

Balkongdør i plast med 3-lags energiglass.

Ytterdør i treverk med 2-lags energiglass. Denne har sår på karm.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda/platting med utgang fra stue. Antas fundamentert på støppte/murte punkter. Delvis overbygget.

Veranda/platting er bygget i vedlikeholdsfrie materialer, opplyst av eier.

# Tilstandsrapport

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:

Gulv: Parkett og belegg.

Vegg: Malte glatte flater.

Himling: Malte glatte flater.



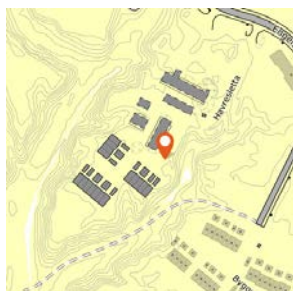
### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er antatt utført i betong/elementer, over garasjeanlegg.

### TG 1 Radon

Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen.

Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, [www.nrpa.no/radon](http://www.nrpa.no/radon). Bygget skal etter de lover som var gjeldene på oppføringstidspunktet være oppført med tiltak mot radon. Eiendommen ligger innenfor område med moderat til lave verdier i følge aktsomhetskart kart til NGI.



### TG 1 Innvendige dører

Glatte finerte innvendige dører.

Skyvedør har riper på siden.

Dørkarm har mindre sår.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

# Tilstandsrapport

Gulv: Fliser.

Vegg: Fliser.

Himling: Himlingsplater.

Tekniske installasjoner:

Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant, og speilskap over med tilhørende belysning.

Dusjhjørne med glassvegger. Det er vegghengt toalett og opplegg/plass til vaskemaskin.

Det er varme i gulv, ventil i himling, og tilluft i dør.

## ETASJE > BAD

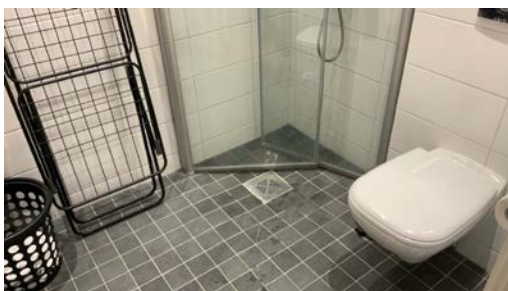
### TG 1 Overflater vegger og himling

Vegg: Fliser.

Himling: Himlingsplater.

Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier.

Litt slitasje på noen fuger, dette er normalt.



## ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Med gulvvarme. Fallforhold på gulvet er målt og funnet tilfredsstillende.

Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene.

Noe slitte fuger, dette er normalt.

## ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

## ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant, og speilskap over med tilhørende belysning.

Dusjhjørne med glassvegger. Det er vegghengt toalett, og opplegg/plass til vaskemaskin.

# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Tilluft i dør, ventil i himling, og varme i gulv.

## ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling ble utført i luke inn til bakvegg, på soverom. Det ble registrert tørre verdier.



## KJØKKEN

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum.  
Det er flislagt og belysning over benkeplate.  
Det er plass til integrert koketopp og stekeovn,  
Det er plass til frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.





# Tilstandsrapport

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### 1 TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 1 Vannledninger

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Innvendig hovedstoppekran er plassert i skap på bad. Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

### 1 TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i: Plast. Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget.

### 1 TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften.

### 1 TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 100 liter, plassert på bad.  
Skiftet ut 2025. Dokumentasjon kan fremvises.

### 1 TG 1 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 forenklete 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.*

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Sikringskapet er plassert i gang.  
Det lokale eltilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat elkontroll ved eiendomsoverdragelser

# Tilstandsrapport

## Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2020**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

9. 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**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

## Generell kommentar

Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen. Jeg er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales derfor på generelt grunnlag. Det vil alltid kunne finnes avvik ved nøye gjennomgang av anlegget av fagperson selv om jeg ikke har sett dette eller kommentert det her. Kostnader til retting vil kunne påregnes.

## Brantekniske 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 brantekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brantekniske 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 forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brantekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

- Røykvarsler

- Brannslukningsapparat

Konstruksjonsmessige forhold rundt lyd og brann er ikke tilfredsstillende vurdert da konstruksjoner er lukket. Dette er ikke mulig uten destruktive inngrep.

# Tilstandsrapport

Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Pga. lukket konstruksjon er ikke forhold rundt brann/lyd mot evt. tilstøtende bruksenheter vurdert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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

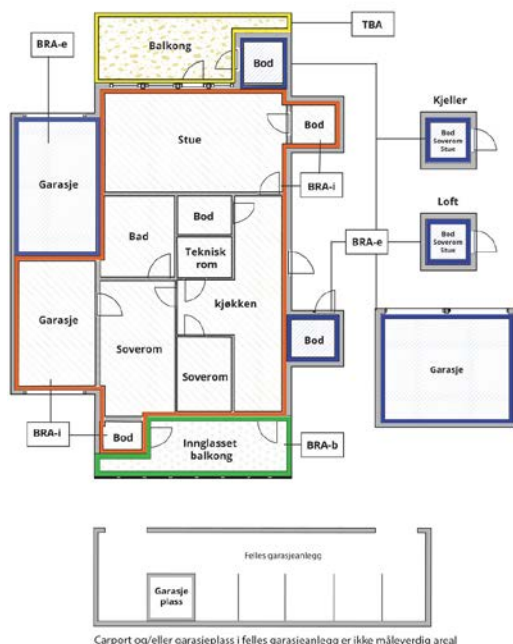
## Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



Carpport 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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 bygningsakkyndige 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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	30	17		47	7
<b>SUM</b>	<b>30</b>	<b>17</b>			<b>7</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>47</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, Soverom, Bad, Stue/kjøkken		

### Kommentar

Takhøyde, varierende, men målt 2,2m og 2,5 m  
Det er medfølgende bod og parkeringsplass i kjeller på tilsammen 17m<sup>2</sup> (BRA-e)

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger tegninger, disse stemmer med dagens bruk. Målsetting og arealer og er ikke kontrollert.

#### 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?

*Kommentar:* Varmtvannsbereider ble skiftet ut i 2025. Se liste over utbedringer/påkostninger - opplysninger her er gitt av eier.  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)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	<b>30</b>	<b>17</b>



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2025	Ola Kjeldsberg	Takstingeniør
	Marit Dalseg	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3238 NANNESTAD	26	141	0	2	6768 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

### Adresse

Havresletta 7

### Hjemmelshaver

Dalseg Marit

### Kommentar

Felles eiet tomt.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leilighet i Teigebyen, i Nannestad, rolig område med gangavstand til skole, barnehage, videregående, restauranter, matvarebutikker og kommune administrasjonen. Friluftsmuligheter i nærheten.

### Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

### Regulering

BK1 Engelsrudhagen.

### Om tomten

Asfalt, noe gress. Området er omkranset av skog/trær.

### Tinglyste/andre forhold

Boligen er en del av et boligsameie. Dette betyr juridisk at alle deleiere eier all tomtegrunn og bygningsmasse sammen men at hver enkelt seksjonseier har eksklusiv bruksrett på hoveddeler og tilleggsdeler til sin seksjon. I praksis tar alle seg av sin egen bolig utvendig og innvendig, men juridisk har alle bl.a. vedlikeholdsansvar for alle bygninger på hele eiendommen, etter sameiebrøken. Det er ikke opplyst om at der er etablert noe sameieavtaler eller innbetaling til felleskostnader i sameiet.

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.03.2025	Egenerklæringen er fremlagt og det er ikke registrert avvik i forhold til observasjoner på befaringdagen.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Utførte arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, skal dokumenteres med samsvarserklæring der ansvarlig for jobben bekrefter hva som er gjort og at alt er utført i tråd med forskriftene. Diverse	Gjennomgått		Nei
statens kartverk	13.03.2025	Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
situasjonskart	13.03.2025	Kart over eiendommen på befaringdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	23.03.2025	

# 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 elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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 fuktinnhold 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 befaringsstidspunktet 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/ZN1373>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Kløfta	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1205250079	
<b>Selger 1 navn</b>	
Marit Dalseg	
<b>Gateadresse</b>	
Havresletta 7	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
NANNESTAD	2030
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Tryg Forsikring (via sameie)
Polise/avtalnr.	7396028

Document reference: 1205250079

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MD

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bytte av varmtvannsbereder januar 2025
Arbeid utført av	Bråthen Rør AS

Filer

[2025 Bråthen Rør AS.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bytte av varmtvannsbereder januar 2025
Arbeid utført av	RST Elektro AS

Filer

[2025 RST Elektro AS.pdf](#)

[NELFORrapportfrarisiko.ogslettilkoblingavnyvarmtvannsbereder\\_22.01.2025115500.pdf](#)

[NELFOSamsvarserklæringInst.Sign.Tilkoblingvarmtvannsbereder\\_22.01.2025115800.pdf](#)

[1034703\\_fdv.pdf](#)

[1457904\\_fdv.pdf](#)

[1409893\\_fdv.pdf](#)

[1221962\\_fdv.pdf](#)

[1221903\\_fdv.pdf](#)

[1380425\\_fdv.pdf](#)

[1388751\\_fdv.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Initialer selger: MD

2

Document reference: 1205250079



- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

Vindu på soverom bør ikke åpnes, da utbygger benyttet vinduer med mer vekt enn det konstruksjonen er beregnet for. Vindu er tapet. Skyvedør har riper på siden. Sår på dørkarm ytterdør og soverom etter tidligere eiers hund er kun enkelt utbedret. Listene er ikke byttet. Komfyrvakt har sprekk i deksel.

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet 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 egenerklæringskjøret 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 overtakelse.

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1205250079

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marit Dalseg	f28d726b2ff2a028bd35699 873a906214618c357	19.03.2025 22:36:13 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1205250079

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

### Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	26.03.2020	Arealmerknader	
Oppdatert dato	22.01.2021	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	31/3059		

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

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering	24.03.2020	20/533	Tinglyst	
Seksjonering	24.03.2020		28.03.2020	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GRAVSETH MATZ GUSTU F170894*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Askheim 1 2022 GJERDRUM	Bosatt (B)

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Havresletta 7	H0102	26/141/0/2	30,6	2	1	1	Kjøkken

### Andel i sameier

Matrikelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3036-26/141/0/37	Seksjon	1/33

### Adresse

Vegadresse: Havresletta 7

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2030 NANNESTAD	Kirkesogn	02070501 Nannestad
Grunnkrets	204 Engelsrud	Tettsted	682 Teigebyen
Valgkrets	1 PRESTÅSEN		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300732357		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Ferdigattest (FA)	01.10.2020

**1: Bygning 300732357: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Ferdigattest 01.10.2020**

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1415,7
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1415,7
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	542,8
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	24

**Bygningsstatshistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	27.02.2019	01.03.2019
Igangsettingstillatelse	25.03.2020	18.08.2020
Midlertidig brukstillatelse	14.08.2020	18.08.2020
Ferdigattest	01.10.2020	05.10.2020
Endre bygningsdata	18.11.2021	18.11.2021
Endre bygningsdata	18.11.2021	18.11.2021

**Bruksenheter**

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Havresletta 7	H0102	26/141/0/2	30,6	2	1	1	Kjøkken

**Etasjer**

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H05	0	82,9	0	82,9	0	0	0
H04	6	269	0	269	0	0	0
H03	6	354,6	0	354,6	0	0	0
H02	6	354,6	0	354,6	0	0	0
H01	6	354,6	0	354,6	0	0	0

**Seksjonert eiendom: Grunneiendom 26/141**

Bruksnavn		Beregnet areal	6767.5
Etablert dato	28.05.2018	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	22.01.2021	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Bruk av grunn	( )	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

**Teiger**

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6677523.5	612157.3		Ja	6767.5	







**Nannestad kommune**  
Kommunal forvaltning

TAG ARKITEKTER AS  
Osterhaus' gate 27  
0183 OSLO

Att. Morten Longum

Vår ref./arkivkode:  
(Oppgis ved svar)  
2018/3139-44

Deres ref:

Dato:  
01.10.2020

## Ferdigattest

Etter plan- og bygningslovens (pbl) § 21-10 og byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1.

**Tiltakshaver:** SKANSKA EIENDOMSUTVIKLING AS/Postboks 1175  
Sentrum, 0107 OSLO  
**Eiendom/byggested:** Havrevegen 7,9,11, 2030 NANNESTAD  
**Gnr./ Bnr.:** 26/141  
**Tiltakets/byggets art:** Nytt bygg - boligformål - over 70 m<sup>2</sup>  
**Bygningstype:** Boligblokk på 3-4 etasjer

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt den 12.09.2020; jf. pbl § 21-10 og SAK § 8-1.

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

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

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

Med hilsen

Eivind Bøe  
byggesaksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.*



# Nannestad kommune

Adresse: Teiealleen 31, 2030 Nannestad

Telefon: 66105104

Utskriftsdato: 15.12.2023

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nannestad kommune

<b>Kommunenr.</b>	3036	<b>Gårdsnr.</b>	26	<b>Bruksnr.</b>	141	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	2
<b>Adresse</b>	Havresletta 7, 2030 NANNESTAD								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

- Kommuneplaner under arbeid

### Plantyper uten treff

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

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	KP2018-2035	
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2018-2035	
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel	
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan	
<b>Ikrafttredelse</b>	14.05.2019	
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3036/KP2018-2035/Dokumenter/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20arealdelen%20-%20vedtatt%2014.05.2019%2C%20oppdatert%20forside.pdf">https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3036/KP2018-2035/Dokumenter/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20arealdelen%20-%20vedtatt%2014.05.2019%2C%20oppdatert%20forside.pdf</a>	
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	6 767 m <sup>2</sup>
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H910
	<b>KPDetaljering</b>	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	<b>Delareal</b>	6 767 m <sup>2</sup>
	<b>KPAngittHensyn</b>	Bevaring kulturmiljø
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H570_5
	<b>Delareal</b>	4 634 m <sup>2</sup>
	<b>Arealbruk</b>	Boligbebyggelse,Framtidig
	<b>Områdenavn</b>	B40

<b>Delareal</b>	6 767 m <sup>2</sup>
<b>KPAngittHensyn</b>	Bevaring kulturmiljø
<b>KPHensynsonenavn</b>	H570_6
<b>Delareal</b>	6 767 m <sup>2</sup>
<b>KPAngittHensyn</b>	Bevaring kulturmiljø
<b>KPHensynsonenavn</b>	H570_14
<b>Delareal</b>	439 855 m <sup>2</sup>
<b>KPHensynsonenavn</b>	H310_1
<b>KPFare</b>	Ras- og skredfare
<b>Delareal</b>	6 767 m <sup>2</sup>
<b>KPHensynsonenavn</b>	H310
<b>KPFare</b>	Ras- og skredfare
<b>Delareal</b>	6 767 m <sup>2</sup>
<b>KPAngittHensyn</b>	Bevaring kulturmiljø
<b>KPHensynsonenavn</b>	H570_3
<b>Delareal</b>	6 767 m <sup>2</sup>
<b>KPAngittHensyn</b>	Bevaring kulturmiljø
<b>KPHensynsonenavn</b>	H570_4
<b>Delareal</b>	6 767 m <sup>2</sup>
<b>KPAngittHensyn</b>	Bevaring kulturmiljø
<b>KPHensynsonenavn</b>	H570_10
<b>Delareal</b>	6 767 m <sup>2</sup>
<b>KPHensynsonenavn</b>	H310_2
<b>KPFare</b>	Ras- og skredfare
<b>Delareal</b>	81 204 m <sup>2</sup>
<b>KPHensynsonenavn</b>	H320
<b>KPFare</b>	Flomfare
<b>Delareal</b>	2 133 m <sup>2</sup>
<b>Arealbruk</b>	Grønnstruktur (utgått), Nåværende
<b>Delareal</b>	6 767 m <sup>2</sup>
<b>KPAngittHensyn</b>	Bevaring kulturmiljø
<b>KPHensynsonenavn</b>	H570_8
<b>Delareal</b>	6 767 m <sup>2</sup>
<b>KPAngittHensyn</b>	Bevaring kulturmiljø
<b>KPHensynsonenavn</b>	H570_11
<b>Delareal</b>	6 767 m <sup>2</sup>
<b>KPAngittHensyn</b>	Bevaring kulturmiljø
<b>KPHensynsonenavn</b>	H570_12
<b>Delareal</b>	6 767 m <sup>2</sup>
<b>KPAngittHensyn</b>	Bevaring kulturmiljø
<b>KPHensynsonenavn</b>	H570_13
<b>Delareal</b>	6 767 m <sup>2</sup>
<b>KPAngittHensyn</b>	Bevaring kulturmiljø
<b>KPHensynsonenavn</b>	H570_1
<b>Delareal</b>	6 767 m <sup>2</sup>
<b>KPAngittHensyn</b>	Bevaring kulturmiljø
<b>KPHensynsonenavn</b>	H570_16

<b>Delareal</b>	6 767 m <sup>2</sup>
<b>KPAngittHensyn</b>	Bevaring kulturmiljø
<b>KPHensynsonenavn</b>	H570_9
<b>Delareal</b>	6 767 m <sup>2</sup>
<b>KPAngittHensyn</b>	Bevaring kulturmiljø
<b>KPHensynsonenavn</b>	H570_15
<b>Delareal</b>	6 767 m <sup>2</sup>
<b>KPAngittHensyn</b>	Bevaring kulturmiljø
<b>KPHensynsonenavn</b>	H570_2
<b>Delareal</b>	6 767 m <sup>2</sup>
<b>KPAngittHensyn</b>	Bevaring kulturmiljø
<b>KPHensynsonenavn</b>	H570_7

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	KP2023-2040
<b>Navn</b>	
<b>Status</b>	
<b>Plantype</b>	

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	17-03																														
<b>Navn</b>	Engelsrudhagen BK1																														
<b>Plantype</b>	Detaljregulering																														
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan																														
<b>Ikrafttredelse</b>	11.12.2018																														
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3036/17-03/Dokumenter/Reguleringsbestemmelser%2C%20sist%20revidert%2005.07.2022.pdf">https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3036/17-03/Dokumenter/Reguleringsbestemmelser%2C%20sist%20revidert%2005.07.2022.pdf</a>																														
<b>Delarealer</b>	<table border="1"> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>293 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Annen veggrunn - tekniske anlegg</td> </tr> <tr> <td><b>Feltnavn</b></td> <td>f_SVT</td> </tr> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>49 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Gangveg/gangareal/gågate</td> </tr> <tr> <td><b>Feltnavn</b></td> <td>f_SGG3</td> </tr> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>47 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Energianlegg</td> </tr> <tr> <td><b>Feltnavn</b></td> <td>f_BE</td> </tr> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>449 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Lekeplass</td> </tr> <tr> <td><b>Feltnavn</b></td> <td>f_BLK2</td> </tr> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>38 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Renovasjonsanlegg</td> </tr> <tr> <td><b>Feltnavn</b></td> <td>f_BRE2</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	293 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Annen veggrunn - tekniske anlegg	<b>Feltnavn</b>	f_SVT	<b>Delareal</b>	49 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Gangveg/gangareal/gågate	<b>Feltnavn</b>	f_SGG3	<b>Delareal</b>	47 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Energianlegg	<b>Feltnavn</b>	f_BE	<b>Delareal</b>	449 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Lekeplass	<b>Feltnavn</b>	f_BLK2	<b>Delareal</b>	38 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Renovasjonsanlegg	<b>Feltnavn</b>	f_BRE2
<b>Delareal</b>	293 m <sup>2</sup>																														
<b>Formål</b>	Annen veggrunn - tekniske anlegg																														
<b>Feltnavn</b>	f_SVT																														
<b>Delareal</b>	49 m <sup>2</sup>																														
<b>Formål</b>	Gangveg/gangareal/gågate																														
<b>Feltnavn</b>	f_SGG3																														
<b>Delareal</b>	47 m <sup>2</sup>																														
<b>Formål</b>	Energianlegg																														
<b>Feltnavn</b>	f_BE																														
<b>Delareal</b>	449 m <sup>2</sup>																														
<b>Formål</b>	Lekeplass																														
<b>Feltnavn</b>	f_BLK2																														
<b>Delareal</b>	38 m <sup>2</sup>																														
<b>Formål</b>	Renovasjonsanlegg																														
<b>Feltnavn</b>	f_BRE2																														

<b>Delareal</b>	283 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Veg
<b>Feltnavn</b>	f_SKV1
<b>Delareal</b>	1 763 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
<b>Feltnavn</b>	BBB
<b>Delareal</b>	40 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Parkering
<b>Feltnavn</b>	f_SPA3
<b>Delareal</b>	992 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Parkering
<b>Feltnavn</b>	f_SPA5
<b>Delareal</b>	419 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Veg
<b>Feltnavn</b>	f_SKV2
<b>Delareal</b>	31 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Parkering
<b>Feltnavn</b>	f_SPA4
<b>Delareal</b>	47 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Parkering
<b>Feltnavn</b>	f_SPA6
<b>Delareal</b>	806 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Uteoppholdsareal
<b>Feltnavn</b>	f_BUT
<b>Delareal</b>	1 510 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
<b>Feltnavn</b>	BKS1
<b>Id</b>	12-06
<b>Navn</b>	Engelsrudhagen
<b>Plantype</b>	Områderegulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	10.06.2014
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3036/12-06/Dokumenter/Reguleringsbestemmelser%20rev%2010.10.2022.pdf">https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3036/12-06/Dokumenter/Reguleringsbestemmelser%20rev%2010.10.2022.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 13 534 m <sup>2</sup> <b>RPHensynsonenavn</b> H310_1 <b>Faresone</b> Ras- og skredfare
<b>Delareal</b>	10 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Gang-/sykkelveg
<b>Feltnavn</b>	o_GS3
<b>Delareal</b>	10 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Annen veggrunn - tekniske anlegg
<b>Feltnavn</b>	VT
<b>Delareal</b>	6 767 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
<b>Feltnavn</b>	BK1

Romerike Eiendomsmegling AS  
Aktiv avd. Kløfta v/Celine Beatrice Schmidt Holm  
Trondheimsvegen 84, 2040 KLØFTA  
E-post: celine.holm@aktiv.no

Deres ref.: 1205250079 . Vår ref.: 2793-1-002

Dato: 03.03.2025

### Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Vingesvingen 1  
Organisasjonsnr: 925366307  
Seksjonseier: Dalseg, Marit  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 002  
Adresse: Havresletta 7, 2030 NANNESTAD  
Seksjonsnummer: 2  
Gnr. 26  
Bnr. 141

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7396028.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Næringseksjon 37 er en garasje. Kjøperne av garasje eier en ideel andel av denne seksjonen. Det er også noen som har privat bruksrett til carporter og utendørs p-plasser. Disse rettighetene er vedtektsfestet, og varer i 30 år jf. eierseksjonsloven. Nabosameiet (gnr 26 bnr 142) (ikke ferdigstilt enda) har tidsubestemt og eksklusiv bruksrett til 3 av carportene og 9 av garasjeplassene, jf. tinglyst erklæring. Alle p-plasser følger seksjonen ved salg. Administrasjonsgebyr til forretningsfører iht. prisliste pr plass. Spesifiser gjerne i eierskiftemeldingen hvis eier har hatt carport, garasjeplass eller parkeringsplass slik at denne også blir overført til ny eier. Gjesteplasser: utendørs p-plasser som ikke blir solgt som midlertidige eneretter, skal være gjesteplasser. Disse deles med de to andre sameiene som skal bygges. Alle gjesteplasser på de tre sameiene sin eiendom deles av de tre sameiene. Det er vannmålere i alle leiligheter. Selger/kjøper må lese av måler og melde inn til leverandør. E-post til styret: vingesvingen1@styrerommet.no Den eieren som står oppført først i eierskiftemeldingen vil bli oppført som hovedeier og mottaker av faktura for felleskostnader.

### Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 1 542,00,-

#### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Velforening	200,00	
Felleskostnader H3	778,00	
Internett H3	564,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.



**Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	194,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	13 375,-
Gjeld:	0,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

Ingen lån registrert for leilighet.

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christoffer Hoff pr. e-post: christoffer.hoff@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler ved salg:**

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Elisabeth Hansen, e-post: vingesvingen1@styrerrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Styrets kontaktinfo: vingesvingen1@styrerrommet.no

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

**Elektronisk kommunikasjon:**

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

**SAMEIET VINGESVINGEN 1**  
**ORG.NR. 925 366 307, KUNDENR. 2793**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	897 350	912 874	911 000	911 000
Andre inntekter	3	10 000	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>907 350</b>	<b>912 874</b>	<b>911 000</b>	<b>911 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-5 993	-5 992	-5 993	-6 000
Styrehonorar	5	-42 500	-42 500	-42 500	-45 000
Revisjonshonorar	6	-7 699	-7 334	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-75 972	-73 040	-76 000	-81 000
Konsulenthonorar	7	-19 425	-13 860	-20 000	-23 000
Drift og vedlikehold	8	-109 252	-87 518	-142 000	-152 000
Forsikringer		-135 671	-81 305	-102 000	-150 000
Kommunale avgifter	9	-1 719	-1 036	-3 000	-4 000
Energi/fyring	10	-144 430	-118 754	-140 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-172 783	-169 183	-186 000	-182 000
Andre driftskostnader	11	-68 255	-83 282	-91 500	-108 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-783 699</b>	<b>-683 803</b>	<b>-817 993</b>	<b>-910 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>123 651</b>	<b>229 071</b>	<b>93 007</b>	<b>1 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	8 989	1 607	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>8 989</b>	<b>1 607</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>132 640</b>	<b>230 678</b>	<b>93 007</b>	<b>1 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		132 640	230 678		

**SAMEIET VINGESVINGEN 1**  
**ORG.NR. 925 366 307, KUNDENR. 2793**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 774	35
Forskuddsbetalte kostnader		50 492	76 138
Andre kortsiktige fordringer		0	381
Driftskonto OBOS-banken		474 538	329 973
Sparekonto OBOS-banken		257 744	250 959
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>787 548</b>	<b>657 485</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>787 548</b>	<b>657 485</b>
<hr/>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		749 780	617 139
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>749 780</b>	<b>617 139</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 463	15 669
Leverandørgjeld		302	0
Annen kortsiktig gjeld	13	20 004	24 677
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>37 768</b>	<b>40 346</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>787 548</b>	<b>657 485</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar			

Nannestad, 22.03.2024 (regnskapet er digitalt signert).  
 Styret i Sameiet Vingesvingen 1

Elisabeth Hansen

Johan Molden

Hans Emil Borge

# Husordensregler

## 1. Generelt

1.1 Disse husordensreglene inneholder regler og opplysninger som ivaretar hensynet til sameiets drift, samt sikring mot unødvendige skader, tap og utgifter. De er i tillegg ment å være en veiledning i "god naboskikk".

1.2 Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene og ta ansvar for at reglene overholdes av husstanden og besøkende.

1.3 Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir overholdt. Styret i sameiet er bemyndiget til å følge opp at dette skjer.

1.4 Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes forsøkt ordnet direkte mellom berørte beboere. Skulle det vise seg at dette fører til vanskeligheter, kan forholdet videreformidles til sameiets styre.

1.5 Endring av husordensreglene vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall.

1.6 For forhold som ikke er særskilt regulert i husordensreglene, kan styret gi instruksjoner som sameierne plikter å forholde seg til. Dersom slike instruksjoner er av generell karakter skal det vurderes om disse bør innlemmes i husordensreglene.

## 2. Ro og orden

2.1 Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av husordensreglene fastsatt av sameiet. Hver sameier har ansvar for å påse at den/de som bebor dennes seksjon, er informert om og overholder husordensreglene. Generelt gjelder at en seksjon bare kan benyttes til boligformål. Bruk av seksjonen skal ikke medføre unødig eller urimelig ulempe for brukere av øvrige seksjoner.

2.2. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Leilighetene må ikke brukes til sjenanse for andre;

- I tidsrommet kl 23.00 - 07.00 på hverdager må det vises særlig hensynsfullhet.

- I tidsrommet kl 23.00 - 08.00 utenom hverdager må det vises særlig hensynsfullhet.

- Musikk- og sangundervisning, dagmammavirksomhet eller annen næringsvirksomhet som kan være til sjenanse for naboer, tillates kun etter skriftlig samtykke fra naboene og styrets godkjenning. Almennelig hjemmekontor og lignende er tillatt.

- Ved spesielle situasjoner (selskaperligheter etc.) som en vet kan medføre sjenerende støy, skal naboene varsles om dette 14 dager i forveien.

2.3 Det må utvises hensynsfullhet ved boring, banking og bruk av annen støyende redskap. Slik aktivitet skal legges til et tidspunkt på dagen når det er til minst sjenanse for øvrige beboere. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager, skal det utvises særlig hensynsfullhet. Ovennevnte aktiviteter skal ikke foregå over et lengre tidsrom uten at naboene har akseptert dette på forhånd.

### 3. Leiligheter

3.1 Eventuelle støyproblemer er en sak mellom berørte naboer. Det vises for øvrig til punkt 1.4.

3.2 Leilighetene skal til enhver tid holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. For å unngå at vannlås i sluk i våtrom tørker ut, bør den vannbårne varmen på badet slås av hvis leiligheten skal stå tom i mer enn tre dager.

3.3 Avtrekk/lufteventiler på kjøkken og bad/dusjrom må holdes rene og i orden. Ekstra avtrekksvifte må ikke monteres da dette skaper overtrykk i lufteanlegget og fører til at anlegget mister sin funksjon. Samtidig er det viktig å påse at ventilasjonsrister i øvrige rom ikke er tildekket, slik at lufteanlegget kan fungere som normalt.

3.4 Den enkelte sameier har ansvar for indre vedlikehold av egen leilighet. Dette inkluderer innsiden av vinduer, terrassedører og inngangsdør. Samt egen balkong/veranda. Skader som oppstår i egen og/eller naboers leiligheter som følge av manglende vedlikehold av f.eks. bad /dusjrom, må

dekkes i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper av den sameier som ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt.

#### 4. Balkonger og Terrasser

4.1 Det skal utvises hensyn ved feiing, rengjøring og snørydding fra balkonger og terrasser.

4.2 Tørking av tøy på balkonger/terrasser kan bare skje dersom dette ikke er til sjenanse for naboene. Det er ikke tillatt å tørke tøy over rekkverket.

4.3 Ha omtanke for nabolaget når det benyttes grill på terrassene. Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt. Kullgrill er ikke tillatt.

4.4 Det er den enkelte beboers ansvar å sørge for at renner og sluk på terrassene holdes i en slik stand at de ikke hindrer fritt utløp av vann. Ved store snømengder om vinteren er det nødvendig å måke/fjerne snø for å hindre stor belastning på balkongene og unødvendig store vannmengder ved smelting og for å hindre skade på terrassedørene. Beboer er, i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper, økonomisk ansvarlig for de skader som måtte bli påført egen og/eller naboers leiligheter grunnet vann/snø.

4.5 Det er ikke tillatt å sette opp boder, basseng eller andre større gjenstander på terrasser eller balkonger med mindre godkjent skriftlig av styret. Gjenstander som oppbevares på terrasser og balkonger skal være sikret slik at de ikke blåser vekk i tilfelle sterk vind.

4.6 Det oppfordres til å begrense generell lagring av diverse interiør, bygningsmateriell og lignende på balkonger og terrasser som kan være til sjenanse for naboer og/eller forringe det generelle uttrykket av bygningen.

4.7 Det er ikke lov å stå på balkonger eller verandaer å kaste røyk eller snus ned på bakken, dette skal tas med inn og kastes i egen søppelkasse.

4.8 Montering av markiser/screens/levegger på balkonger/terrasser (og foran vinduer) skal skje etter retningslinjer fastsatt av styret.

4.9 Ikke lov å mate dyr ved ballkonger/verandaer.

#### 5. Oppganger og fellesområder

5.1 Beboerne plikter å holde ytre og indre inngangsdører lukket. Hvis man kortvarig har behov for å blokkere en dør i åpen stilling, er det kun tillatt å gjøre dette ved å blokkere dørbladet i gulvplan. Bruk kiler. Døren må ikke sperres i åpen stilling ved å stikke en gjenstand i dørsprekken ved hengslene. Her utløses store krefter som kan sprengte hengslene ut av stilling og forårsake kostbare reparasjoner. Armene til dørpumpene må ikke frakobles.

5.2 Av hensyn til renhold og uhindret adkomst til rømningsveier er det ikke tillatt å ha private gjenstander på fellesområdene, dette innebærer sko, møbler o.l.

5.3 Det er ikke anledning til å foreta installasjoner i eller gjøre andre endringer av innvendige fellesarealer uten godkjennelse fra styret. Styret kan gi nærmere retningslinjer.

5.4 Sportsutstyr skal plasseres i kjellerbodene eller spesielle steder avsatt for formålet. Barnevogner kan plasseres sånn at det ikke hindrer andre i å komme seg forbi.

5.5 Den enkelte beboer plikter å sørge for at postkasse og ringetablå er forsynt med standard type skilt og skrifttype.

5.6 Enhver forurensning/forsøpling av fellesarealer er forbudt. Foreldre har plikt til å rydde fellesarealer etter egne barns aktiviteter. Leketøy, som ikke er i bruk, skal oppbevares privat.

5.8 Det er forbudt å røyke i innendørs fellesarealer. Det er heller ikke lov å kaste sigarettneiper fra terrassene eller på fellesområdene.

5.9 Beplantningen på fellesarealer utover det som er levert fra utbygger iht. utomhusplan, må tas opp med styret i sameiet for godkjennelse/samkjøring.

## 6. Heiser

6.1 For å redusere risikoen for feil og skader på heisene, er det viktig at følgende retningslinjer følges:

6.1.1 Blokkering av heisdører ved inn- og utlasting av varer bør unngås. Gjentatte og langvarige blokkeringer av heisdørene kan føre til at heisen slutter å fungere, som igjen kan føre til kostbare reparasjoner.



6.1.2 Ved bruk av heis under flytting må ikke heisen reserveres med gal blokkering av døren. Stoppnøkkel og instruks for bruk av heis ved flytting rekvireres hos styret.

## 7. Søppelsjakter

7.1 Søppelsjaktene skal brukes til tre forskjellige fraksjoner; Restavfall, Papir og

Plastemballasje. Restavfall må pakkes godt inn for å unngå tilgrising og sjenerende lukt i anlegget. Papp må deles opp tilstrekkelig for å unngå fulle sekker. Lett knuselig eller antennelig avfall må ikke kastes i sjaktene.

7.2 Det må ikke hensettes gjenstander og avfall ved søppelsjaktene.

7.3 Glass- og metallemballasje skal kastes i eget beholder (finnes ve busstasjonen i Nannestad). Farlig avfall henvises til utplasserte miljøstasjoner på Dal.

## 8. Garasje og kjellerboder

8.1 Garasjeporten skal holdes stengt til enhver tid.

8.2 Sendere (åpnere) til garasjeportene må ikke legges synlig i parkerte biler i garasjen eller på sameiets parkeringsplasser. Tapt eller stjålet sender må straks meldes til styret, som vil sørge for endring av koden til garasjen.

8.3 Barn/ungdommer har ikke anledning til å bruke garasjene som lekeplass eller oppholdssted.

8.4 All kjøring i garasjene skal skje med spesiell aktsomhet. Fartsgrense på 15 km/t skal overholdes.

8.5 Det er ikke tillatt med puss/vask av bil i garasjeanlegget. Vanlig polering er tillatt.

8.6 Ingen gjenstander, herunder sykler, sykkelvogn, bilutstyr som dekk, takstativ, etc., oppbevares på parkeringsplassene. Det henvises til den enkeltes bod for oppbevaring av slike gjenstander.

8.6.1 Det er forbudt å oppbevare eksplosiver, gasser under trykk og brannfarlige væsker i garasjen eller bod.

8.6.2 Møbler, madrasser, pappesker og unødig "skrot" skal ikke oppbevares i garasjen, da dette både skjemmer helhetsinntrykket og kan invitere til brannstiftelse og skadedyr. Utilfredsstillende forhold vil medføre advarsel med krav om utbedring. Styret forbeholder seg retten til å kassere gjenstander som ikke fjernes etter advarsel. Ved en brann hvor det er påvist uaktsomhet, kan dette medføre avkortning i forsikringsdekningen.

8.6.3 På grunn av bl.a. feiing og renhold i garasjen og områder rundt boder, oppfordres det til å holde garasjeplassen og disse områdene mest mulig fri for gjenstander.

8.7 Ladning/parkering av EL-biler skjer etter vedtatte retningslinjer.

8.8 Gjeste og HC parkeringsplasser skal ikke brukes av beboere i sameiet med mindre godkjent skriftlig av Styret. Det er beboers ansvar å informere gjester om gjeldende regler.

8.9 Styret kan utstede advarsler eller ilegge bot i tilfelle brudd på parkeringsreglene. Ved gjentatte brudd på parkeringsreglene forbeholder Styret seg retten til å få bilen fjernet for eiers regning og risikoi.h.t. §5 i vedtektene.

## 9. Fasader

9.1 Ingen fasadeendringer kan foretas uten styrets, og eventuelt kommunens tillatelse.

9.2 For utvendig solavskjerming er det lov å bruke det man ønsker så lenge dette ikke er til sjenanse. Markiser skal ikke strekkes ut over vegglivet (fasaden), dvs. de skal plasseres innenfor egen eiendom (innenfor ytterkant av balkongen). For balkonger 2 - 4 etg. skal innfesting skje i plan med teglfasaden i ytterkant balkongnisjen.

Evt. blomsterkasser skal være innenfor rekkverket. Det er ikke tillatt å henge balkongkasser utvendig på balkong- eller terrasserekkeverk. Dette både av sikkerhetsmessige og estetiske hensyn.

Det tillates ikke å endre utseende på glass i balkong eller terrasserekkeverk. Det skal være klart, gjennomsiktig glass.

## 10. Gangveier, parkering m.v.

10.1 Kjøring med bil på sameiets gangveier er ikke tillatt. Det er likevel anledning til dette ved helsemessige årsaker, eller for transport av tyngre varer/gjenstander/møbler o.l. All slik kjøring må skje i lav hastighet og med den største forsiktighet.

10.2 Moped- og motorsykkkelkjøring på gangveiene er absolutt forbudt.

10.3 Parkering på gangveier er ikke tillatt annet enn ved av- og pålessing. Sameiets gangveier skal til enhver tid være tilgjengelig for utrykningskjøretøyer.

10.4 Puss og vask av bil er ikke tillatt på gangveier.

10.5 Styret kan utstede advarsler eller ilegge bot i tilfelle brudd på disse reglene. Ved gjentatte brudd på reglene forbeholder Styret seg retten til å få bilen fjernet for eiers regning og risiko i.h.t. §5 i vedtektene.

10.6 Sykkelparkering – se pkt. 5.4.

10.7 Ballspill (med fotball, tennisball m.v.) er ikke tillatt mot fasader.

## 11. Dyrehold

11.1 Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.

11.2 På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang hele året.

11.3 Beboere med ansvar for hund plikter å fjerne hundens ekskrementer fra sameiets fellesarealer umiddelbart, likeså spor etter sølete hundepoter m.v. i oppgangene. Hundeeierne oppfordres til å sørge for at sine dyr ikke gjør sine fornødne på sameiets område.

11.4 Lekeplasser skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og barnas miljø.

## 12. Forsikringer og skader

12.1 Sameiet har felles forsikring for skader på bygningene og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikring dekker bl.a. skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Skader som oppstår pga. alder, normal slitasje, konstruksjonsfeil, rust og forringelse, samt skader som skyldes utilstrekkelig vedlikehold og tilsyn som anført i disse husordensregler, dekkes ikke av forsikringen. Når en skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

12.2 Skade som antas å kunne dekkes av den felles bygningsforsikringen, må uten ugrunnet opphold meldes styret, som gir nærmere veiledning og hjelp.

12.3 Beboerne må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde eventuell skade m.v. til sitt eget forsikringsselskap.

12.4 Beboere er ansvarlige for skader de eller deres gjester har forårsaket. Ved skade skal dette meldes Styret umiddelbart.

## 13. Sikkerhet

13.1 Alle dører inn til garasjen er sikret med låser som bare kan åpnes med systemnøkler som er kvittert ut til personer etter behov og med avtalte rettigheter.

13.2 Uvedkommende skal ikke gis adgang til blokkene eller garasjeanlegget, styret vil gi tilgang til de som eventuelt skulle trenge dette for vedlikehold etc. Det skal i tillegg utvises påpasselighet ved inn-utkjøring fra garasjen.

13.3 Utgangsdører må ikke åpnes ved å dra i nøkkelen. Dette ødelegger låssylindere. Bruk derfor alltid håndtaket til å åpne døren.

13.4 Ved feil på garasjeporten plikter man å melde dette inn til noen av styrets medlemmer, slik at porten ikke blir stående åpen for uvedkommende.

13.5 Utgangsdører og dørene mellom trappeoppgangene og garasjeanlegget skal være låst til enhver tid.

#### 14. Eierskifte og utleie

14.1 Sameiere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å melde dette til sameiets forretningsfører i.h.t. §6 i vedtektene.



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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# Boligkjøperforsikring

- 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:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

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 kontraktsignering 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 kostnads godtgjørelse, 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](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](http://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](http://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](mailto: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.

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.



# 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 ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

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 gis.
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:** Havresletta 7  
2030 NANNESTAD**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Lise Blomberg**Telefon:** 922 04 164  
**E-post:** lise.blomberg@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 viderefordlet 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: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre