



aktiv.

Rustadsletta 5C, 2030 NANNESTAD

**Stilren og lys 2-roms selveier -  
Nybygg fra 2021 - Solrik og stor  
balkong på 9 m<sup>2</sup> - Carport med  
opplegg for lader**



Partner/Eiendomsmegler MNEF

## Fuat Demirbas

**Mobil** 936 26 495

**E-post** fuat.demirbas@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner

Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO. TLF. 22 87 11 90

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 500 000,-  
**Omkostn.:** Kr 63 740,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 563 740,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 177,-  
**Selger:** Hava Øneral  
Yilmaz Øneral

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2021  
**BRA-i/BRA Total** 38/41 kvm  
**Tomtstr.:** 3822.3 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 7, bnr. 169  
**Snr.** 20  
**Oppdragsnr.:** 1006240188

# Stilren og lys 2-roms selveier - Nybygg fra 2021 - Solrik og stor balkong på 9 m<sup>2</sup> - Carport

Velkommen til Rustadsletta 5 C - En lys og moderne leilighet beliggende i rolige omgivelser på Nannestad.

### Kort om boligen:

Lys 2-roms med enkel adkomst  
Boligbygg oppført i 2021  
Åpen kjøkken/stue løsning  
Vestvendt balkong på 9 m<sup>2</sup>  
God intern beliggenhet  
Soverom av god størrelse  
Carport med opplegg for EL-lader  
Store vinduer sørger for naturlig lysinnslipp  
Utvendig bod på 3 m<sup>2</sup> samt en innvendig bod

### Området:

Barnevennlig nærområde med lekeplasser og grøntområder  
Flotte tur- og aktivitetsmuligheter innen kort avstand

Velkommen til en hyggelig visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	55
Budskjema .....	82

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 38 m<sup>2</sup>

BRA - e: 3 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 41 m<sup>2</sup>

TBA: 9 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 38 m<sup>2</sup> Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, bod

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> Utvendig bod

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

9 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det en utvendig bod på 3m<sup>2</sup>, samt oppstillingsplass for bil i carport.

Det er opplegg for Elbil-lader i carport.

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

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

3822.3 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Sameiet har felles tomt. Tomtearealet er opparbeidet biloppstillingsplasser, plenarealer, prydbusker, trær og diverse beplantning.

### Beliggenhet

Boligen har beliggenhet på Rustad i Nannestad kommune, det er et hyggelig og rolig

område med en blanding av boliger, grøntområder og landbruksområder. Dette er et flott sted om du liker natur og ønsker å bo litt utenfor byen, samtidig som det er gode transportforbindelser til Oslo og andre nærliggende områder. Åsgreina har kort vei til Oslo Lufthavn.

#### Tilgjengelighet

Jessheim storsenter med et bredt utvalg av butikker, restauranter og underholdningstilbud.

Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig, med hyggige bussavganger til blant annet Oslo Lufthavn, Jessheim og Maura. Det er også mulighet for togforbindelser fra Oslo Lufthavn stasjon.

#### Rekreasjonsmuligheter

Det er fine tur og friluftsområder, med Romeriksåsen og Nordåsen for å nevne noen. Her kan du nyte aktiviteter som turgåing, fiske, bading og friluftsliv både sommer og vinter. Nordåsen skistadion i Maura tilbyr lysløype og et godt skiløypenett, mens Nannestad Skisenter/Åslia for alpint og snowboard ligger bare en kort kjøretur unna.

#### Offentlig transport i nærheten:

Rustadsaga bussholdeplass, 3 min gange.

Oslo lufthavn stasjon, 18 min m/bil.

Oslo Gardermoen, 19 min m/bil.

#### Dagligvare i nærheten:

Rema 1000 Nannestad, 9 min m/bil.

Kiwi Nannestad, 9 min m/bil.

#### Sportfasiliteter i nærheten:

Åsen skistadion, 7 min gange.

Åsen idrettsplass, 9 min gange.

EVO Nannestad, 9 min m/bil.

Nannestad Trim & Helse, 9 min m/bil.

#### Skoler i nærheten:

Kringler-Slattum skole (1-7 kl.), 7 min m /bil.

Preståsen skole (1-10 kl.), 11 min m/bil.

Maura skole (1-7 kl.), 13 min m/bil.

Eltonåsen skole (1-7 kl.), 14 min m/bil.

Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.), 9 min m/bil.

Nannestad videregående skole, 9 min m/bil.

Jessheim videregående skole, 23 min m/bil.

#### Barnehager i nærheten:

Åsgreina barnehage (0-5 år), 8 min m/bil.

Lykkeliten naturbarnehage (1-4 år), 8 min m/bil.  
Engelsrud barnehage (1-4 år), 10 min m/bil.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se [www.ruter.no](http://www.ruter.no).

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsaklig av leiligheter i småhus og eneboliger.

### **Bygningssakkyndig**

Glenn-Erik Larsen

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Bygget fremstår med yttervegger  
i trevirke konstruksjon.

Leilighetens etasjeskille i tre.

Yttertak i saltak konstruksjon tekket med takstein.

### **Vinduer**

Vinduer i boligen fremstår med 3-lags glass i trerammer.

### **Dører**

Entredør i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering.

Entredør fremstår med normal funksjonalitet.

Balkongdør i treramme med 3-lags glass.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Glenn-Erik Larsen teknisk beskrivelse av eiendommen.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Tilleggs kommentar

Vi kjøpte boligen januar 2022. Siden april 2022 til september 2024 har vi leid ut til en person via utleiemegler.

### **Innhold**

2.etasje inneholder: entré, innvendig bod, bad, soverom, åpen kjøkken/stue løsning med utgang til romslig balkong.

Entréen er lys og innbydende med plass til oppbevaring. Fra entréen har du enkel adkomst til resten av boligens rom. Boligen er utstyrt med en innvendig bod med god

plass til oppbevaring av det du måtte trenge. Soverommet er av fin størrelse med plass til dobbelseng, nattbord, garderobeskap og annet ønskelig møblement. Flislagt bad som er delikat med det du trenger av sanitærutstyr og innredning. Den åpne kjøkken/stue løsningen er hjerte av boligen, det er lyst og moderne, her kan du innrede etter eget behov. Fra Kjøkken/stue har du utgang til en romslig balkong hvor du har plass til sittegruppe og annen utendørs møblement.

### **Standard**

#### **Kjøkken**

Kjøkkeninnredning fra Kvik fremstår med glatte fronter, laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Lys under overskap, ventilator med mekanisk avtrekk.

Integrerte hvitevarer med: komfyr, induksjon platetopp, og oppvaskmaskin.

Det er montert komfyrvakt over platetopp.

#### **Bad**

Innredning og garnityr på bad fremstår med veggmonterte dusjdører, servant med underskap, speil med lys over, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

#### **Overflater**

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis parkett.

Det er observert noe knirk i gulv på soverom.

Innvendige veggflater belagt med henholdsvis malte flater med smartpanel.

Innvendige takflater belagt med henholdsvis malte flater i alle rom bestående av plater.

Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,41m.

#### **Innvendige dører**

Glatte dørblader i malt utførelse.

Dørblader, dørvidere og karmen, fremstår med normal funksjonalitet

#### **Vannledninger**

Rørapplegg i boligen fremstår med:

vanntilkobling med Pex-rør,

samleskap med rørkurser og hovedstoppekran er plassert på soverom.

Stoppekraner er testet og fungerer som de skal.

Det er montert Waterguard i benkeskap på kjøkken.

#### **Avløpsrør**

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

#### **Varmtvannstank**

Varmtvannsbereder på 120L fra 2022,  
er plassert i benkeskap på kjøkken.

#### Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg er en kombinasjon  
av åpent og skjult anlegg.  
Sikringsskap med automatsikringer  
plassert i innvendig bod.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en  
tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om  
forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2 og TG3:  
Ingen forhold har fått TG2 og TG3.

#### **Innbo og løsøre**

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

#### **Hvitevarer**

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

#### **Parkering**

Hver seksjon har tilknyttet carport.  
I tillegg er det 12 gjesteplasser.

#### **Forsikringsselskap**

If Skadeforsikring NUF

#### **Polisenummer**

SP3902086

#### **Radonmåling**

Det er utstedt midertidig brukstilatelse på bygget  
datert 17.12.2021, dokumentet legges til grunn  
for godkjenning av tiltak mot radon.

Boligen ligger i ett område med høye målinger,  
i følge oversiktskart for radonmåling fra DSA.



### **Diverse**

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.

## Energi

### **Oppvarming**

Oppvarming i leiligheten ved panelovner, samt gulvvarme på badet.

Det er mulighet for vedovn i stue

### **Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 500 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 16 097

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer renovasjon, feie- og tilsynsgebyr for pipeløp, avfallsbrønn, vann og avløp. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Kommunale avgifter faktureres direkte hver seksjon fra kommunen.

**Formuesverdi primær**

Kr 457 183

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 1 737 295

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**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**

37/1096

**Felleskostnader inkluderer**

Forretningsfører, felles forsikring, drift og vedlikehold, leverandørgjeld m.m.

Felleskostnader 1 708,-

Tilleggsytelser: TV/Bredbånd 469,-

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2 177

**Andel fellesformue**

Kr 19 812

**Andel fellesformue dato**

31.12.2023

# Sameiet

**Sameienavn**

Rustadsletta Boligsameie 1

**Organisasjonsnummer**

928589749

**Om sameiet**

Sameiets navn er Rustadsletta boligsameie 1. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 21.12.2021.

Sameiet består av 24 boligseksjoner på eiendommen gnr. 7, bnr. 169 i Nannestad kommune.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Sameiet har p.t. ingen lå.

**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 godkjennelse ved overtakelse, skal bare sendes eierskiftemelding.

**Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

**Dyrehold**

Fra vedtektene: Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## Forretningsfører

**Forretningsfører**

Boligbyggelaget USBL

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 7, bruksnummer 169, seksjonsnummer 20 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:

21.12.2021 - Dokumentnr: 1602435 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 20

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 37/1096

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for BKS2, BG1, renovasjon og uteområdene datert 17.12.2021. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold: Fin planering, tilsåing og beplantning. Deler av lekeplass f\_BLK1.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

### **Regulerings og arealplaner**

Fra kommuneplanen er eiendommen regulert til boligbebyggelse - Konsentrert småhusbebyggelse.

### **Adgang til utleie**

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

### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

## **Overtakelse**

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.

## **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Salgsoppdrag

2 500 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

62 500 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

63 740 (Omkostninger totalt)

74 140 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

76 940 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 563 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 574 140 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 576 940 (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 63 740

### **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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **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 ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,35% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Garantipremie/inneståelse  
2 490 Kommunale opplysninger  
15 000 Markedspakke  
6 990 Oppgjørshonorar  
1 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
20 000 Tilretteleggingsgebyr  
0 Visninger/overtakelse 3490,- per stk.  
500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet  
3 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 82 720

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

### **Oppdragsansvarlig**

Fuat Demirbas  
Partner/Eiendomsmegler MNEF  
fuat.demirbas@aktiv.no  
Tlf: 936 26 495

Gabrielsen & Partners AS, Christian Michelsens gate 2  
0568 OSLO  
Tlf: 228 71 190

### **Salgsoppgavedato**

07.11.2024













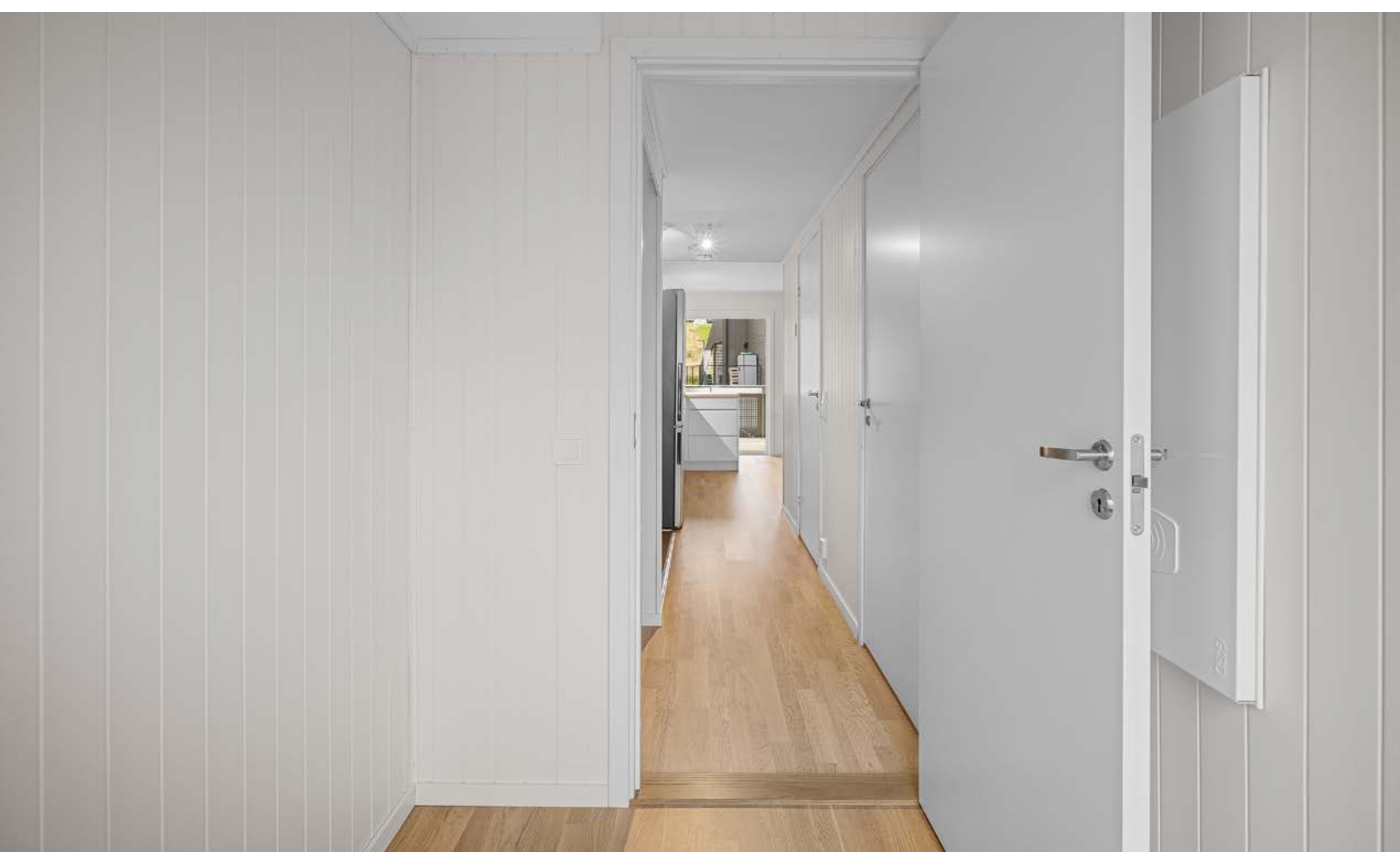


































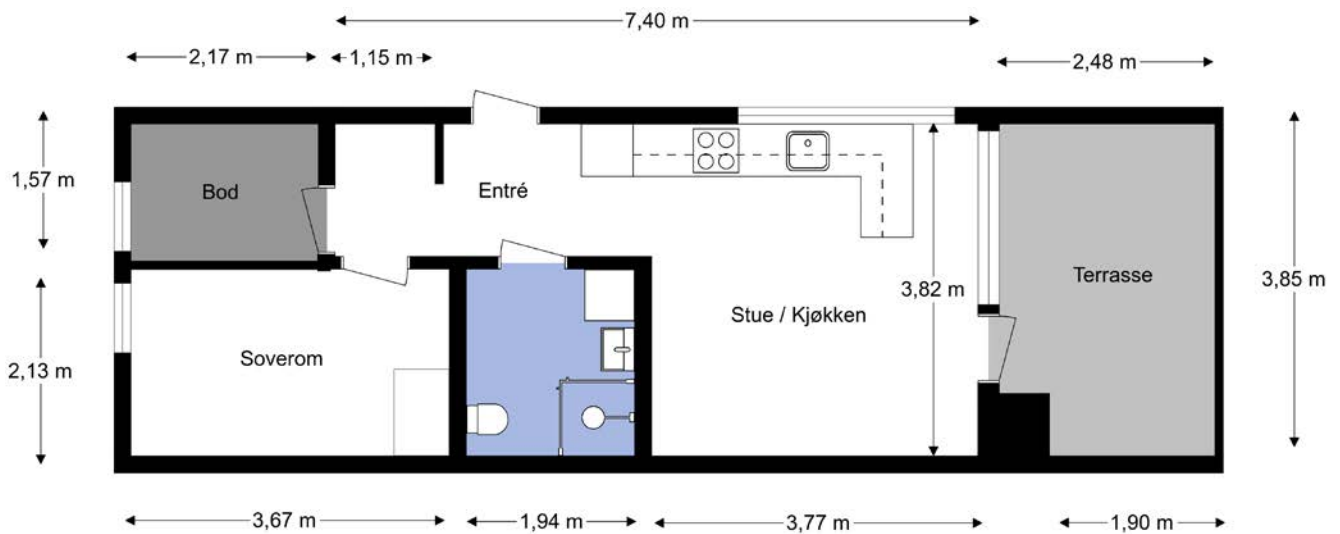












Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
 Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Vedlegg

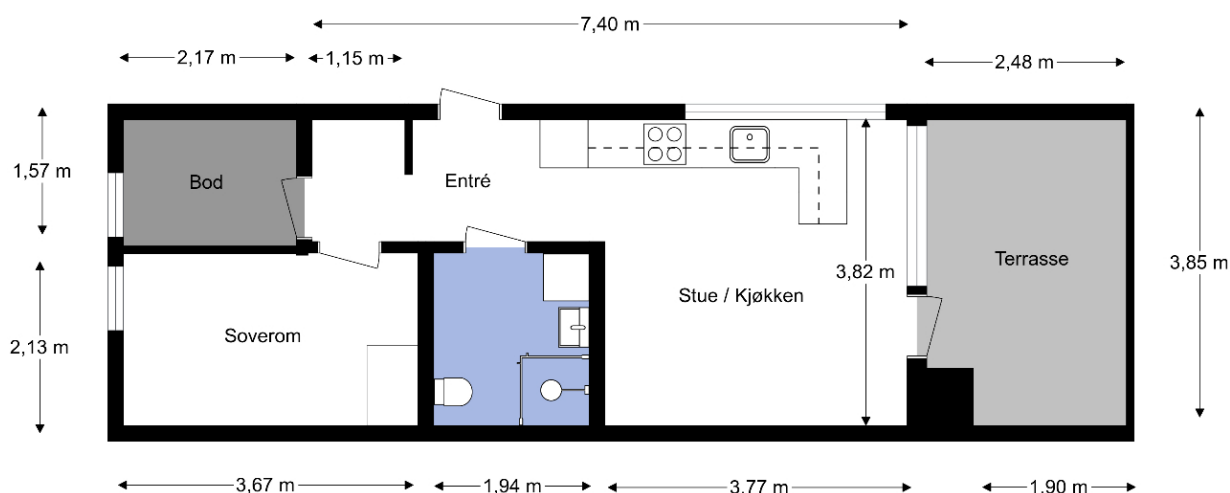
# Tilstandsrapport

📍 Rustadsletta 5 C, 2030 NANNESTAD

📄 NANNESTAD kommune

# gnr. 7, bnr. 169, snr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 41 m<sup>2</sup> BRA-i: 38 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.10.2024

Rapportdato: 01.11.2024

Oppdragsnr.: 11838-2642

Referansenummer: ZG2525

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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.

### Rapportansvarlig

Glenn-Erik Larsen  
Uavhengig Takstingeniør  
glenn@takstpartner.no  
905 31 615



# 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- 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

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

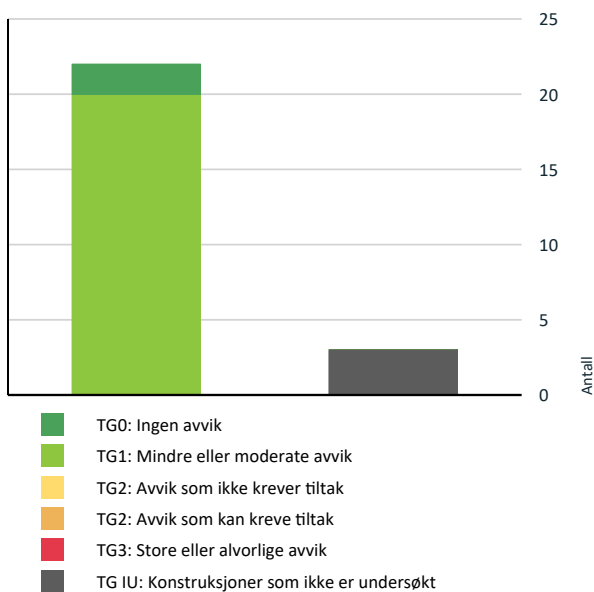
[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Rustadsletta 5 C. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### **TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**!** Utvendig > Bygning generelt

[Gå til side](#)

**!** Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Leilighet > Bad > Tilliggende  
konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
2021

### Tilbygg / modernisering

2021	Leilighet	Leiligheten er bygget ny i 2021, det forligger midlertidig brukstillatelse for boligen.
------	-----------	-----------------------------------------------------------------------------------------

## UTVENDIG

### TG IU Bygning generelt

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Bygget fremstår med yttervegger i trevirke konstruksjon. Leilighetens etasjeskille i tre. Yttertak i saltak konstruksjon tekket med takstein.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarung. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Eldre og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører)

### TG I Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 3-lags glass i trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Avvik på årstall kan forekomme.

### TG I Dører

Entredør i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering. Entredør fremstår med normal funksjonalitet.

### TG I Balkongdør

Balkongdør i treramme med 3-lags glass.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på balkongdører. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.

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

Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca.9m<sup>2</sup>. Gulvet er belagt med terrassebord på støpt betongdekke, rekkverk fremstår med spiler i stål. Høyde på rekkverk er målt til 1,0m.

Høyde på rekkverk ved balkonger, skal være minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m. Ref. Veiledning om tekniske krav til byggverk § 12-17.

## INNENDIG

### TG I Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Parkett.  
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater med smartpanel.  
Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av plater.  
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,41m.

Det er observert noe knirk i gulv på soverom.

### TG I Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre. Overflater er sjekket med nivelleringslaser, stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann. Det er registrert 8 mm. høydeforskjell på gjennomgående mål i stue. Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

### TG 0 Radon

# Tilstandsrapport

Det er utstedt midertidig brukstilatelse på bygget datert 17.12.2021, dokumentet legges til grunn for godkjenning av tiltak mot radon.

Boligen ligger i ett område med høye målinger, i følge oversiktskart for radonmåling fra DSA.

## TO I Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med: glatte dørblander i malt utførelse. Dørblander, dørvridere og karmen, fremstår med normal funksjonalitet.

## TO IU Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer/feil på installasjoner/ komponenter i boligen på befaringen av eier.

## VÅTROM

### LEILIGHET > BAD

#### Generell

Det er utstedt midertidig brukstilatelse for bygget datert 17.12.2021. Badet er bygget i regi av Weenbo AS. Dokumentet legges til grunn for vurdering av oppbygging av badets konstruksjoner.

Badet er bygget etter TEK17 som sier:

Preaksepterte ytelser

1)

For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

A) Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

B) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjone etter § 12-9.

C) Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Kravet om at lekkasjevann skal ledes til sluk, betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann.

Preaksepterte ytelser

1) For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

A) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.

B) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanttett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

### LEILIGHET > BAD

## TO I Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte plater, veggflater er belagt med fliser.

### LEILIGHET > BAD

## TO I Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme. Overflater fremstår med normal funksjonalitet, Det er på badegulvet målt 15 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist. Fall på gulv tilfredsstillende kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet. Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast er plassert i dusjssonen.  
Det er synlig membran i sluk,  
som er benyttet som tettesjikt.

Det foreligger midlertidig brukstilatelse for bygget.  
Dette innebærer at utbygger er ansvarlig for at tettesjikt i  
gulv og vegger er dokumentert og utført forskriftsmessig.  
Takstmann kan ikke svare for skjulte konstruksjoner,  
dokumentasjon fra plan og bygg legges til grunn for  
vurdering av badets tettesjikt.



Sluk i plast med klemring til sluk

## LEILIGHET > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med:  
Veggmonterte dusjdører, servant med underskap,  
speil med lys over, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

## LEILIGHET > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonsystemet på bad fremstår med:  
Mekanisk avtrekk fra ventil, det mangler spalte under dørblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir  
eller røykpull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men  
ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende. Kapasitet og mengde  
luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

## LEILIGHET > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking i dusj sone på bad,  
da boligen er nyoppført med tilhørende dokumentasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad.  
Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig  
fukt i området

## KJØKKEN

### LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Kvik  
fremstår med glatte fronter.  
Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.  
Lys under overskap, ventilator med mekanisk avtrekk.  
Integrerte hvitevarer med: komfyr, induksjon platetopp,  
og oppvaskmaskin.  
Det er montert komfyrvakt over platetopp.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.  
Platetopp skal skiftes i følge eier.

### LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med mekanisk avtrekk.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever  
eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er  
kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller  
røykpull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men  
ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Rørapplegg i boligen fremstår med:  
vanntilkobling med Pex-rør,  
samleskap med rørkurser og hovedstoppekran er plassert på soverom.  
Stoppekraner er testet og fungerer som de skal.  
Det er montert Waterguard i benkeskap på kjøkken.

# Tilstandsrapport



Rørpropplegg i kjøkkenbenk



Samleskap med rørkurser og stoppekraner

## TO 1 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

## TO 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon i boligen med tilluft kanaler i oppholdsrom, samt avtrekkskanal fra kjøkkenvifte og bad. Det er i tillegg plass for luft gjennomstrømning mellom terskel og dørblander for sirkulasjon. Aggregat for anlegget er plassert i entre.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende. Dette er en skjønsmessig vurdering av takstmannen.



Ventilasjonsanlegg plassert i entre.

## TO 1 Varmesentral

Oppvarming i leiligheten ved panelovner, samt gulvvarme på badet. Det er mulighet for vedovn i stue.

Varminstallasjoner er ikke funksjons testet på befaring, men antas og fungere normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler fra eier.

## TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 120L fra 2022, er plassert i benkeskap på kjøkken.

## TO 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 bygningsakkyndig 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.*

# Tilstandsrapport

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 El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstands graden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringskap med automatsikringer plassert i innvendig bod.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2021 El-anlegget er fra byggeår 2021, arbeidet er utført via Bravida.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja El-anlegget er fra byggeår 2021, arbeidet er utført via Bravida.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**



Sikringskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringskap utarbeidet av Bravida

## Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

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

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

Leiligheten er utstyrt med pulverapparat og røykvarsler. I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

## 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, skjehveter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygnings sakkyndige 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)		
Leilighet	38			38	9
Utvendig bod		3		3	
<b>SUM</b>	<b>38</b>	<b>3</b>			<b>9</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>41</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Entré , Bad , Stue/kjøkken , Soverom , Bod		
Utvendig bod		Bod	

### Kommentar

Med boligen følger det en utvendig bod på 3m<sup>2</sup>, samt oppstillingsplass for bil i carport.  
Det er opplegg for Elbil-lader i carport.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/revkirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.  
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.  
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".  
Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.  
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se oppsummering i rapport.

#### 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>	34	4

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.10.2024	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Yilmaz Øneral	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3238 NANNESTAD	7	169		20	3822.3 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

### Adresse

Rustadsletta 5 C

### Hjemmelshaver

Øneral Hava, Øneral Yilmaz

### Boligselskap

Rustadsletta boligsameie 1

### Forretningsfører

USBL

### Organisasjonsnr

928589749

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 2.etasje, og fremstår med: parkett på gulv og malte veggflater. Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med enkelte integrerte hvitevarer. Adkomst til balkong fra stue.

Leiligheten disponerer en utvendig bod, samt oppstillingsplass for bil i carport.

Det er tilkoblet elbil-lader i carport, som betjenes via ett abonnement.

Leiligheten ble bygget i 2021 utført via tiltakshaver Weenbo AS.

leiligheten fremstår med mindre bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.

Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering.

Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	31.10.2024		Gjennomgått	5	Nei
Midlertidig brukstillatelse	31.10.2024		Gjennomgått	1	Nei
Byggetegninger fra plan og bygg	31.10.2024		Gjennomgått	3	Nei
Meglerinfo	31.10.2024		Gjennomgått	1	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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. Straks tiltak 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampspæren 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.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av 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 befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. 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/ZG2525>

## 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 Carl Berner	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1006240188	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Yilmaz Øneral	Hava Øneral
<b>Gateadresse</b>	
Rustadsletta 5C	
<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	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	10
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	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1006240188

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid 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

Vi kjøpte boligen januar 2022. Siden april 2022 til september 2024 har vi leid ut til en person via utleiemegler

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 sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for 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 egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før 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 forsikringskostnader 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: 1006240188



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Yilmaz Øneral	91c760f8f9186dbc7314144a bf02ee425a8b581d	07.11.2024 12:24:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hava Øneral	1a80aac06e82b8a3fd9d0ac e5299e8b37b7c2feb	07.11.2024 12:37:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1006240188

- 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>



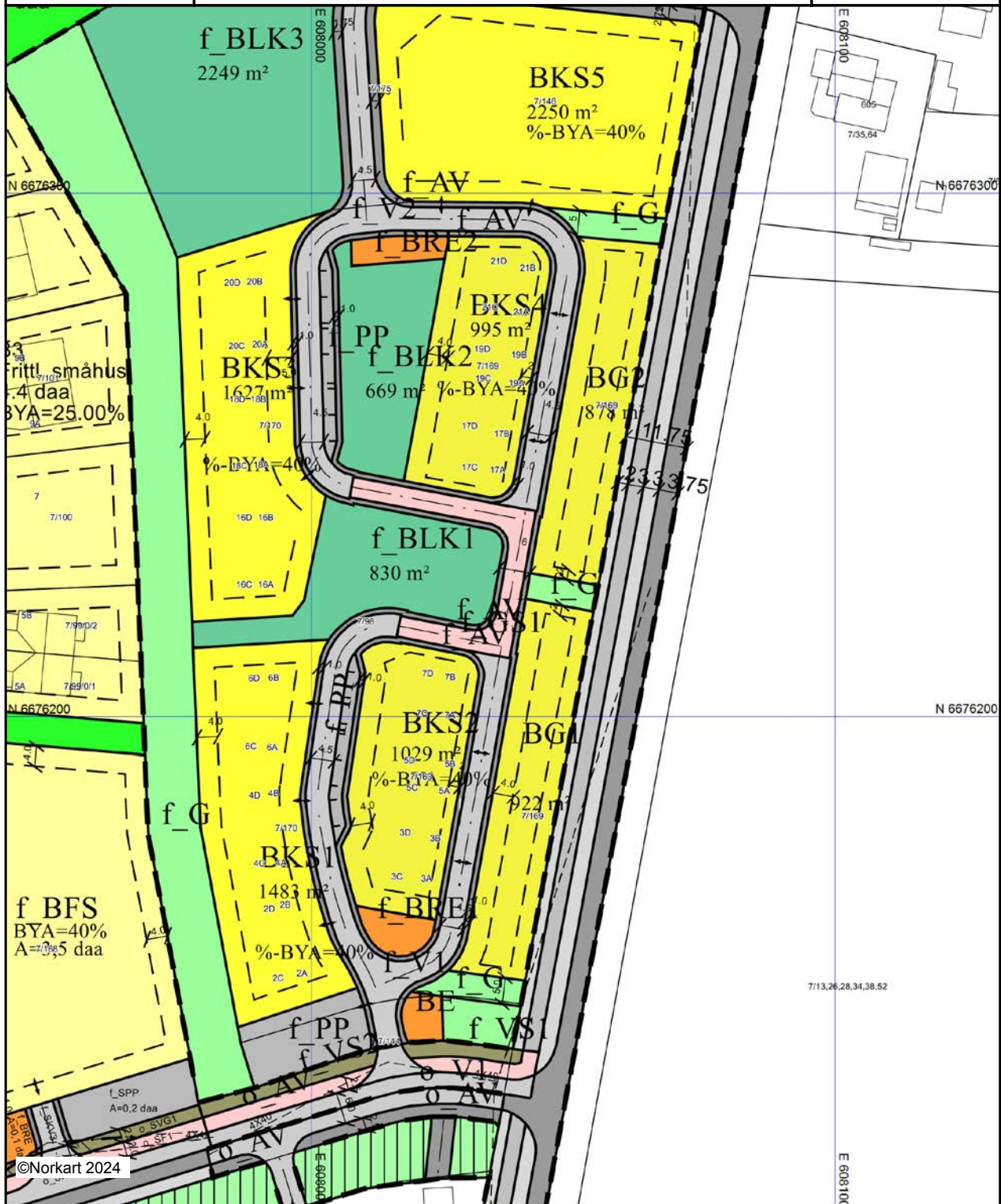
Nannestad kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 7/169/0/20  
Adresse: Rustadsletta 5C  
Dato: 21.10.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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

## Tegnforklaring

















### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Friområder
-  Parkbelte i industristøk

### Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
-  Energianlegg
-  Renovasjonsanlegg
-  Lekeplass
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Grønnstruktur
-  Vegetasjonsskjerm
-  Sikringsone - Frisikt

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H<sup>3</sup> rfagre

Dato utkjrt: 21.10.24 Side 1 av 2

Rustadsletta boligsameie 1	V <sup>3</sup> r ref.: 1876/20	Frdelsdato eier: 01.09.1974
Rustadsletta 5 C	Type: Boligsameie	Frdelsdato medeier: 01.12.1971
2030 NANNESTAD	Eiere: Hava d neral, Yilmaz d neral	
Organisasjonsnr: 928 589 749	Seksjonsnr: 20	

### 1: Felleskostnader

Tot. innev. m <sup>3</sup> ned:	2 177	
Felleskostnader:	Felleskostnader	1 708
Tilleggsytelser:	TV/Bredb <sup>3</sup> nd	469

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm<sup>3</sup> neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m<sup>3</sup> neden. Vi forutsetter at kjrper og selger gjr opp seg imellom for oppgjrs m<sup>3</sup> neden

Hvis boligselskapet har felles l<sup>3</sup> n vil andel renter og avdrag p<sup>3</sup> fellesgjelden reguleres m<sup>3</sup> nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l<sup>3</sup> nekostnadene.

### 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l <sup>3</sup> n):	0	Gjeld siste <sup>3</sup> rsoppg.:	0
Klient ajourf. l <sup>3</sup> n:		Klient gj. s. <sup>3</sup> rsoppg.:	0

### 4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Anna Solweig Maria Vinje  
Adresse: Rustadsletta 21 C  
Postnr/-sted: 2030 NANNESTAD  
Telefon: Mob.: 91579717  
E-post: eemil5@hotmail.com

### 5: Restanse felleskostnader pr. 21.10.2024

Utes <sup>3</sup> ende saldo:	2 177		
Felleskostnader:	2 177	Restanse:	2 177
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved sp<sup>3</sup> rsm<sup>3</sup> l om utes<sup>3</sup> ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m<sup>3</sup> kontaktes for <sup>3</sup> l<sup>3</sup> oppgitt riktig utes<sup>3</sup> ende saldo.

### 6: Ligning - 2023

Annen formue:	19 812	Gjeld:	0	Andre inntekter:	372
		Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)

### 7: P<sup>3</sup> lydende

P <sup>3</sup> lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr: 20		Partialobligasjonsnr:	

### 8: Bygning/eiendom

Bygge <sup>3</sup> r:	2021		
G <sup>3</sup> rds/bruksnr: 7/169 - seksjon:20			
Bygningstype: S m <sup>3</sup> hus			
Feste/eiet tomt: Eiet		Tomteareal:	3822.3

### 9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP3902086
--------------	------------------------	-----------	-----------

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	07.01.2022	Fjrste innflytting:	07.01.2022
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	S trjm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Carport ()		
Systeml <sup>3</sup> s:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2
Livsljpp standard:	Nei	Kategori:	Hus 5



## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H<sup>3</sup> rfagre

Dato utkjrt: 21.10.24 Side 2 av 2

Rustadsletta boligsameie 1	V <sup>3</sup> r ref.:	1876/20	Fjdselsdato eier:	01.09.1974
Rustadsletta 5 C	Type:	Boligsameie	Fjdselsdato medeier:	01.12.1971
2030 NANNESTAD	Eiere:	Hava d neral, Yilmaz d neral		
Organisasjonsnr:	928 589 749			

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

#### Fasiliteter:

Hver seksjon har tilknyttet carport. I tillegg er det 12 gjesteplasser.

Kommunale avgifter faktureres direkte hver seksjon fra kommunen.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n<sup>3</sup> r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m<sup>3</sup> oppgis ved betaling.

# Nabolagsprofil

Rustadsletta 5C

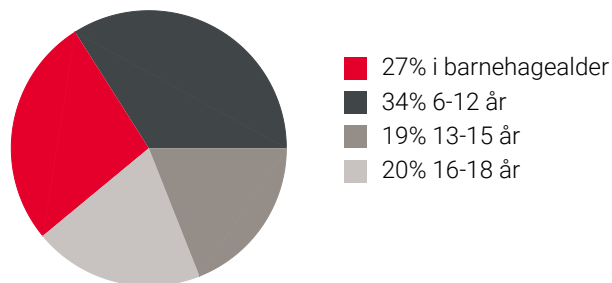
## Offentlig transport

🚏 Rustadsaga	3 min 🚶
Linje 410, 413	0.2 km
🚏 Oslo lufthavn stasjon	18 min 🚶
Linje F6, RE10, RE11, RX11, R12, R60	14.4 km
✈️ Oslo Gardermoen	19 min 🚶

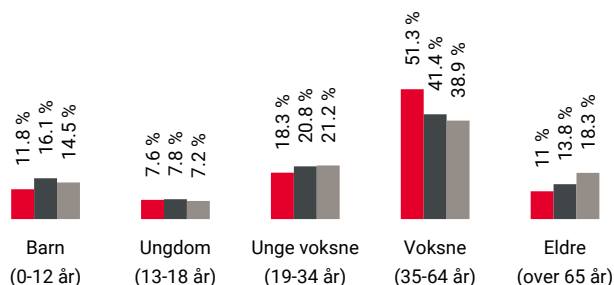
## Skoler

Kringler-Slattum skole (1-7 kl.)	7 min 🚶
212 elever, 12 klasser	5.9 km
Preståsen skole (1-10 kl.)	11 min 🚶
335 elever, 19 klasser	7.1 km
Maura skole (1-7 kl.)	13 min 🚶
483 elever, 25 klasser	9.7 km
Eltonåsen skole (1-7 kl.)	14 min 🚶
277 elever, 14 klasser	11.3 km
Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min 🚶
599 elever, 22 klasser	5.8 km
Nannestad videregående skole	9 min 🚶
950 elever	6.5 km
Jessheim videregående skole	23 min 🚶
1150 elever, 63 klasser	18.3 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
📍 Grunkrets: Melby	382	163
📍 Kommune: Nannestad	15 074	6 278
📍 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

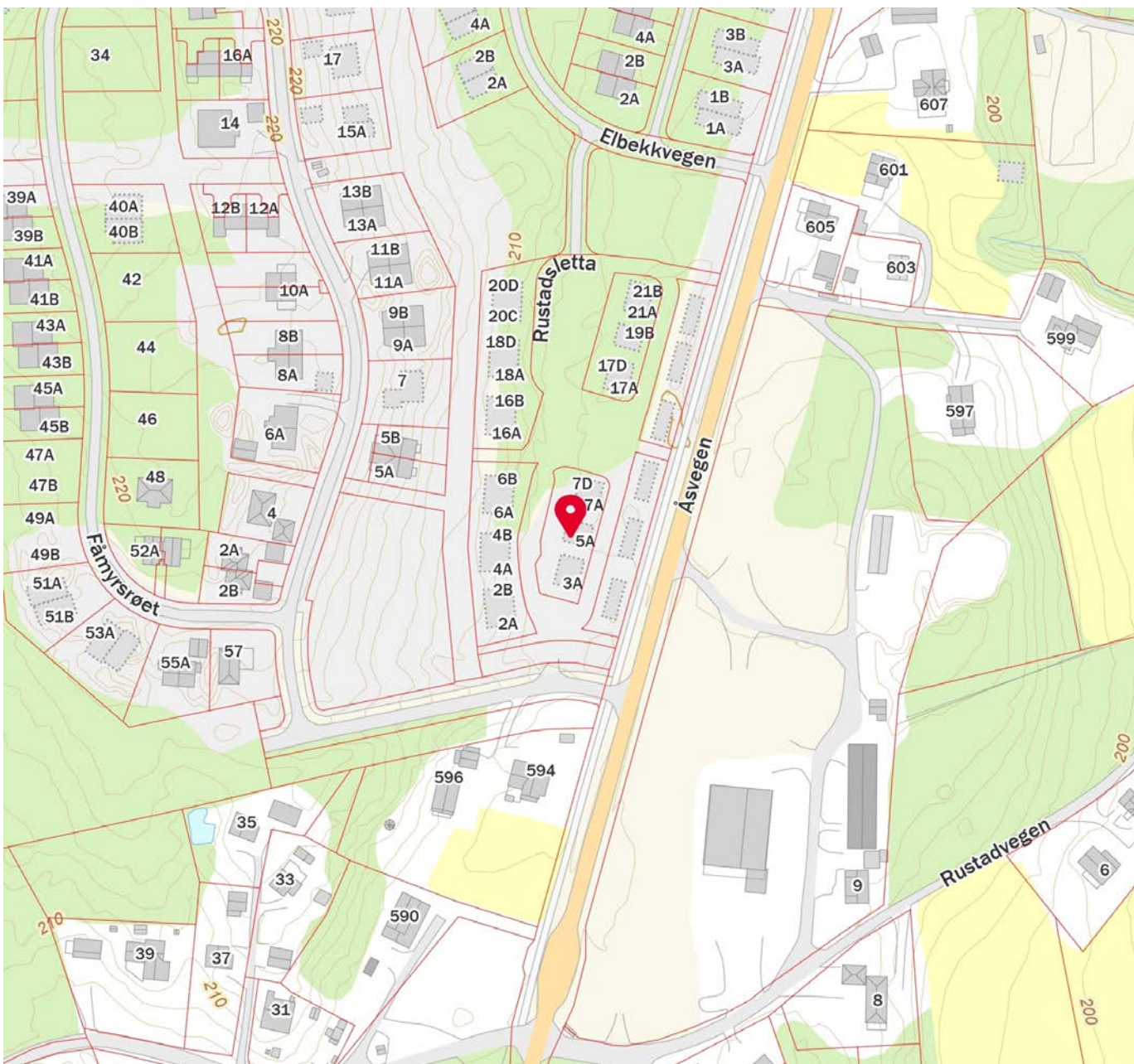
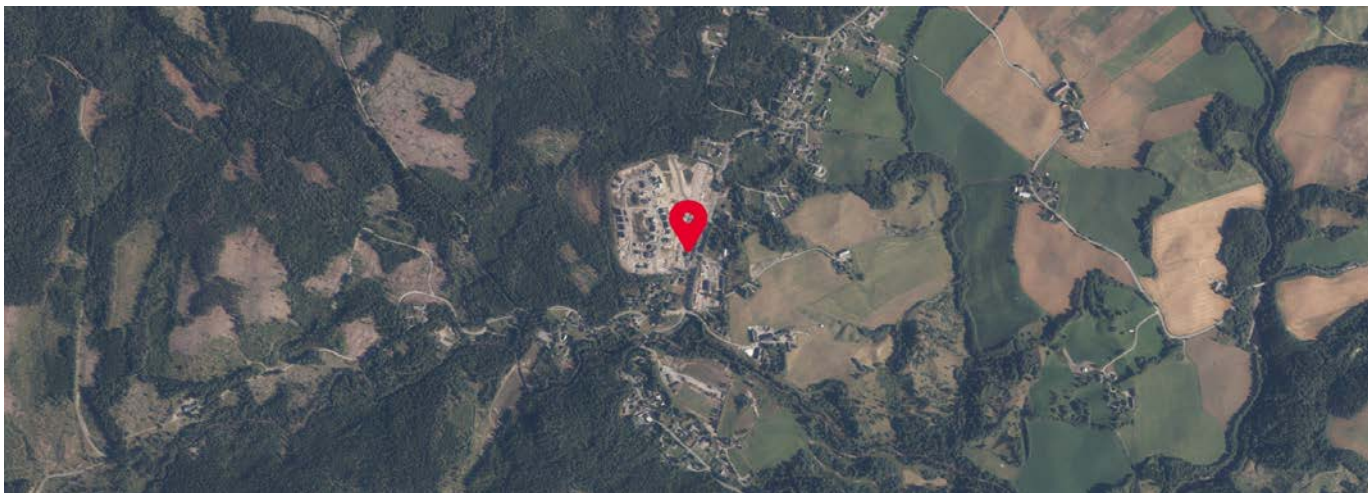
Åsgreina barnehage (0-5 år)	8 min 🚶
131 barn	6.4 km
Lykkeliten naturbarnehage (1-4 år)	8 min 🚶
11 barn	6.4 km
Engelsrud barnehage (1-5 år)	10 min 🚶
112 barn	6.9 km

## Dagligvare

Rema 1000 Nannestad	9 min 🚶
Post i butikk	6.1 km
Kiwi Nannestad	9 min 🚶
PostNord	6.4 km

## Sport

⚽ Åsen skistadion	7 min 🚶
⚽ Åsen idrettsplass	9 min 🚶
Fotball, friidrett	0.7 km
🏊 EVO Nannestad	9 min 🚶
🏊 Nannestad Trim & Helse	9 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



# Nannestad kommune

**Adresse:** Teiealleen 31, 2030 Nannestad

**Telefon:** 66105104

Utskriftsdato: 21.10.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nannestad kommune

<b>Kommunenr.</b>	3238	<b>Gårdsnr.</b>	7	<b>Bruksnr.</b>	169	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	20
<b>Adresse</b>	Rustadsletta 5C, 2030 NANNESTAD								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	2 439,57 kr
Renovasjon	3 788,50 kr
Vann	1 799,29 kr
<b>Sum</b>	<b>8 027,36 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon grunngebyr	1 Boenhet	2 343,00 kr	1/1	0 %	2 343,00 kr	2 343,00 kr
Restavfall 5 m3 avfallsbrønn	1 Stk.	63 718,00 kr	1/24	0 %	2 654,91 kr	2 654,93 kr
Avløp fastgebyr	1 Boenhet	2 063,00 kr	1/1	0 %	2 063,00 kr	2 062,99 kr
Avløp målt forbruk	87 m3	27,73 kr	1/1	0 %	2 412,08 kr	2 412,08 kr
Innbetalt forskudd avløpsgebyr	-49 m3	27,73 kr	1/1	0 %	-1 358,51 kr	-1 358,51 kr
Avløpsgebyr à konto	86 m3	46,40 kr	1/1	0 %	3 990,40 kr	3 990,41 kr
Vann fastgebyr	1 Boenhet	1 313,00 kr	1/1	0 %	1 313,00 kr	1 312,99 kr
Vann målt forbruk	87 m3	15,22 kr	1/1	0 %	1 324,58 kr	1 324,58 kr
Vannmålerleie	1 Måler	381,00 kr	1/1	0 %	381,00 kr	381,00 kr
Innbetalt forskudd vann	-49 m3	15,22 kr	1/1	0 %	-746,03 kr	-746,03 kr



Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vanngebyr á konto	86 m3	20,00 kr	1/1	0 %	1 720,00 kr	1 720,01 kr
				<b>Sum</b>	<b>16 097,43 kr</b>	<b>16 097,45 kr</b>

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

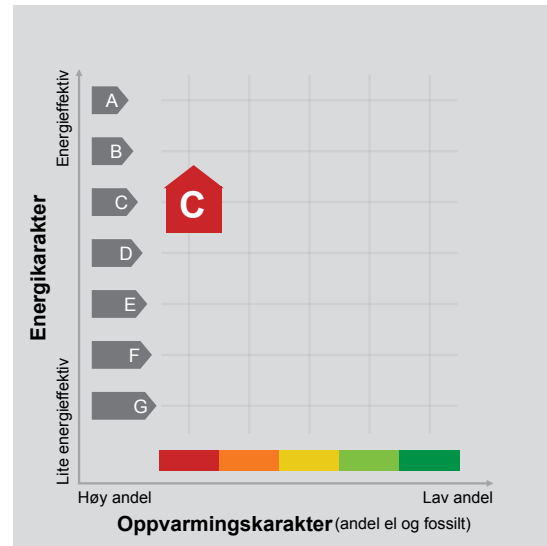
*Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.*

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

# ENERGIATTEST

Adresse	Rustadsletta 5C
Postnummer	2030
Sted	NANNESTAD
Kommunenavn	Nannestad
Gårdsnummer	7
Bruksnummer	169
Seksjonsnummer	20
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300880835
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2024-48120
Dato	07.11.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Montere automatikk på utebelysning

- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Montere urbryter på motorvarmer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2021
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	41
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Balansert ventilasjon

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







---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

## Tiltak utendørs

**Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning**

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

**Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

**Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

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

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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)

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)

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# 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 kontraktsgjøring. 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**  
Rettt 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:** Rustadsletta 5C  
2030 NANNESTAD

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Fuat Demirbas

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 936 26 495  
**E-post:** fuat.demirbas@aktiv.no

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