

MAURA

Rosenfinkringen 3E

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjøn

PRISANTYDNING

Kr 3 590 000,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

6368.4 m² (eiet)

OMKOSTNING KJØPER

104 340,-

EIEFORM

Eierseksjon

TOTALPRIS

3 694 340,-

ANTALL SOVEROM

3

FELLESKOSTNADER

1 717,- pr. mnd

ETASJE

2

FELLESFORMUE

17 558,-

BYGGEÅR

2016

BRA-I/BRA TOTAL

84/89 kvm

ENERGIMERKING

C - Oransje

Din megler



Celine Beatrice S. Holm

Eiendomsmegler | Partner

celine.holm@emera.no

+47 481 58 945

Med over 10 års erfaring i eiendomsbransjen og en sterk tilknytning til både Øvre og Nedre Romerike, er Celine en megler som kombinerer faglig tyngde med ekte lokalkunnskap.





Innbydende 4-roms selveierleilighet med god intern beliggenhet! Solrik balkong med fint utsyn. Carport og sportsbod.

EMERA Eiendomsmegling har gleden av å presentere Rosenfinkringen 3E i Maura. Her bor man i en nyere og romslig 4-roms selveierleilighet med god planløsning. Leiligheten ligger i byggets 2.etasje og har adkomst fra svalgang. Vel inne har man en romslig entré med plass til oppbevaringsmøblement. Stuen og kjøkkenet er i åpen løsning og skaper et sosialt allrom. Her har man gode møbleringsmuligheter og det er satt inn peisovn. Fra stuen er det utgang til overbygd balkong på ca. 11 kvm. Leiligheten har tre gode soverom hvorav det ene har adkomst til bod.

Det følger fast biloppstillingsplass i carport og en utvendig sportsbod.

Eiendommen har en sentral beliggenhet med kort vei til offentlig kommunikasjon, skole/barnehage, dagligvarehandel og flotte turmuligheter.

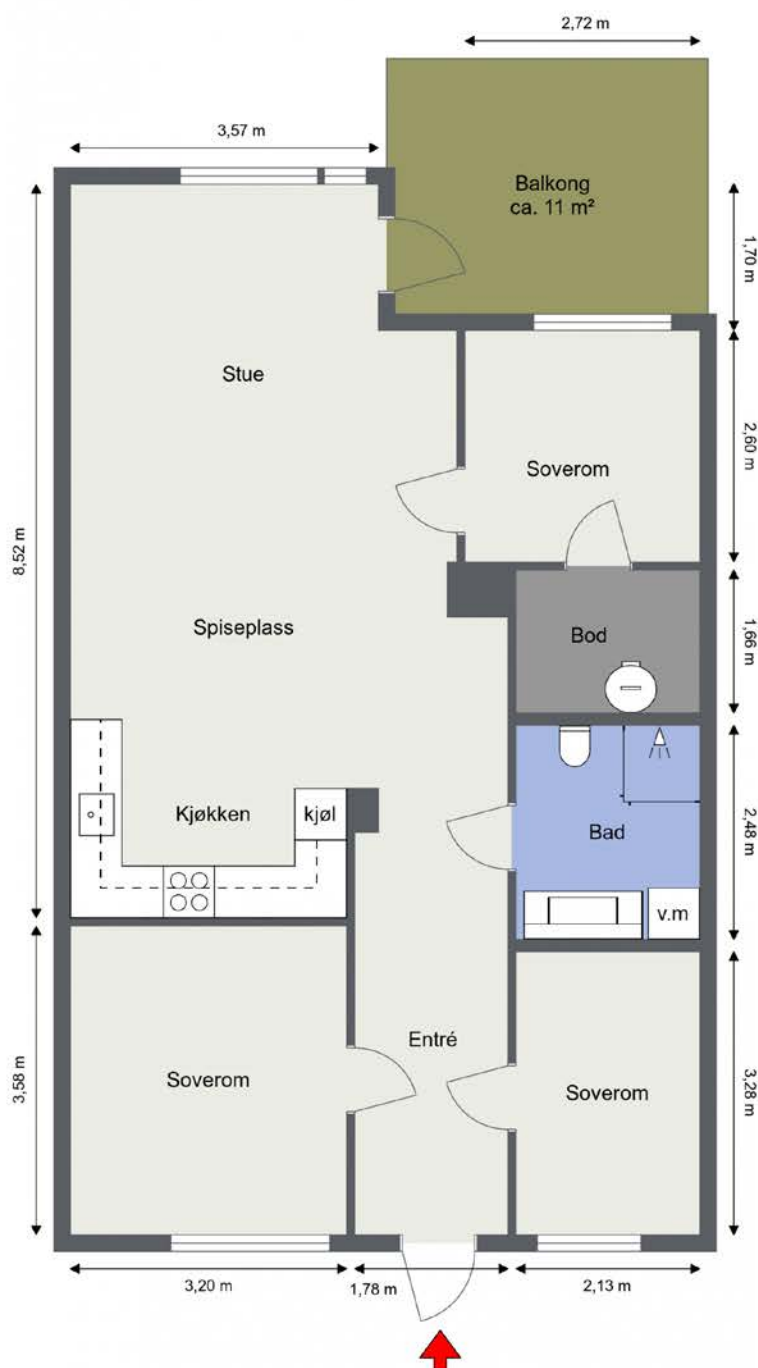
Velkommen til visning!





Rosenfinkringen 3 E

2. Etasje



Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling og arealutregning. Mål er satt på kun innvendige rom. Avvik kan forekomme.

















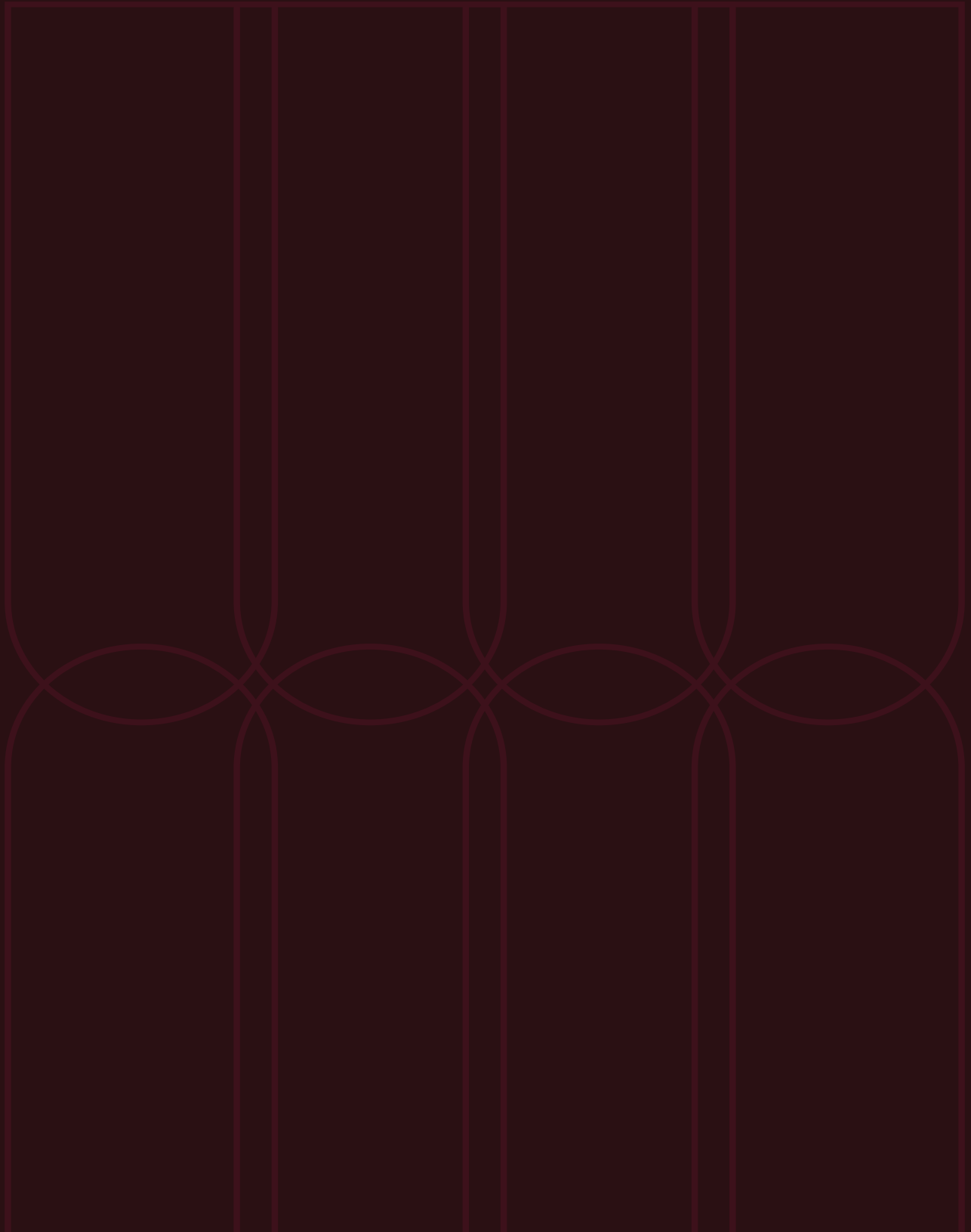






ROSENFINKRINGEN 3E

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 3 590 000

Omkostning kjøper

3 590 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

13 500 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

89 750 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

90 840 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

104 340 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

3 680 840 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

3 694 340 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 3 694 340

Felleskostnader

Felleskostnader kr 1 717,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Bygningsforsikring, forretningsførsel og revisjon, snøbrøyting, andel til

velforening.

Selger opplyser at det betales inn kr. 100,- i mnd til sameiet for felles vedlikehold av utstyr/hygge, dette kommer i tillegg til felleskostnadene.

Kommunale avgifter

Kr 18 240 (2026)

Informasjon: De kommunale avgiftene omfatter avløpsgebyr og renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Kjøper tegner eget abonnement.

Velforening: Det ble etablert et grendelag i 2024 som tar ansvar for fellesarealer på området. Det er 6 stk fra de ulike sameiene som sitter i styret. Sameiet betaler kr 18 000 i året til grendelaget.

Ansvarsområdet blir fordelt på hele feltet.

Andre utgifter: Utover det som er nevnt under punktet kommunale avgifter, påløper kostnader til vedlikehold av utstyr/hygge i sameie, strøm, hus-/innboforsikring, innvendig og utvendig vedlikehold, abonnement til tv og internett, alarm.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 17 558 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 959 169 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 3 836 675 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en

boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige og barnevennlige omgivelser i et etablert boligområde på Maura i Nannestad kommune. Det er nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Boligen har en sentral beliggenhet i forhold til aktiviteter som lekeplass, fotballstadion, idrettshall og skøytebane m.m. Området har også kort vei til Nordåsen skistadion med lysløype og et godt skiløypenett (også for skiskyting), samt Åslia alpinanlegg. Det er fine badeplasser ved Steinelva og Hurdalsjøen, og store skogsområder for den som liker og ferdes ute i naturen.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved Rema 1000 og Coop Extra. Amfi Eidsvoll har også et godt og variert utvalg av butikker og servicetilbud. Jessheim Storsenter med flere butikker og serveringssteder er kun ca. 20 minutter kjøring fra boligen.

Området gir god mulighet for offentlig kommunikasjon via Dal togstasjon og buss. Nærmeste holdeplass er Røtnes og ligger ca. 270 meter fra boligen. Det er god buss- og togforbindelse til Jessheim, Oslo og Oslo Lufthavn. Med bil fra Maura tar det ca. 6 min til Nannestad, 12 min til Råholt, 13 min til Oslo Lufthavn og 41 min til Oslo S.

Eiendommen har gangavstand til Maura barneskole og skolebussordning til Nannestad ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Barnehage/Skole

Skolekrets: Maura barneskole 800 meter
Nannestad ungdomsskole 6 km
Nannestad videregående skole 5,3 km

Barnehage/Skole/Fritid: Læringsverkstedet Maura barnehage ligger på feltet, 200 meter fra leiligheten.
Bjerke barnehage 1,2 km
Solheim barnehage 1,4 km

Parkering

Det følger en biloppstillingsplass i carport.
Øvrig parkering etter områdets bestemmelser.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 6368.4 m²

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objekttype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det er utstedt ferdigattest for nytt bygg - boligformål -

over 70 kvm, Rosenfinkringen 3A-F, 2032 Maura datert 17.06.2016.

Det er mottatt godkjente byggetegninger som stemmer med dagens bruk.

Innhold

2.etg: Entré/gang, kjøkken/stue, 3 soverom, bad, bod

Annet: Sportsbod på bakkeplan

Areal

BRA - i: 84 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 89 m²

TBA: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Utebod

2. etasje

BRA-i: 84 m² Entré, bad, bod, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken

TBA fordelt på etasje

2. etasje

11 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Bygningssakkyndigs kommentar til

arealoppmåling

Innvendig romhøyde på opptil 2,40 meter i stue.

Standard

Tg22 - Avvik som kan kreve tiltak:

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er lagt vinylfliser over opprinnelig underliggende fliser på egeninnsats. Noe synlige avvik på overganger og avslutninger.

Tilstandsrapporten for boligen er vedlagt salgsoppgaven.

For mer detaljert informasjon om tilstandsgradene, vennligst se rapporten.

Hvitevarer: Følgende hvitevarer medfølger:

- Integrert stekeovn
- Integrert koketopp
- Integrert oppvaskmaskin

Øvrige hvitevarer medfølger ikke.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Taksmann: Takstportalen Aleksander Olsen AS

Type takst avholdt av taksmann: Tilstandsrapport

Bebyggelsen

Etablert boligfelt med hovedsaklig eneboliger, tomannsboliger og småhusbebyggelse.

Byggemåte

Flermannsbolig med tekkt saltak. Yttervegger i reisverk utvendig kledd med panel. Etasjeskillere i trebjelkelag. Bygget er fundamentert med støpt såle til faste masser. Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli

gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt. Yale doorman kodelås. Dør fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Balkong med utgang fra stue på ca. 11 m².

Trekonstruksjon.

Rekkverkshøyde på 100 cm.

Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

Innvendig

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.

Gulv: Laminat. Fliser på bad.

Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater.

Overflater med normal bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringsdagen.

Etasjeskille av trebjelker og er trolig med påliggende selvbærende plater/tregulv med påliggende overflategulv. Utover dette synes

etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten

konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Øvrig informasjon

Adresse

Rosenfinkringen 3E, 2032 MAURA

Gnr. 125, bnr. 39, snr. 10, ideell andel 1/1
i Nannestad kommune.

Selger

Yvette Vissgren

Sameie

Sameiet Melleberg Hageby 1

Organisasjonsnummer: 917377340

Sameiet Mellberg Hageby 1 består av 30 eierseksjoner med 1/30 på hver. Eiendommen består av fem bolighus med tilhørende carporter og boder. 1.etasje har eksklusiv bruksrett på uteområde - forlengelse av veranda.

Forretningsfører: Gudmundsen Regnskapsbyrå AS

Sameiets forsikringsselskap: Storebrand

Polisenummer fellesforsikring: 41213

Husdyr: Forretningsfører opplyser at dyrehold er tillatt etter godkjenning fra styret.

Styregodkjenning: Sameiet praktiserer ikke styregodkjenning.

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med. I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Vedtekter/husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler følger vedlagt i salgsoppgave.

Energimerke

Energikarakter: C

Energifarge: Oransje

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektriske panelovner, peisovn i stue og gulvvarme i badetrom.

Nåværende eier har tegnet avtale om Norgespris på strøm, og avtalen har bindingstid til 31.12.2026. Avtalen følger boligen, og må derfor overtas av kjøper.

Norgespris er en ny, statlig ordning, som gir en forutsigbar og fast strømpris på 50 øre per kWh med mva (40 øre uten mva) gjennom året. Norgespris har et forbrukstak på 5 000 kWh per måned for husholdninger og 1 000 kWh for hytter. Når det er tegnet avtale om Norgespris bortfaller eventuell strømtøtte.

Som boligeier må du fortsatt ha en strømvatle med en strømlerandør.

Du kan lese mer om Norgespris blant annet her: <https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris>

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

Gjeldende kommuneplan:
Id KP2018-2035

Navn Kommuneplanens arealdel 2018-2035
 Plantype Kommuneplanens arealdel
 Status Endelig vedtatt arealplan
 Ikrafttredelse 14.05.2019
 Delarealer: boligbebyggelse og reguleringsplan skal
 fortsatt gjelde.

Kommuneplaner under arbeid:
 Id KP2023-2040
 Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2040
 Status Planforslag
 Plantype Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplan:
 Id 12-07
 Navn Melleberg
 Plantype Detaljregulering
 Status Endelig vedtatt arealplan
 Ikrafttredelse 03.12.2013
 Delarealer: Boligbebyggelse-konsentrert
 småhusbebyggelse og gangveg/gangareal/gågate.

I følge en områdeanalyse ligger eiendommen i et område
 med middels mulighet for marin leire.

I følge kommunekartet ligger deler av eiendommen i
 faresone for ras- og skredfare. Kommunen har plikt til å
 informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som
 megler har mottatt fra kommunen er området der
 eiendommen ligger markert med fare, dvs. fare for ras-
 og skred f.eks. steinsprang, steinskred, løsmasseskred,
 fjellskred eller snøskred. Kommunen har dermed evaluert
 risikoen for skred og gradert området i forhold til
 sannsynlighet og risiko og merket på kartene større
 soner og områder der det kan skje ras. Det kan være
 forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder. Ta
 kontakt med kommunen eller Norges geotekniske
 institutt (NGI)

www.ngi.no dersom du har flere spørsmål i forhold til
 grunnforholdene. Vi anbefaler alle budgivere å sette seg
 inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av
 situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/

bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller
 kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer
 interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Tinglyste heftelser

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

3238/125/39/10:
 31.05.2016 - Dokumentnr: 480499 - Seksjonering
 Opprettet seksjoner:
 Snr: 10
 Formål: Bolig
 Tilleggsdel: Bygning
 Sameiebrøk: 1/30

01.01.2020 - Dokumentnr: 777721 - Omnummerering ved
 kommuneendring
 Tidligere: Knr:0238 Gnr:125 Bnr:39 Snr:10

01.01.2024 - Dokumentnr: 273583 - Omnummerering ved
 kommuneendring
 Tidligere: Knr:3036 Gnr:125 Bnr:39 Snr:10

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for
 betaling av kommunale avgifter og eventuell
 eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har
 legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til
 sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant
 som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet
 foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen.
 Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn
 legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Rosenfinkringen er offentlig vei, sameiet har interne,
 private veier på feltet.
 Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via

private stikkeledninger.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie er tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan endres i vedtektene, men den må være satt mellom 60 og 120 døgn.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Dersom selger ikke har gitt informasjon om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon om radon og krav til nivåer, se <https://dsa.no/radon>.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhet for radon.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgå

hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål. Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og

gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som

forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke

et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil oppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha mislighold sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Fast provisjon: kr 39 900,00
Tilrettelegging: kr 16 000,00

Visninger/overtagelser: kr 2 500 pr. stk.

Markedspakke: kr 24 850,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9 900,00

Eierskiftegebyr: kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 10 479,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 112 154,00
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3 500.

Oppdragsansvarlig

Celine Beatrice S. Holm

Eiendomsmegler | Partner

celine.holm@emera.no

Tlf: 481 58 945

Ansvarlig megler

Celine Beatrice S. Holm

Eiendomsmegler | Partner

celine.holm@emera.no

Tlf: 481 58 945

Meglerforetaket

Meglerhuset Romerike AS

Organisasjonsnummer 936357660

Trondheimsvegen - Kløfta 59, 2040 KLØFTA

Tlf: 638 40 001

Salgsoppgavedato

06.02.2026

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

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

ROSENFINKRINGEN 3E

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
04260014	
Selger 1 navn	
Yvette Vissgren	
Gateadresse	
Rosenfinkringen 3E	
Poststed	Postnr
MAURA	2032
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2025
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	jernbanepersonalets bank og forsikring
Polise/avtalenr.	402516

Document reference: 04260014

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: YV

1

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Litt svartsopp i dusjen og fuktskade på baderomsdør ved dårlig utluftig av tidligere eiere da jeg tok over. Behandlet svartsopp og fuget på nytt i dusjen.

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet armatur i dusjen, lagt belegg over flis på gulvet, sprayet dusjdører og innredning, malt lister

- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: YV

2

Document reference: 04260014

- 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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Det er byttet gulv etter lekkasje fra oppvaskmaskin i 2024 utført av Kaph entreprenør under tidligere eier

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Yvette Vissgren	34a771b5f9d2e554868a6 b78f22f276e1fdcfbf	19.01.2026 13:18:49 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 04260014

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

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Rosenfinkringen 3 E, 2032 MAURA
 NANNESTAD kommune
 # gnr. 125, bnr. 39, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 29.01.2026

Rapportdato: 03.02.2026

Oppdragsnr.: 19291-2353

Referansenummer: AW3936

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS

Sertifisert Takstingeniør: Aleksander Olsen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Rapportansvarlig

Aleksander Olsen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@takst-portalen.no
988 63 592



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Det har blitt utarbeidet en tilstandsrapport på leilighet med byggeår fra 2016 iht. Norges eiendommer. Leiligheten har blitt vurdert ut fra byggeforskriftene 2010 samt NS 3600. Hjemmelshaver var tilstede på befaring. Eiet seksjon med normalt god planløsning beliggende i 2. etasje. Leiligheten fremstår med tiltenkt funksjon med normal bruksslitasje og installasjoner til dagens normale utførelse. Det gjøre oppmerksom på at tilstandsgraden 2 eller 3 ikke trenger å være en umiddelbar fare men det vektlegges med grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse boligens fremtidige kommende tilstander. Tg er oppsummert i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Flermannsbolig med teknet saltak. Yttervegger i reisverk utvendig kledd med panel. Etasjeskillere i trebjelkelag. Bygget er fundamentert med støpt såle til faste masser. Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt. Yale doorman kodelås. Dør fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Balkong med utgang fra stue på ca. 11 m². Trekonstruksjon. Rekkverkshøyde på 100 cm.

Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Laminat. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringsdagen.

Etasjeskille av trebjelker og er trolig med påliggende selvbærende plater/tregulv med påliggende overflategulv. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativt avvik av større betydning.

Peisovn i stue med pipeløp fra byggeår. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

Fabrikkmalt slette innerdører fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra byggeår med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Beleggfiser på gulvet over

oppriinnelige fliser. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 26 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Synlig banemembran med tilfredsstillende klemte tettefunksjon i slukovergang. Plasts luk. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår med slette fronter fra 2025, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandedbatteri. Integrert oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerskap på boden. Waterguard i fordelerskap for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgerig heller ikke er kontrollert.

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgerig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

Balansert ventilasjon i leiligheten:

Gjennom et balansert ventilasjonsanlegg kontrollerer man både mengden tilluft og avtrekksluft, til forskjell fra et sentralavtrekk der man bare kontrollerer avtrekksluften. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som normalt sett trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenifra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom, som soverom, stue og evt. kontor. Filter bør byttes 1-2 ganger pr. År.

Varmtvannsbereder ca. 200 L fra byggeår plassert på bod. Rom med sluk for lekkasjevann. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i gang. Samsvarserklæring er fremlagt. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles arealer og tomt er ikke vurdert.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det var ingen avvik eller forhold påvist på befaringsdagen som åpenbart fører til fare for helse, miljø eller sikkerhet.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

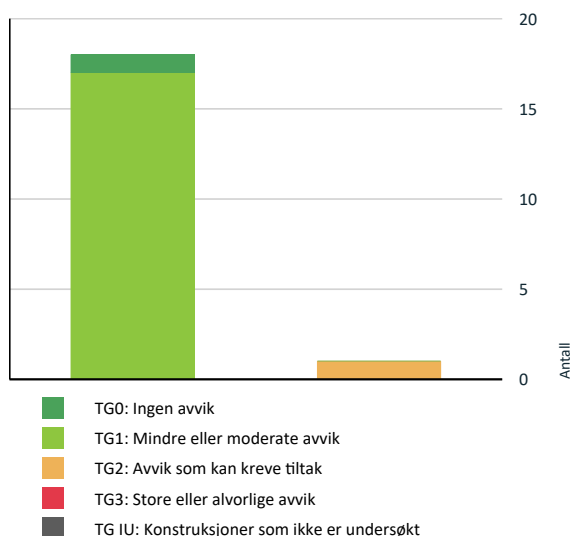
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For utbedringer av feil og mangler på satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2016

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen er bebodd av hjemmelshaver

Standard
Ikke vurdert.

Vedlikehold
Ikke vurdert.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

TG 1 Dører

Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt. Yale doorman kodelås. Dør fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue på ca. 11 m². Trekonstruksjon. Rekkverkshøyde på 100 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Laminat. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringsdagen.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelker og er trolig med påliggende selv bærende plater/tregulv med påliggende overflategulv. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

TG 1 Pipe og ildsted

Peisovn i stue med pipeløp fra byggeår. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feiveesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.



Besiktigelse av ildsted.

TG 1 Innvendige dører

Fabrikkmalt slette innerdører fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Beleggliser på gulvet over opprinnelige fliser. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylfliser. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 26 mm. (Anbefalt er min. 25 mm)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er lagt vinylfliser over opprinnelig underliggende fliser på egeninnsats. Noe synlige avvik på overganger og avslutninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinylfliser kan løsne på sikt, men har ingen betydning for underliggende opprinnelige fliser eller tetthet på badet for øvrig. Ved fjerning av vinylfliser kan det ikke utelukkes av underliggende flisfuger må fuges om og med ny silikon.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig banemembran med tilfredsstillende klemt tettefunksjon i slukovergang. Plastsluk.



Kontroll av sluk.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegg i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Dusjdører er lakkert av eier der maling kan flaske av på sikt.

2. ETASJE > BAD

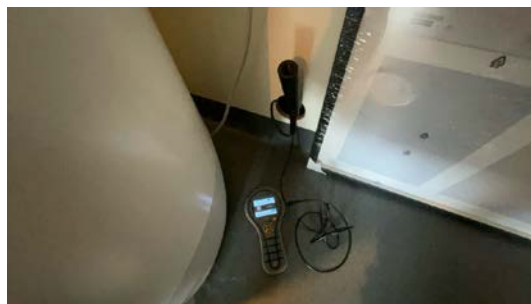
1 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



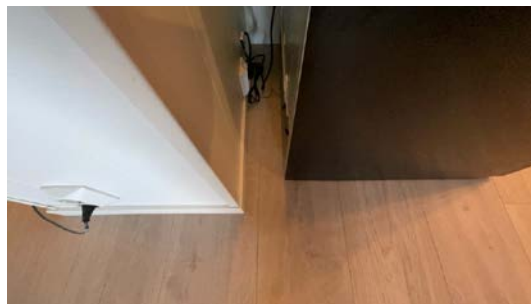
Utført hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

kjøkkeninnredning fra byggeår med slette fronter fra 2025, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandeblender. Integrert oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.



Kontroll bak kjøleskap. Ingen tegn til fuktskader på befaringsdagen.

2. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerskap på boden. Waterguard i fordelerskap for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.



Besiktigelse av røropplegg.



Besiktigelse av røropplegg.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i leiligheten:

Gjennom et balansert ventilasjonsanlegg kontrollerer man både mengden tilluft og avtrekksluft, til forskjell fra et sentralavtrekk der man bare kontrollerer avtrekksluften. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som normalt sett trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenifra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom, som soverom, stue og evt. kontor. Filter bør byttes 1-2 ganger pr. År.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider ca. 200 L fra byggeår plassert på bod. Rom med sluk for lekkasjevann. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.



Besiktigelse av bereder.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i gang. Samsvarserklæring er fremlagt. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstrømming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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.
2016
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja lht. opplysninger fra samsvarserklæringen.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring gjelder på hele anlegget.

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 iht. eiers opplysninger.

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

Nei Hva som er skjult inne i vegger og komponenter er usikkert og bør evt. utredes nærmere.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Det var ingen avvik eller forhold påvist på befaringsdagen som åpenbart fører til fare for helse, miljø eller sikkerhet.

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Med tanke på fremlagt dokumentasjon og utførte sjekkpunkter vurderes anlegget med tiltenkt funksjon, men det tas særskilt forbehold for underliggende feil og mangler som ikke kan kontrolleres grunnet skjult i konstruksjonen.



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

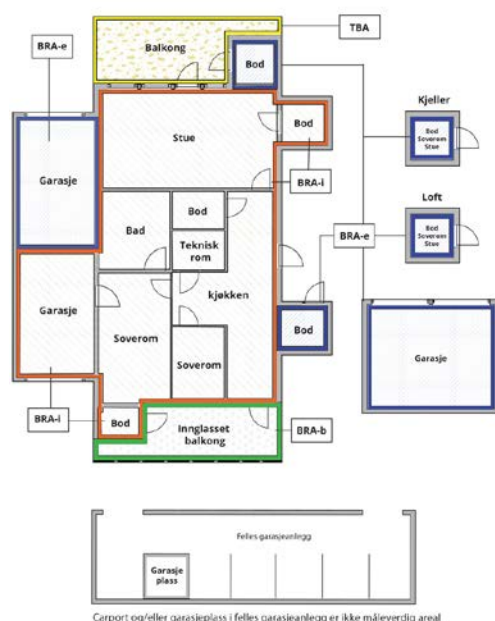
Hva er måleverdig areal?

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.



Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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 måling og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	84			84	11
Bakkeplan		5		5	
SUM	84	5			11
SUM BRA	89				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, bad, bod, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken		
Bakkeplan		Utebod	

Kommentar

Innvendig romhøyde på opptil 2,40 meter i stue.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2026	Aleksander Olsen	Takstingeniør
	Yvette Vissgren	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3238 NANNESTAD	125	39		10	6368 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Rosenfinkringen 3 E							
Hjemmelshaver Vissgren Yvette							
Eierandel 1 / 30							

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Snødekket tomt på befaringsdagen og er ikke vurdert eller beskrevet.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Felles bygningsforsikring. Opplysninger iht. forr.fører. Eier må tegne egen innboforsikring.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.01.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	03.02.2026	Tegninger fra byggeår.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	03.02.2026	Opplysninger vedr. hjemmel, gårds- og bruksnummer, evt. seksjonsnummer, eiendomsbetegnelser, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	03.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 TG1U:** 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 fem 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektro faglig 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 funksjonssprøving 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 fuktnivå 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 slitasjegrade:** Forventet nedslitting 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) oppgis der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) oppgis 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."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AW3936>

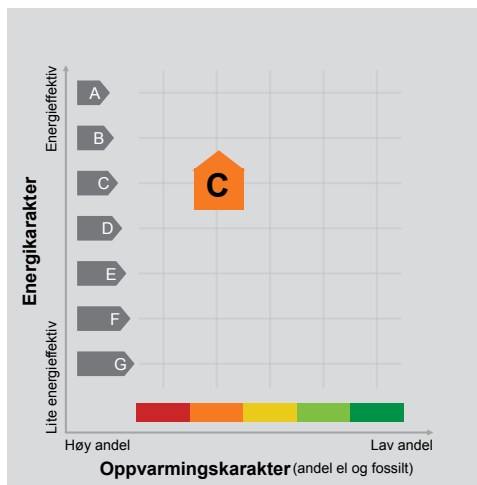
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



ENERGIATTEST

Adresse	Rosenfinkringen 3E
Postnummer	2032
Sted	MAURA
Kommunenavn	Nannestad
Gårdsnummer	125
Bruksnummer	39
Seksjonsnummer	10
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300520361
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-135421
Dato	15.06.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Tiltak utendørs

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

- Luft kort og effektivt
- Spar strøm på kjøkkenet

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2016
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	84
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

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/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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.

Plakett for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

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: 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 4: 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. Kjøle- 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 5: 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 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: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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.

Nabolagsprofil

Rosenfinkringen 3E - Nabolaget Holkebylia/Kopperudmoen - vurdert av 83 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Røtnes Linje 413	4 min 0.3 km
Nannestad sykehjem/vgs. Linje 410, 420, 446	10 min 5.3 km
Dal stasjon Linje R13	12 min 10.3 km
Oslo Lufthavn stasjon Buss, flytog, tog	18 min 14.3 km
Oslo Gardermoen	19 min

Skoler

Maura skole (1-7 kl.) 490 elever, 26 klasser	10 min 0.8 km
Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.) 587 elever, 23 klasser	10 min 6 km
Nannestad videregående skole 950 elever	10 min 5.3 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	23 min 17.5 km

«Trygt for barn og mange å leke med, nærhet til naturen, hyggelige naboer.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Naboskapet

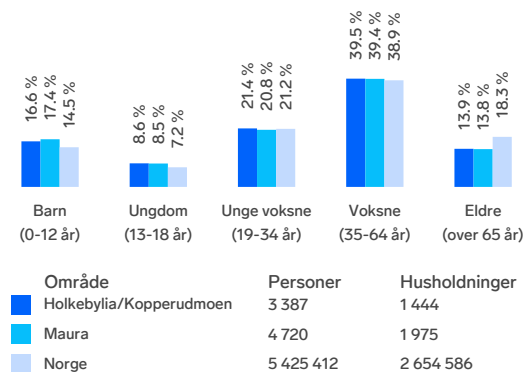
Godt vennskap 74/100



Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Maura barnehage (1-5 år) 76 barn	2 min 0.2 km
Bjerke barnehage (1-5 år) 73 barn	13 min 1.2 km
Solheim barnehage AI (1-5 år) 66 barn	15 min 1.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Maura Post i butikk	7 min 0.6 km
Coop Extra Bjerke PostNord	11 min 1 km



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

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



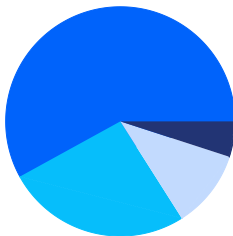
Gateparkering

Lett 89/100

Sport

-  Åslia skisenter 8 min 
-  Maura skole 12 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.9 km
-  EVO Nannestad 9 min 
-  Nannestad Trim & Helse 10 min 

Boligmasse



- 58% enebolig
- 26% rekkehus
- 11% blokk
- 5% annet

«Hyggelige folk, godt miljø og nærme det meste.»

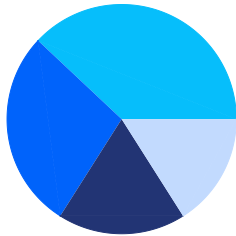
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

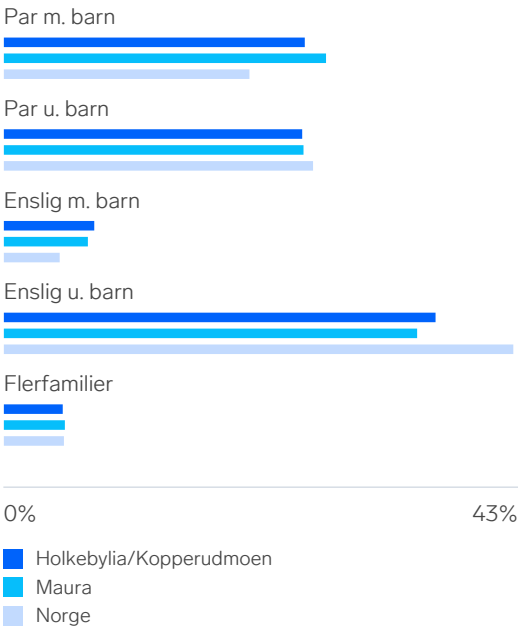
-  Nannestad Torg 9 min 
-  Maura Apotek 10 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 28% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 18% 16-18 år

Familiesammensetning

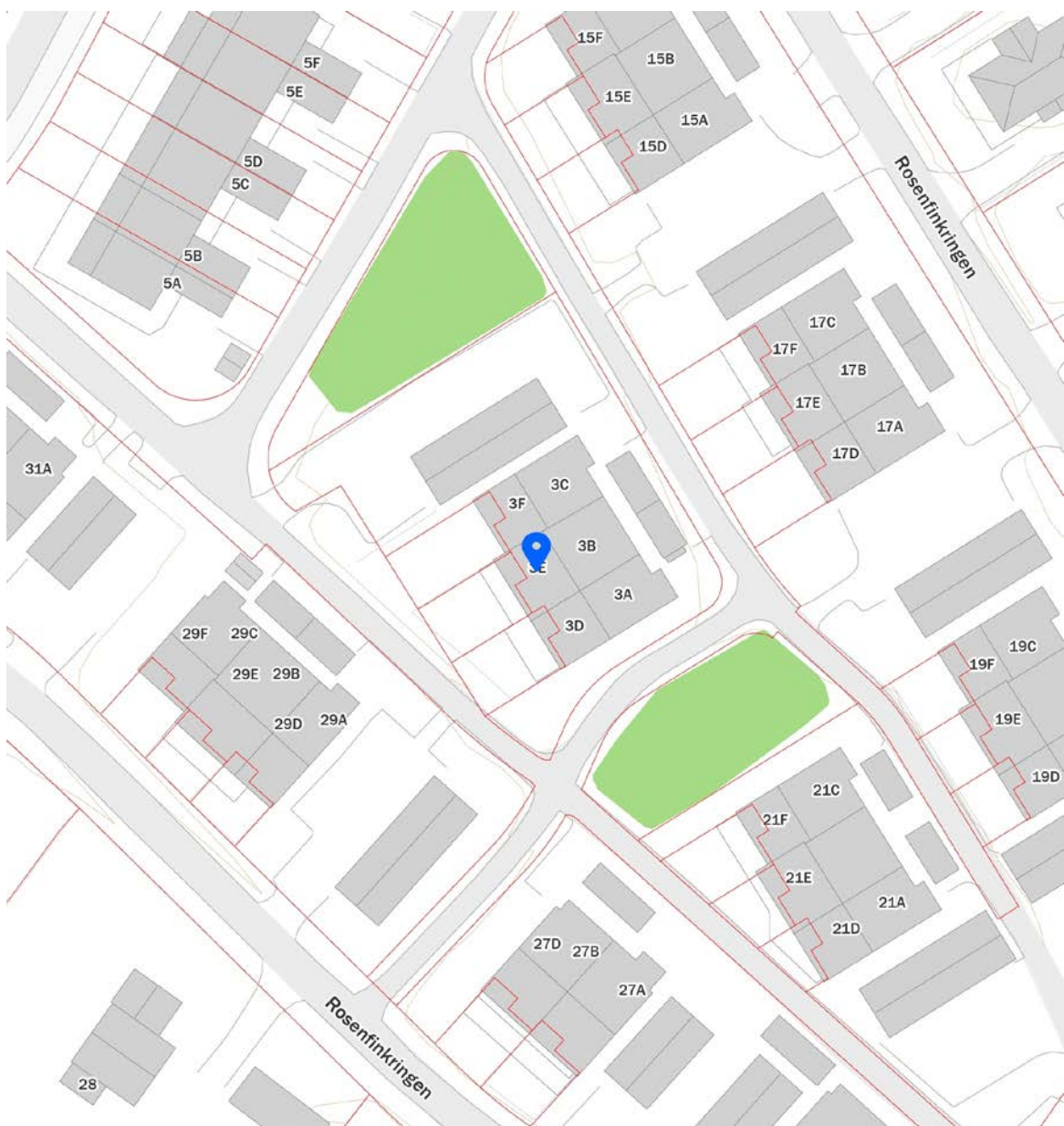
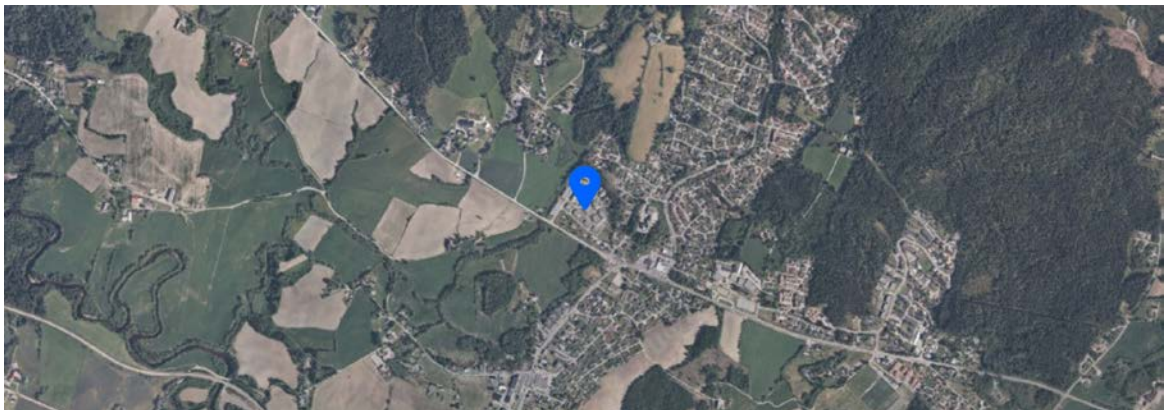


Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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



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



Nannestad kommune
Kommunal forvaltning

vidarrg@boligpartner.no

Vår ref./arkivkode:
(Oppgis ved svar)
2015/2494-8

Deres ref:

Dato:
17.6.2016

Ferdigattest

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

Tiltakshaver:	Bolig Partner AS/Veiberggata 1, 2050 JESSHEIM
Eiendom/byggested:	Rosenfinkringen 3 A-F, 2032 MAURA
Gnr./ Bnr.:	125/39
Tiltakets/byggets art:	Nytt bygg - boligformål - over 70 m ²
Bygningstype:	Andre småhus med 3-4 boliger
Tillatelsen omfatter:	Hele tiltaket

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt den 14.6.16; jf. pbl § 21-10 og SAK § 8-1.

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

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

Ved senere installasjon av ildsted, må dette meldes til kommunens feiermester.

Med hilsen

Kristine Kyrø
byggesaksbehandler

<i>Besøksadresse</i> Teiesleien 31 2030 Nannestad Servicekontoret Åpningstid: 8.00 - 15.30	<i>Postadresse</i> Nannestad kommune Teiesleien 31 2030 Nannestad	<i>Telefon</i> 66 10 50 00 <i>Telefax</i> 66 10 50 10	<i>Bankkonto - kommunen</i> 8601.41.96236 <i>Bankkonto - skatt</i> 6345.07.02384	<i>Org.nr.</i> 964950202	<i>E-post</i> postmottak@nannestad.kommune.no <i>Internett:</i> www.nannestad.kommune.no
---	--	--	---	-----------------------------	---

Post adresseres til Nannestad kommune - ikke til enkeltpersoner

VEDTEKTER FOR SAMEIET MELLEBERG HAGEBY 1

§ 1. EIENDOMMEN

Eiendommen gnr 125 bnr 39 i Nannestad kommune ligger i sameie mellom de 30 eierseksjonene med 1/30 på hver. Eiendommen består av fem bolighus med tilhørende carporter og boder samt tomt på 7.583 m².

Den delen av eiendommen som ikke omfattes av de enkelte sameiernes eksklusive bruksrettigheter, er fellesareal. Se Seksjoneringsplan W01 av 12.04.16.

Felles ledninger for vann, overvann og avløp med tilhørende kummer og kraner fra tilkoblingspunkt for offentlig ledning fram til tilkoblingspunkt til den enkelte seksjonen er sameiets eiendom og ansvar. Det samme gjelder for elektriske ledninger, hvor sameiets ansvar går fram til seksjonens sikringsskap og for felles fiberkabler ol. fram til avstikk til den enkelte seksjon.

§ 2. RETTSLIG RÅDERETT OVER SEKSJONEN

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

§ 3. BRUKEN AV BRUKSENHET OG FELLESAREALER

Den enkelte sameier har enerett til sin bruksenhet med følgende tilleggsarealer: Til hver enhet hører del av felles utebod og en oppstillingsplass for bil i felles carport. I tillegg har seksjonene i 1.etg. eksklusiv bruksrett til del av felles tomt som ligger i direkte forlengelse av deres seksjon fram til eiendomsgrense på stuesiden, jfr. Seksjoneringsplan W01 av 12.04.16.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler for eiendommen for å ivareta hensynet til orden, renhold og ferdsel. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 4. VEDLIKEHOLD

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste alt innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder innvendige flater på balkong/terrasse. Sameieren har også ansvar for vedlikehold og nødvendig utskifting av dører og vinduer til sin bruksenhet. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Seksjonseiere i 1.etg har vedlikeholdsplikt for sitt eksklusive uteareal.

For vann- og avløpsledninger, strøm- og fiberkabler fordeler ansvar for vedlikehold og nødvendig utskifting seg mellom sameiet og den enkelte sameier som beskrevet i § 1.

Den enkelte sameier skal gis nødvendig tilgang for å vedlikeholde sin bruksenhet fra areal en annen seksjonseier har eksklusiv bruksrett til.

Vedlikehold av fellesarealer påhviler sameierne i fellesskap. Utgifter til slikt vedlikehold fordeles mellom sameierne i samsvar med § 1 og § 5.

§ 5. FELLESKOSTNADER – ANSVAR UTAD

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke er knyttet til den enkelte seksjon, så som brøyting/strøing av felles veg og parkeringsareal, felles veglys, evt. felles renovasjon ol. I felleskostnadene inngår også Sameiet Melleberg Hageby 1's andel av tilsvarende kostnader knyttet til fellesarealer for hele området (felles lekeplasser, veilys osv.). Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene.

Sameiermøtet fastsetter størrelsen på felleskostnader og når/hvordan disse skal innbetales.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

§ 6. AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD

I tillegg til løpende utgifter kan sameiermøtet vedta avsetning til dekning av fremtidig vedlikehold eller andre fellestiltak på eiendommen. Disse kan innkreves sammen med fellesutgifter til løpende utgifter.

§ 7. ENDRINGER SOM KREVER ENIGHET/SAMTYKKE

Endring av vedtektene krever 2/3 flertall blant de avgitte stemmer på et sameiermøte. Likeledes kreves det 2/3 flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av fellesarealer
- b) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes og/eller godkjennes av bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før søknad/melding kan sendes. Dette gjelder ikke dersom tiltaket ikke er av betydning for de andre sameierne.

§ 8. STYRET

Sameiets styre består av styreleder og 2 eller 4 styremedlemmer med inntil 3 varamedlemmer. Vedtak i styret treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør styrelederens stemme utslaget.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal også sørge for ivaretagelsen av sameiets interesser og forpliktelser knyttet til driften av felles veger, lekeplasser mm i området.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av to styremedlemmer i fellesskap i saker som gjelder sameiets felles rettigheter og plikter.

§ 9. SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Styret har ansvar for innkalling til sameiermøter. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Det skal føres protokoll over saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet.

En sameier kan møte med fullmektig. Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse til det.

§ 10. MØTELEDELSE OG AVSTEMNING

I sameiermøtet har hver seksjon en stemme. Alle vedtak gjøres med flertall av de avgitte stemmer, med mindre annet er bestemt angitt i vedtektene. Blanke stemmer anses ikke avgitt.

§ 11. MINDRETALLSVERN

SameiERMøtet eller styret kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 12. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. lov om eierseksjoner § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 13. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller urimelig sjenanse for eiendommens øvrige brukere utover det som er naturlig bruk av seksjonene i forhold til det som følger av formålet, jfr. § 2 tredje ledd, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 14. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes og/eller godkjennes av bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før søknad kan sendes kommunen. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge saken for sameiERMøtet til avgjørelse.

§ 15. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid være forsikret. Sameiet skal ha en felles bygningsforsikring. Styret er ansvarlig for at denne holdes ved like. Den enkelte seksjonseier må selv besørge forsikret det som ikke er dekket av sameiets forsikring. Den enkelte seksjonseier skal alltid ha egen innbo- og løsøreforsikring.

§ 16. SKADE

Hvis bygningene skulle bli totalskadet, blir seksjonseierne sameiere i grunnen og eventuelt erstatningsbeløp fordeles etter den enkelte seksjons markedspris.

Ved skade på den enkelte seksjon bærer seksjonseieren risiko for skaden eller ødeleggelsen, hvoretter seksjonseieren disponerer det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med et eventuelt forsikringsoppgjør.

§ 17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Når ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

Disse vedtekter er fastsatt i forbindelse med seksjonering av eiendommen i april 2016.

Returneres etter tinglysning til
BoligPartner AS
Veiberggt. 1
2050 Jessheim

Begjæring¹⁾ om☒ **oppdeling i eierseksjonen**☐ **reseksjonering**

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr 0238	Kommunens navn Nannestad	Gnr 125	Bnr 39	Festenr	Snr
-------------------	-----------------------------	------------	-----------	---------	-----

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾ 967524514	Navn BOLIG PARTNER AS	Ideell andel ³⁾ 1/1
---	--------------------------	-----------------------------------

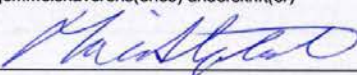
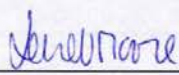
3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

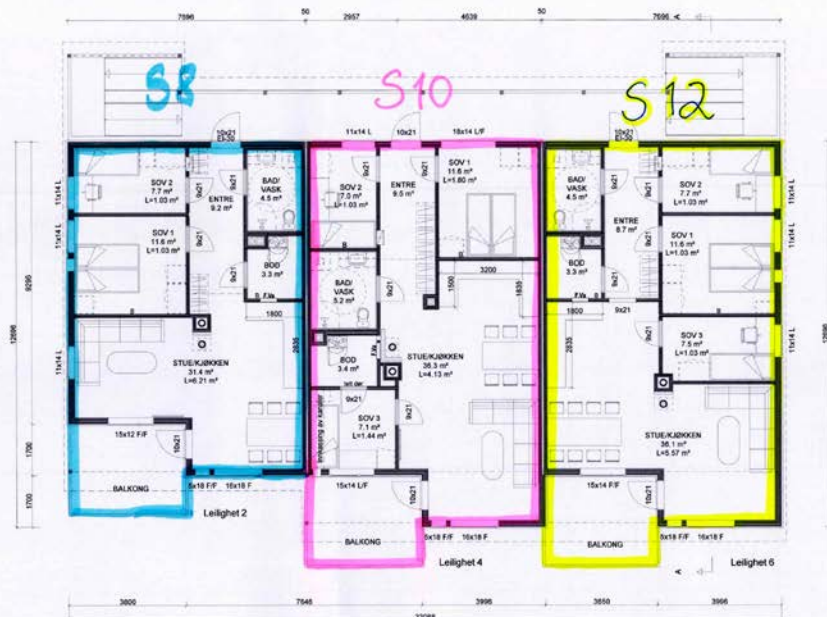
S.-nr	For- mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	til- leggs- areal ⁶⁾	S.-nr	For- mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	til- leggs- areal ⁶⁾	S.-nr	For- mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	til- leggs- areal ⁶⁾	S.-nr	For- mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	til- leggs- areal ⁶⁾	S.-nr	For- mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	til- leggs- areal ⁶⁾
1	B	1	BG	13	B	1	BG	25	B	1	BG	37	—	—	—	49	—	—	—
2	B	1	B	14	B	1	B	26	B	1	B	38	—	—	—	50	—	—	—
3	B	1	BG	15	B	1	BG	27	B	1	BG	39	—	—	—	51	—	—	—
4	B	1	B	16	B	1	B	28	B	1	B	40	—	—	—	52	—	—	—
5	B	1	BG	17	B	1	BG	29	B	1	BG	41	—	—	—	53	—	—	—
6	B	1	B	18	B	1	B	30	B	1	B	42	—	—	—	54	—	—	—
7	B	1	BG	19	B	1	BG	31	—	—	—	43	—	—	—	55	—	—	—
8	B	1	B	20	B	1	B	32	—	—	—	44	—	—	—	56	—	—	—
9	B	1	BG	21	B	1	BG	33	—	—	—	45	—	—	—	57	—	—	—
10	B	1	B	22	B	1	B	34	—	—	—	46	—	—	—	58	—	—	—
11	B	1	BG	23	B	1	BG	35	—	—	—	47	—	—	—	59	—	—	—
12	B	1	B	24	B	1	B	36	—	—	—	48	—	—	—	60	—	—	—
Sum tellere:				30				= sum nevner:				30							

4. Supplerende tekst⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato 12/4-16	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)  
-----------------	--

- B = Bærevegg
- L = Åpningsbart vindu
- F = Fast vindu
- LF = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
- = Synlig drager
- - - = Skjult drager



Moderne

SATURN M6 Spesial, Hus 6

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

ETASJEPLAN 2 etg.

Bolig Partner

Tiltakshaver :
Boligpartner AS, DK Jessheim

Byggeplass :
Melleberg Hageby BK3, Hus 6, 2032 MAURA

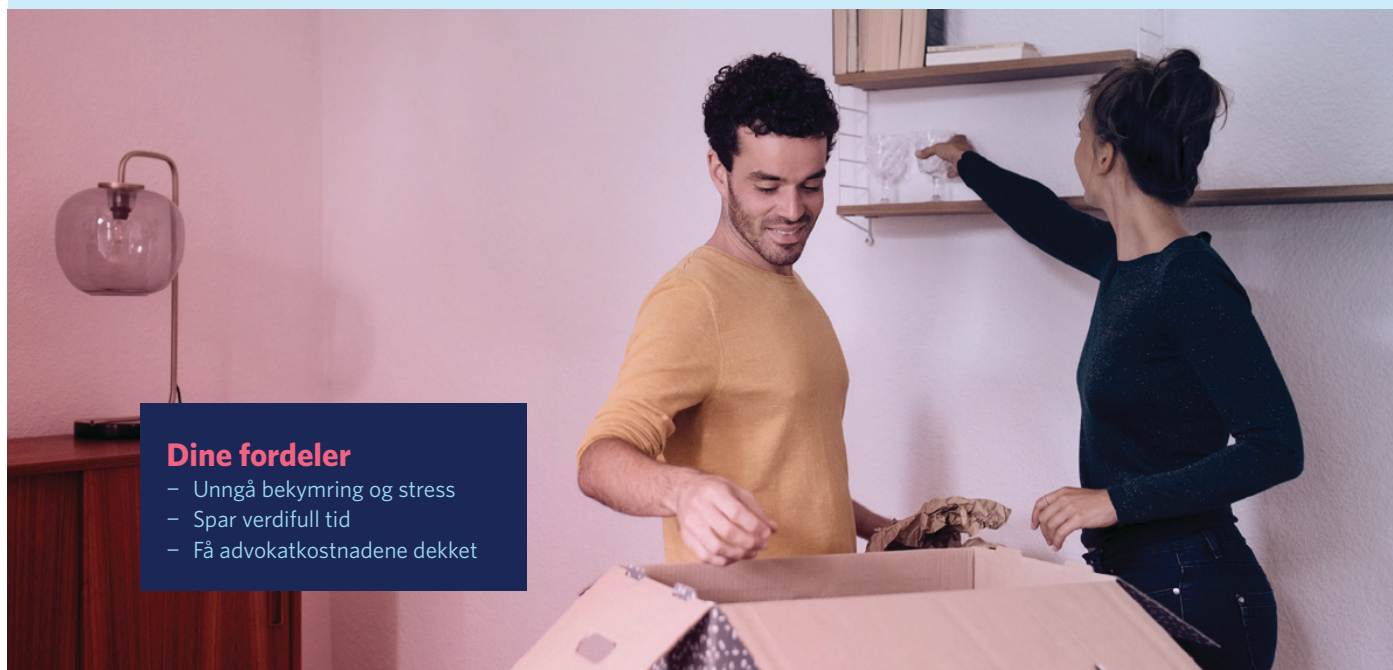
Prø.:
151020040106
Gnr: 125
Bnr: 59

MÅL 1: 100

Dato 29.05.15 Sign. jhh
Tegnings Nr. 6173 503

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 500
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom



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-antenner 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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Celine Beatrice S. Holm

Eiendomsmegler | Partner

celine.holm@emera.no

+47 481 58 945

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Celine Beatrice S. Holm
celine.holm@emera.no
481 58 945



Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Lillestrøm
638 40 001

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING