

aktiv.

Bråtenvegen 14, 2067 JESSHEIM

Delikat og pen enebolig som er modernisert m/integrert garasje - alt på en flate - sentralt beliggende!



Daglig leder/Eiendomsmegler

Lise Blomberg

Mobil 922 04 164
E-post lise.blomberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta
Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta. TLF. 63 94 26 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 990 000,-
Omkostn.: Kr 151 140,-
Total ink omk.: Kr 6 141 140,-
Selger: Karianne Charlotte Pedersen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1966
BRA-i/BRA Total 171/174 kvm
Tomtstr.: 711 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 172, bnr. 138
Oppdragsnr.: 1205260071

Velkommen hjem!

Velkommen til en innholdsrik enebolig i Bråtenvegen 14, Jessheim!
Denne boligen ligger i et barnevennlig og rolig område med kort avstand til skoler, barnehager og dagligvarebutikker. Med gangavstand til kollektivtransport og Jessheim sentrum, samt nærhet til flotte turmuligheter, er dette et ideelt sted for familier og etablerere.

Eneboligen er noe modernisert i 2023 og har et bruksareal på 174 m² fordelt på én etasje og kjeller. Boligen har bl.a. nytt bad (2022), kjøkken (2023), varmepumpe (2023) samt noe etterisolering. Planløsningen inkluderer entré, stue, spisestue, kjøkken, tre soverom, bad og kjellerrom. Uteområdet består av en pent opparbeidet tomt med plen, beplantning og en terrasse med utgang fra stuen. Det er også en asfaltert gårdsplass og en bod for ekstra lagring.



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	19
Om eiendommen	22
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	62
Energiattest	69
Nabolagsprofil	79
Forbrukerinformasjon	86
Budskjema	87

Velkommen inn...

Fra inngangspartiet er det trapp inn i entre med dør direkte til garasjen.
Videre inn er det muligheter for å henge fra seg yttørtøyet og sette fra seg skoene.
Boligens første etasje er modernisert fra 2023.
Utvendig er den malt den senere tid.

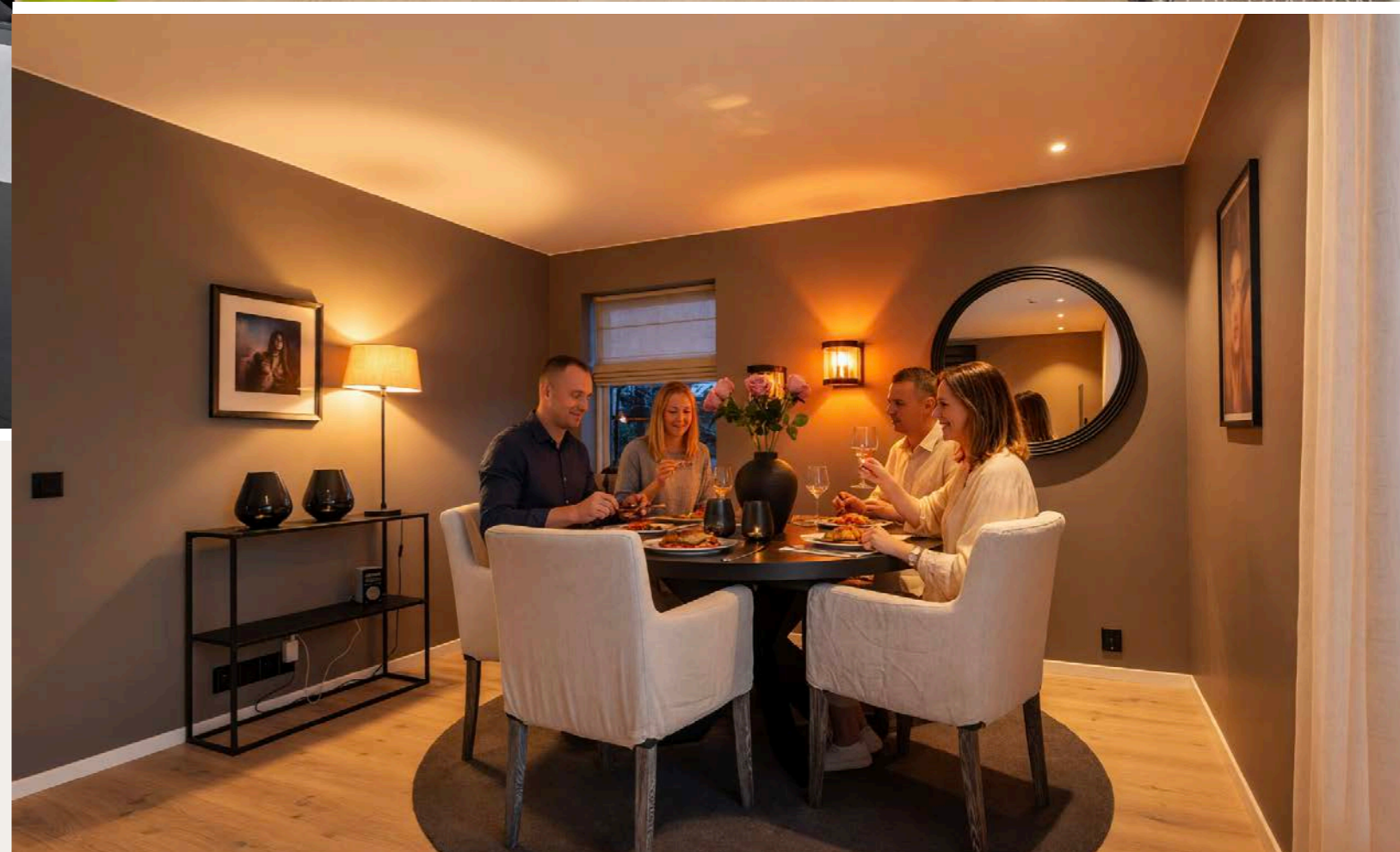


Kjøkken

Delikat og moderne kjøkken med integrerte hvitevarer.

Her er det godt med skap- og benkplass.





Stue

Romslig stue med åpen løsning mot kjøkken. Duse fine farger og godt med lysinnslipp. Laminat på gulv, downlights i tak samt varmepumpe.

Spisestue i egen sone.

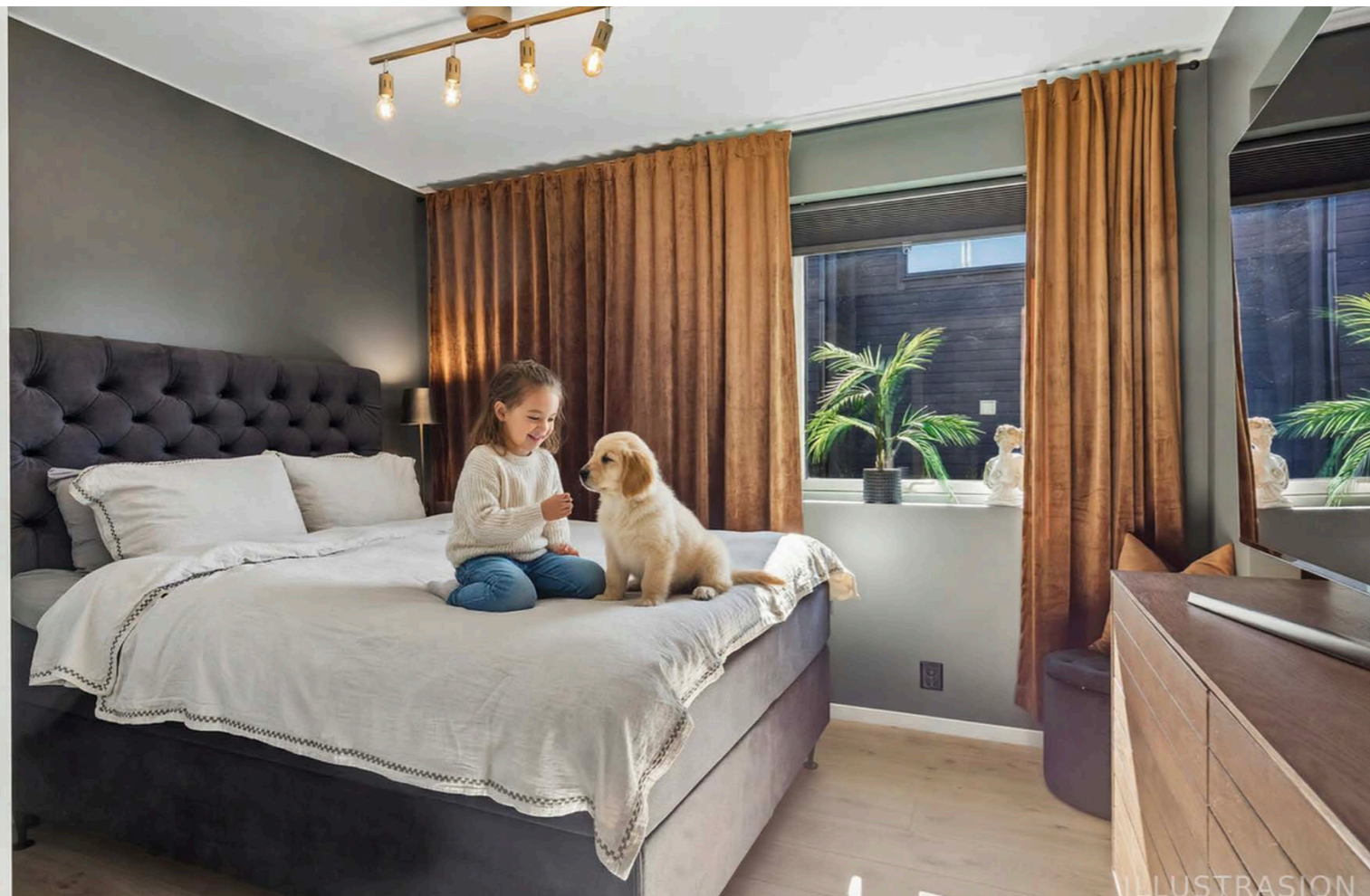


God plass til sosiale sammenkomster.

Soverom

Boligen har tre gode soverom. Hovedsoverommet er delikat og romslig. Her det også garderobeløsning samt en nisje for oppbevaring av klær.

Utover det er det to gode soverom til med garderobe.





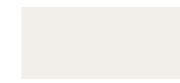
Uteområdet

aktiv.






Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 171 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 174 kvm

TBA: 56 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 37 kvm Uinnredet kjellerrom/vaskerom. 1.

etasje

BRA-i: 134 kvm Entré, bad, kjøkken, stue, spisestue,

rom tidligere brukt som bad, gang, 3 soverom,

garasje.

BRA-e: 3 kvm Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

56 kvm Terrasse- og balkongareal

Ikke målbare arealer

Krypkjellerer har 38 kvm med ikke målverdig areal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde i etasjen: Varierende, men målt 2,36 m.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht.

rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan

være i strid med byggeforskrifter.

Åpenbare ulovligheter

Kommentar: Trapp til kjeller mangler rekkverk

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

711 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en pent opparbeidet og tiltalende flat tomt som fremstår som svært brukervennlig og lettstelt. Tomten er opparbeidet med fine plenarealer som gir gode muligheter for lek, opphold og rekreasjon, og egner seg godt for både små og store.

Det er oppført en romslig terrasse med god plass til utemøbler, grill og sosiale sammenkomster. Her ligger alt til rette for hyggelige uteplasser og lange sommerdager med familie og venner.

Eiendommen har i tillegg opparbeidet gårdsplass med gode parkeringsmuligheter på egen tomt itillegg til garasjen.

Tomten oppleves som oversiktlig, velholdt og gir et svært godt utgangspunkt for et komfortabelt og aktivt uterom.

Beliggenhet

Offentlig transport er lett tilgjengelig med bussholdeplasser i nærheten, som Vilbergvegen (linje 440, 446) kun 7 minutters gange unna. Jessheim stasjon gir enkel tilgang til togforbindelser, inkludert til Oslo Gardermoen.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres via Kiwi Gardermovegen. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger boligen svært nært Jessheim sentrum. Jessheim har alt av bymessige fasiliteter - Jessheim

har et rikt og godt utvalg av ulike servicetilbud. Her er det mange ulike spisesteder, utesteder, kaféer, kulturhus med blant annet forestillinger og tre kinosaler og et godt utvalg av shopping- og handlemuligheter.

Boligen har gangavstand til flere barnehager, blant annet er Solstråla familiebarnehage og Læringsverkstedet barnehage tilgjengelig i nærheten. Det er videre kun noen minutters gange på trygg skolevei til barneskole på Hovin. Det er flere ungdomsskoler på Jessheim og det ble oppført en helt ny og moderne videregående skole på Jessheim.

Området ligger nær lekeplass, fotballbane, skøytebane, skiløyper, svømmehall, ridesenter og treningssenter m.m. Det er også kort vei Ullensaker Golfklubb som er en populær 9-hulls golfbane på Kjos. Ullensaker kulturhus kan anbefales, og byr på konserter, teater, revyer, kunstutstillinger og 3 kinosaler. Fra Olaløkka på Sand går det turløyper i skogområdet Vestmoen og Ringbanen på Gardermoen til Nordbytjernet. Om vinteren har du skiløyper rett utenfor døren, på jordet mot kirken-engene-Kjosveien-Kjosbakken. Kjosbakken/ alpinbakke og skiløypene drives av Sand IL. Nordbytjernet er et av de flotteste friluftsområdene i Ullensaker. Rundt tjernet er det godt tilrettelagt med turveier for rullestolbrukere og folk med barnevogn, samt flotte badeplasser med strender, volleyballbaner, badebrygger og fiskebrygger. Det er også kort vei til Ljøgodtjern naturreservat og monumentale Raknehaugen. Området ellers har gode turmuligheter året rundt.

Området byr på gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, noe som gjør det attraktivt for

friluftsliv og rekreasjon. Dette gjør eiendommen ideell for familier og de som ønsker en balansert kombinasjon av rolig boligmiljø og nærhet til byens fasiliteter.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Boligen sogner til Hovin skole

Andre skoler og barnehager i området:
Nordby ungdomsskole - ca 7 min kjøretur fra boligen
Allergot ungdomsskole - ca 9 min kjøretur fra boligen
Hoppensprett Akademiet - ca 9 min kjøretur fra boligen
Jessheim videregående skole - ca 6 min kjøretur fra boligen
Hoppensprett vgs Jessheim - ca 9 min kjøretur fra boligen
Olaløkka barnehage - ca 11 min gange fra boligen
Solhellinga barnehage - ca 14 min gange fra boligen
Balder Allè barnehage - ca 5 min kjøretur fra boligen

Offentlig kommunikasjon

Fra boligen er det ca 6 minutter gange til Vilbergvegen bussholdeplass. Derifra går buss 440 og 446. Buss 440 går direkte til Oslo lufthavn på ca 10 minutter. Fra Oslo lufthavn stasjon går det en rekke busser og tog linjer.

Med bil tar det ca 11 minutter til Oslo Gardemoen.

Se Ruter-appen for nærmere informasjon

Bygningssakkyndig

Ola Kjeldsberg

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1966 og er modernisert i senere tid.

Avvik fra originale tegninger da det er satt inn et ekstra bad hvor det er tatt noe av originalt soverom og stue. Bygd inn entre i tilknytning til garasje og bolig. Dette er ikke bruksendret og kjøper påtar seg evt. ansvar.

Bygningen er fundamentert med støpt plate på mark. Grunnmuren er utført med lettklinkerblokker. Kjelleren består hovedsakelig av en grovkjeller med synlig grunnmur, og det er en murt ringmur med kryperom. Dreneringen er nedgravd og ikke synlig.

Ytterveggene er konstruert i isolert bindingsverk, som var en vanlig byggemetode på oppføringstidspunktet. Hoveddelen av boligen har stående utvendig trekledning, mens garasjedelen har liggende trekledning.

Takkonstruksjonen er et mønet skråtak i tre. Taket på boligen er tekket med betongtakstein, og garasjedelen er tekket med asfaltshingel. Utvendige takrenner, nedløp og beslag er utført i metall.

Etasjeskillene i boligen er utført i trekonstruksjoner.

Vinduene er av varierende alder og utførelse, hovedsakelig trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdøren er en malt tredør med glassfelt, og balkongdøren er en malt tredør med glassfelt. Boddøren er også i tre med energiglass.

Eiendommen har en terrasse med utgang fra stuen, som er fundamentert på støpte og murte punkter med konstruksjoner i treverk. Rekkverket er i glass og stål. Utvendige trapper er også i treverk, med rekkverk og håndleder i samme materiale.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på takrenner/nedløp/beslag er oppnådd.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Eldre trevegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår. Konstruksjonene er ikke skadedyr-sikker. Småsprekker nederst på kledning er registrert. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

• Det er avvik:

Skråhimling har begrenset lufting, noe som kan gi kondens og fuktskader. Skade som følge av manglende lufting er ikke registrert, men kan være skjult. Bedre lufting av takkonstruksjon anbefales etablert. Konstruksjonene er dårligere enn dagens krav, men ikke dårligere enn hva som var normalt på oppføringstidspunktet.

- Utvendig - Vinduer - 1

Avvik: Vinduer som er eldre enn ca. 1995 har forventet brukstid oppnådd.

- Innvendig - Overflater - 1

Avvik: Forventet brukstid er oppnådd for flere overflater.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Fuktindikasjoner er registrert i vegg mot grunnen, dette øker risikoen for skjulte skader.

- Innvendig - Kryp kjeller

Avvik: Fuktmåling ble foretatt, jeg målte ikke verdier over grenseverdier for skadelig fukt. Ventileringen av kryperom er ikke tilstrekkelig.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Manglende rekkverk i trapp.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: • Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en

risikokonstruksjon.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Ventilasjonen i boligen tilfredsstillende ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

• Det er avvik:

Fuktsikringen har utlevd mye av sin levetid og det kan ikke forventes at den har tilfredsstillende effekt.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

- Kjøkken - Etasje - Kjøkken - Avtrekk

Avvik: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesonen på kjøkkenet. Kjøkkenet ventileres derfor kun via naturlig avtrekk eller omluftsløsning, noe som gir redusert effektivitet ved matlaging og økt risiko for fukt, lukt og fettavleiringer i rommet.

ANNET- 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.

Vurdering av avvik:

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Eiendommen ligger i et område med lav til moderat akstomhetsgrad.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2023.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: LK Varme & vann, 2022

Beskrivelse: Tidligere eier etablert helt nytt bad

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Danke bygg AS, 2023

Beskrivelse: Etterisolert innvendig, veggene i stue og kjøkken, også tak og vegger i yttergang. Tidligere eier bygde nytt inngangsparti, dette var ikke byggemeldt. Dette inngangspartiet er tettet og fungerer som en bod i dag. Om det fortsatt er søknadspliktig vet jeg ikke.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Eka rør, 2023

Beskrivelse: Koblet til vann og montert aqualarm når nytt kjøkken ble montert. Skiftet kran på stoppekran. Koblet fra rør på gammelt bad.

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

Ja

Beskrivelse: Dårlig kontakt bryter til vifte bad. Prøver å få rettet på dette problemet før salg.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: OBS bygg, 2023

Beskrivelse: Montert ny varmepumpe. Kjøpt på Obs bygg og montert av fagpersoner gjennom Obs bygg.

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

Ja

Firmanavn: Gardermoen elektro, 2025

Beskrivelse: Hadde elkontroll i 2025, påviste feil etter kontrollen ble utbedret samme år.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Rett elektro, 2023

Beskrivelse: Tidligere eier har brukt, Rett elektro til arbeid på bad fra 2022 Har ikke dokumentasjon på: Varmefolie i gulv som er på deler av boligen, spotter og nye kontakter.

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Vet ikke om annet enn

reguleringsplanen som er rundt Oslo lufthavn.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Tidligere eier bygde nytt inngangsparti som det ikke var sendt byggemelding på.

Inngangspartiet er nå tettet så det fungerer som en utebod nå. Jeg har bygd ny terrasse, Høyen skal være innefor godkjente krav (høyde).

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Ja

Beskrivelse: Det skal finnes tilstandsrapport fra kjøp av boligen i 2023

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Innhold

1. etasje: Entre, gang, 3 soverom, bad, uferdig bad, stue, spisestue, kjøkken og utgang til terrasse.

Kjeller: Romslig kjellerrom med opplegg til vaskemaskin.

Garasje i tilknytning til boligen med direkte inngang.

Standard

Velkommen til en oppgradert og innholdsrik bolig

med attraktiv beliggenhet!

Boligen er betydelig forbedret de senere år med noe etterisolering som bidrar til økt komfort og bedre energieffektivitet. Innvendig fremstår boligen modernisert med tidsriktige overflater og en gjennomgående god standard - så og si hele 1. etasjen ble modernisert i 2023. Eiendommen har en praktisk planløsning med romslige oppholdsarealer og tre soverom, samt et ekstra bad som gir fleksibilitet i hverdagen – med gode muligheter for ferdigstillelse etter eget ønske. I tillegg byr boligen på en kjeller med spennende muligheter for videre utnyttelse, enten du ønsker mer lagringsplass, hobbyrom eller andre bruksområder. Fra garasjen kan du gå tørrskodd direkte inn i boligen, noe som gir en komfortabel og praktisk hverdag – spesielt i vinterhalvåret.

Dette er en bolig som passer perfekt for deg som ønsker en oppgradert bolig og videre potensial.

Velkommen inn:

Entré

Lys og innbydende entré med delikate overflater og god plass til yttertøy og sko. Gangen gir et svært godt førsteinntrykk av boligen, med gjennomgående pene materialvalg. Direkte adkomst til garasje fra entre. Boligen har en praktisk og oversiktlig planløsning med en gjennomgående gang som binder rommene naturlig sammen. Lyse vegger og pent gulv gir et moderne og stilrent uttrykk, samtidig som downlights i himling sørger for god belysning.

Kjøkken

Stilrent og moderne kjøkken med mørk innredning som gir en eksklusiv kontrast til de lyse omgivelsene. Kjøkkenet har gode arbeidsflater og rikelig med skap- og lagringsplass. Integrerte

Løsninger og en praktisk kjøkkenøy gjør rommet både funksjonelt og sosialt – perfekt for både matlaging og samvær. Hvitevarer som komfyr, induksjonstopp, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin er integrert.

Stue og spisestue

Boligen har en romslig og innbydende stue med god plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir rommet en lys og luftig atmosfære. Stuen har en moderne og harmonisk fargepalett, med gjennomgående laminat på gulv som gir et stilrent uttrykk. Planløsningen er åpen og sosial, med naturlig flyt mellom oppholds- og spiseareal – perfekt for både hverdagsliv og hyggelige sammenkomster.

Terrasse / uteplass

Romslig og solrik terrasse med god plass til utemøbler, grill og sosiale soner. Terrassen fremstår som en naturlig forlengelse av stuen og gir gode muligheter for å nyte fine dager utendørs.

Hovedsoverom

Romslig og delikat hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Rommet fremstår som lunt og innbydende med behagelige fargevalg og gode lysforhold. I tilknytning til soverommet er det praktisk garderobeløsning som gir rikelig med oppbevaringsplass.

Soverom 2 / 3

De to andre soverommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommene har gode lysforhold og fremstår som lyse og trivelige, med plass til seng, skrivebord og oppbevaring etter behov.

Bad

Moderne og stilrent bad med flislagte overflater i tidsriktige farger. Badet er utstyrt med dusjløsning, toalett og servant med tilhørende innredning som gir gode oppbevaringsmuligheter. Downlights i himling gir et behagelig lys, og rommet fremstår som både praktisk og innbydende. I tillegg har boligen ekstra bad som står uferdig og som er klart for å kunne gjøre om til det man måtte ønske.

Kjeller:

Uinnredet kjeller med opplegg for vaskemaskin. Her er det muligheter!

Garasje:

Parkering i enkel garasje med direkte adkomst til boligen.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Synlige vannrør er i kobber/metall og plast av typen rør-i-rør. Innvendig hovedstoppekran er plassert i kjeller. Det er montert et vannstoppsystem.
- Avløpsrør: Synlige avløpsrør er i plast og soil/støpejern.
- Ventilasjon: Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon med frisk tilluft via ventiler i yttervegg og vinduer. Det er mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i kjeller.
- Elektrisk anlegg: El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i kjeller.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av

salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Terrasse med utgang fra stue, er fundamentert på støpte/murte punkter med konstruksjoner i treverk. Rekkverk i glass og stål. 2024-25, opplyst av eier.

2023:

- Stort vindu i stue fra 2023.
- Ytterdør i treverk, malt, med glassfelt i 2-lags isolerglass. Balkongdør i treverk, malt, med glassfelt i 2-lags energiglass. Boddør med 2-lags energiglass.
- Vegger: Malte glatte flater. Himling: Malte glatte flater. Gulv: Laminat. Varmefolie i alle gulv. Gang og deler av stue tilkoblet. Resterende kan tilkobles om ønskelig. Noe knirk er registrert på enkelte gulv. Alle overflater i 1. Etasje er nyoppusset i 2023. Opplyst av eier.
- Innredning meg glatte fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps blandebatteri. Integrert stekeovn, koketopp og kjøl/frys. Vannstoppesystem montert. Komfyrvakt montert.
- Varmepumpe luft/luft. 2023 opplyst av eier.

2022:

- Vegg: Fliser. Himling: Malte glatte flater.
- Gulv: Fliser, med varme.
- Plasts luk. Banemembran med dokumentert utførelse.
- Baderomsinnredning med glatte fronter. Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Speil over. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med glassdører.
- Mekanisk avtrekk, ventil på vegg. Tilluft i dør.
- Badet er tilnærmet nytt, ingen indikasjoner på fukt og rommet er fagmessig utført. Hulltaking er derfor ikke utført.

2017:

- Vinduer i varierende alder og utførelse, hovedsakelig trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2017.

Modernisert/Påkostet år 2023

TV/Internett/Bredbånd

Eier har Telia idag.

Parkering

Parkering i enkel garasje ellers gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen varmes opp med varmpumpe luft/luft og varmemefolie i alle gulv, hvor gang og deler av stue allerede er tilkoblet. Badet har

gulvvarme.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/ energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Kjøper kan bestille energiattest for selgers regning, der selger ikke har utarbeidet energiattest.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 990 000

Omkostninger kjøper

5 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

149 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

151 140 (Omkostninger totalt)

168 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

170 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 141 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 158 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 160 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 17 940 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 069 701 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 278 804 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med

inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 172, bruksnummer 138 i Ullensaker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen til borettslaget er det tinglyst

følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Heftelser i eiendomsrett:

31.05.1966 - Dokumentnr: 1966/2341-2/10 - Bestemmelse om veg

Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Skjøte for eiendommen på gnr 172, bnr 138 i Ullensaker kommune. Samt er det gitt personlig bruksrett til å passere eksisterende vei over tomten tilfots og tilhest.

10.05.1978 - Dokumentnr: 1978/3366-1/10 - Bestemmelse om bebyggelse

Rett til å bygge inntil en nærmere angitt avstand.
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Eier av eiendommen gnr 172, bnr 138 samtykker til at det på eiendommen gnr 172, bnr 141 oppføres og blir stående tilbygg til våningshus.

26.01.1982 - Dokumentnr: 1982/609-1/10 - Best. om vann/kloakkledn.

Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.2003 - Dokumentnr: 2003/10827-1/10 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om bebyggelse
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 14.11.67. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette

er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold og avviker fra opprinnelige byggetegninger. Det er satt inn ekstra bad, stue er utvidet noe og liten bod ved terrasse er oppført.

Avvikene anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

14.11.1967.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via felles privat veg.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Kostnader til drift må påregnes.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Bolig

Følger reguleringsplan Gangveg Sand (plan-ID 147), som regulerer eiendommen til bolig. 06.02.1980

Følger Kommuneplan for Ullensaker 2021-2030, ikrafttredelse 23.03.2021. Eiendommen er i

kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse.

Det pågår planarbeid knyttet til en mulig tredje rullebane ved Oslo lufthavn, Gardermoen.

Kommunen er i en planprosess som baserer seg på Samferdselsdepartementets beslutning om at en mulig ny rullebane skal planlegges på østsiden av flyplassen.

Boligen ligger i område med middels til lav aktsomhetszone for radonutsatt område.

Berørte datasett:

Radonutsatt område

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som

er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmeidler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30

anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og

disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan

tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
3 900 Garantipremie/inneståelse
3 800 Kommunale opplysninger
23 000 Markedspakke
7 900 Oppgjørshonorar
3 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
16 000 Tilretteleggingsgebyr
0 Visninger/overtakelse per stk. 1 visning inkl i provisjonen utover dette kr 2990,-
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 112 010

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Lise Blomberg
Daglig leder/Eiendomsmegler
lise.blomberg@aktiv.no

Tlf: 922 04 164

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta,
organisasjonsnummer 926743023
Trondheimsvegen 84, 2040 Kløfta

Salgsoppgavedato

15.04.2026

Tilstandsrapport

Enebolig
Bråtenvegen 14, 2067 JESSHEIM
ULLENSAKER kommune
gnr. 172, bnr. 138

Sum areal alle bygg: BRA: 174 m² BRA-i: 171 m²



Befaringsdato: 18.03.2026 Rapportdato: 27.03.2026 Oppdragsnr.: 22732-1013 PropCloud ref nr: RP7140

Autorisert foretak: OBK Takst AS



Medlem av



Rapportansvarlig

Ola Kjeldsberg

Ola Kjeldsberg

ola@obktakst.no
455 04 110

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

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.

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
- 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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 straktiltak 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

BEBYGGELSEN:

Bolig med BRA-i på X m² over en etasje og kjeller.
Terrasse med utgang fra stue.
Garasje i tilknytning til huset.

STANDARD:

Boligen er fra 1966 og modernisert i senere tid.
Normal standard og god planløsning.
Oppvarming består av strøm. varmepumpe luft/luft. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

OM TOMTEN:

Eiet flat tomt som er pent opparbeidet med plen og beplantning.
Det er asfaltert gårds plass.

Enebolig - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein på huset og asfaltshingel på garasjedelen.
Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.
Yttervegg i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Stående utvendig trekledning på hoveddel, liggende på garasjedel.
Mønet skråtak i trekonstruksjoner.
Vinduer i varierende alder og utførelse, hovedsakelig trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2017.
Stort vindu i stue fra 2023.
Ytterdør i treverk, malt, med glassfelt i 2-lags isolerglass.
Balkongdør i treverk, malt, med glassfelt i 2-lags energiglass.
Boddør med 2-lags energiglass.
Terrasse med utgang fra stue, er fundamentert på støpte/murte punkter med konstruksjoner i treverk. Rekkverk i glass og stål.
Utvendig trapper: Konstruksjoner, rekkverk og håndleder i treverk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Vegger: Malte glatte flater.
Himling: Malte glatte flater.
Gulv: Laminat. Varmefolie i alle gulv. Gang og deler av stue tilkoblet.
Resterende kan tilkobles om ønskelig.
Alle overflater i 1. Etasje er nyoppusset i 2023.
Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.
Murt pipe i lettklinkerblokker/elementer.
Kjeller er hovedsakelig en grovkjeller med synlig grunnmur.
Murt ringmur med kryperom.
Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.
Innvendige dører: Malte profilerte.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Rom tidligere brukt som bad.
Vegger: Malt betong.
Himling: Malt betong.
Gulv: Vinyl belegg.
Plastsluk.
Tettesjikt/membran: Synlig vinyl belegg.

Bad 2

Vegg: Fliser.
Himling: Malte glatte flater.
Gulv: Fliser, med varme.
Plastsluk.
Banemembran med dokumentert utførelse.
Baderomsinnredning med glatte fronter. Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Speil over. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med glassdører.
Mekanisk avtrekk, ventil på vegg. Tilluft i dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning meg glatte fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps blandebatteri. Integrrert stekeovn, koketopp og kjø/frys. Vannstoppesystem montert. Komfyrvakt montert.
Kjøkkenventilator med kullfilter montert over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i: Kobber/metall. Plast, rør-i-rør.
Innvendig hovedstoppekran er plassert i kjeller.
Vannstopp-system montert.
Synlige avløpsrør i: Plast. Soil/støpejern.
Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter. Det er mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.
Varmtvannsbereider på ca. 200 liter. Plassert i kjeller.
Varmepumpe luft/luft. 2023.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.
Sikringsskapet er plassert i kjeller.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Støpt plate på mark.
Grunnmur utført med lettklinkerblokker.
Tomten er flat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

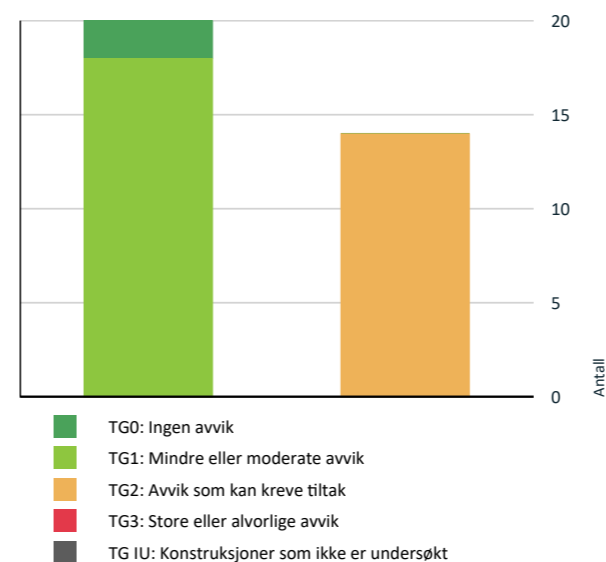
[Gå til side](#)

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger
Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringdagen. Det kan forekomme mindre avvik i planløsningen mellom opprinnelige byggetegninger og dagens faktiske løsning. Slike endringer vurderes som ikke søknadsppliktige tiltak etter gjeldende regelverk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd og materialer er kjente vil en bygningsdel vil kunne få TG 2 selv om det ikke er registrert negative avvik ut over normal bruksslitasje.
Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet.

Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert kun beskrevet.

Arealer er vurdert iht. Takstbransjens retningslinjer for arealmålinger. Avvik av denne forskriften kommenteres under gjeldende bygning på tomt. Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre. Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten. Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten. Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet Rapporten er basert på fremlagt dokumentasjon fra eier og visuell befaring på byggeplass. Det er ikke utført fakturakontroll Grunnet snø på terreng, takteking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner. GYLDIGHET: Skal rapporten være gyldig, må eier/selger ha betalt rapporten i sin helhet til OBK Takst AS. Rapporten ansees som ugyldig og brukes denne er det for selgers egen risiko frem til den er betalt. OBK Takst AS frasier seg alt ansvar i rapporten dersom betaling ikke er gjennomført.

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Enebolig

⚠ TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ⚠ Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ⚠ Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ⚠ Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ⚠ Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ⚠ Utvendig > Vinduer - 1 [Gå til side](#)
- ⚠ Innvendig > Overflater - 1 [Gå til side](#)
- ⚠ Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ⚠ Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ⚠ Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ⚠ Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ⚠ Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ⚠ Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ⚠ Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ⚠ Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Bygningskroppen er etterisolert og det er skiftet vinduer etter opprinnelig byggeår. Energimerkingen som er gjort tar hensyn til de utførte tiltakene i noe begrenset omfang. Det betyr at karakteren sannsynligvis er noe bedre enn angitt. For å få en korrekt energimerking av bygget må det gjøres en "avansert" beregning. Det kan likevel være potensial for ytterligere energikonomiske tiltak på bygningen.

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:

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

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

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

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

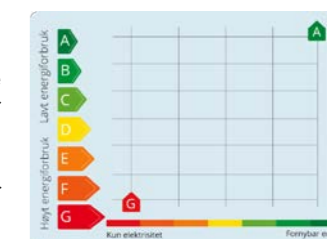
Oppvarmingskarakter:

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

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

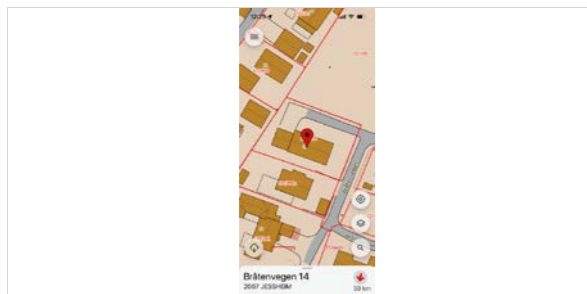
Energirapporter vedlagt

- Energirapport



Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1966

Kommentar
Opplyst på befaringen. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen

Anvendelse

Standard
Bygningen har normal standard ift. bruken på befaringen.

Vedlikehold
Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, utskiftninger/oppgraderinger må likevel påregnes. Boligens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevet i rapporten. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret.

UTVENDIG

TO 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein på huset og asfaltshingel på garasjedelen.

Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Undertak er ikke vurdert da dette ikke var tilgjengelig for inspeksjon på befaringen. Pipebeslag og andre gjennomføringer i takteking er ikke kontrollert, dette anbefales på generell basis undersøkt. Gjennomføringer i takteking er svake punkt og risikoen for skader er høy.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TO 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.

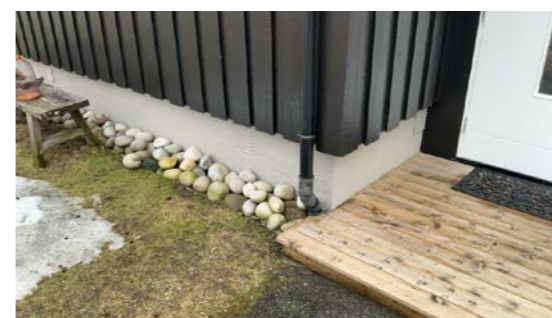
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på takrenner/nedløp/beslag er oppnådd.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikehold må påregnes.

Tilstandsrapport



TO 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegg i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Stående utvendig trekledning på hoveddel, liggende på garasjedel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:
Eldre trevegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår. Konstruksjonene er ikke skadedyr-sikker. Småsprekker nederst på kledning er registrert. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ingen behov for utbedringstiltak, men det bør påregnes ekstra vedlikehold på kledning. Ved evt. utskifting av panel og etterisolering anbefales det at det etableres luftespalte iht. dagens anbefalinger og at bygningsdelen utføres skadedyr-sikker.



TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Mønet skråtak i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er avvik:
Skråhimling har begrenset lufting, noe som kan gi kondens og fuktskader. Skade som følge av manglende lufting er ikke registrert, men kan være skjult. Bedre lufting av takkonstruksjon anbefales etablert. Konstruksjonene er dårligere enn dagens krav, men ikke dårligere enn hva som var normalt på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bedre lufting anbefales etablert, dette vil kunne ha positiv virkning ift. kondens og problemer med ising på tak. Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men det anbefales å følge med konstruksjonene.

Tilstandsrapport



TO 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i varierende alder og utførelse, hovedsakelig trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2017. Stort vindu i stue fra 2023.

Besiktiget fra bakkenivå og innvendige rom. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.



TO 2 Vinduer - 1

Beskrivelse

Vinduer garasje.
Trevinduer med enkle glass og varevindu fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer som er eldre enn ca. 1995 har forventet brukstid oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger må kunne påregnes.

TO 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i treverk, malt, med glassfelt i 2-lags isolerglass.
Balkongdør i treverk, malt, med glassfelt i 2-lags energiglass.
Boddør med 2-lags energiglass.

Årstall: 2023

Tilstandsrapport



TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrase med utgang fra stue, er fundamentert på støpte/murte punkter med konstruksjoner i treverk. Rekkverk i glass og stål. 2024-25, opplyst av eier.

Terrasser/verandaer som står under åpen himmel vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



TO 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapper: Konstruksjoner, rekkverk og håndleder i treverk.



INNVENDIG

TO 1 Overflater

Beskrivelse

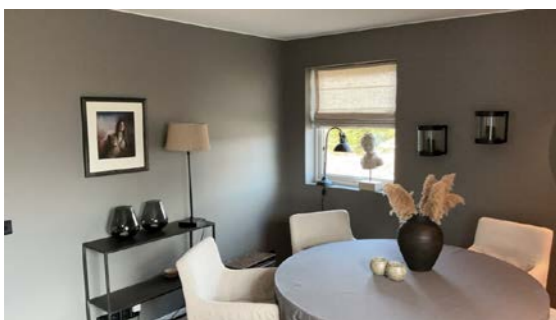
Vegger: Malte glatte flater.
Himling: Malte glatte flater.
Gulv: Laminat. Varmefolie i alle gulv. Gang og deler av stue tilkoblet. Resterende kan tilkobles om ønskelig. Noe knirk er registrert på enkelte gulv.

Alle overflater i 1. Etasje er nyoppusset i 2023. Opplyst av eier.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TG 2 Overflater - 1

Beskrivelse

Rom tidligere brukt som bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Forventet brukstid er oppnådd for flere overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Det er påregnelig med utskiftninger/utbedringer.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.

Skjevheter og høydeforskjeller i etasjeskillere er kontrollert med krysslaser. Det er ikke funnet nevneverdige avvik, kun mindre høydeforskjeller på ca. 5-15mm. er registrert ved stikkprøvekontroll. Lokale større avvik kan likevel påregnes. Dette er ikke unormalt i denne type boliger.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt pipe i lettklinkerblokker/elementer.

Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller er hovedsakelig en grovkjeller med synlig grunnmur. Hulltaking er derfor ikke aktuelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Fuktindikasjoner er registrert i vegg mot grunnen, dette øker risikoen for skjulte skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak, men det anbefales å følge med kosnruksjonene.



TG 2 Krypjkjeller

Beskrivelse

Murt ringmur med kryperom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Fuktmåling ble foretatt, jeg målte ikke verdier over grenseverdier for skadelig fukt. Ventileringen av kryperom er ikke tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Ventiler for friskluft anbefales montert. Fuktverdier i krypjkjeller vil ha naturlige variasjoner gjennom året. Det er viktig å føre regelmessig kontroll/tilsyn av bygningsdelen slik at unormale forhold kan oppdages tidlig.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

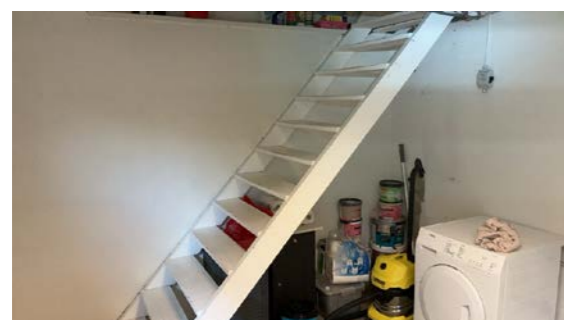
Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Manglende rekkverk i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Rekkverk anbefales montert.

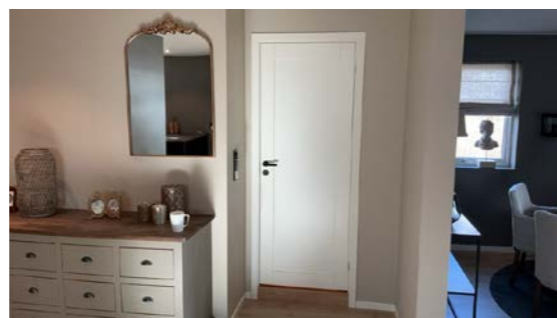


TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører: Malte profilerte.

Justeringer må kunne påregnes på tredører som kan bevege seg gjennom ulike årstider. Enkelte sår/merker må påregnes (normal bruksslitasje)



VÅTROM

ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegg: Fliser.
Himling: Malte glatte flater.

Ved enkle fuktsøk registrerte bygningsakkyndig ingen unormale verdier. Noe slitasje på fuger er registrert.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser, med varme.
Det er målt ca mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Fallforhold på gulvet er målt og funnet tilfredsstillende. Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.
Banemembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med glatte fronter. Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Speil over. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med glassdører.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD 2

📍 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er tilnærmet nytt, ingen indikasjoner på fukt og rommet er fagmessig utført. Hulltaking er derfor ikke utført.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

📍 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps blandebeholder. Integriert stekeovn, koketopp og kjølfrys. Vannstoppesystem montert. Komfyrvakt montert.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



ETASJE > KJØKKEN

📍 TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter montert over kokesone.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesonen på kjøkkenet. Kjøkkenet ventileres derfor kun via naturlig avtrekk eller omluftsøsning, noe som gir redusert effektivitet ved matlaging og økt risiko for fukt, lukt og fettavleiringer i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forsert mekanisk avtrekk fra kokesonen anbefales montert.

ETASJE > BAD 2

📍 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, ventil på vegg. Tilluft i dør.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



Tilstandsrapport



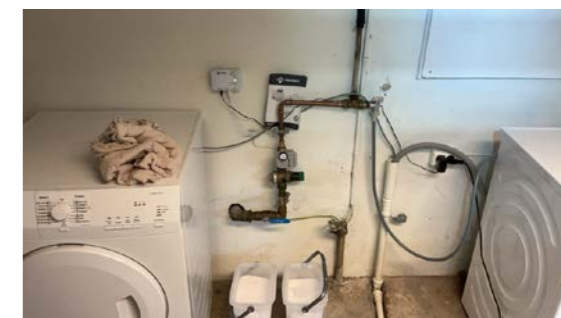
TEKNISKE INSTALLASJONER

📍 TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør i: Kobber/metall. Plast, rør-i-rør. Innvendig hovedstoppekran er plassert i kjeller. Vannstopp system montert.

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



📍 TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i: Plast. Soil/støpejern.

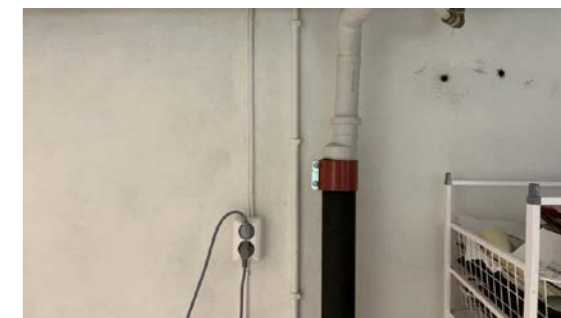
Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



📍 TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter. Det er mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonen i boligen tilfredsstillende ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventileringen er ikke i henhold til dagens krav. Tiltak må vurderes ut fra bruk/behov.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter. Plassert i kjeller.



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe luft/luft. 2023 opplyst av eier.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



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

Beskrivelse

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i kjeller.

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

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)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Eier opplyser om at der er utført noen mindre jobber på det elektriske anlegget som ikke kan dokumenteres. Nærmere undersøkelser anbefales.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er nedgravd, og det er ikke foretatt grunnundersøkelser i forbindelse med denne rapporten. Grunnforholdene er derfor ikke kjent. Det foreligger ingen opplysninger om grunnens beskaffenhet, bæreevne eller drenerende evne.

Byggegrunn vurderes ikke visuelt tilgjengelig, og tilstandsgrad er derfor ikke angitt. Eventuelle setninger eller bevegelser i konstruksjonen bør følges opp dersom det observeres endringer over tid.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold.

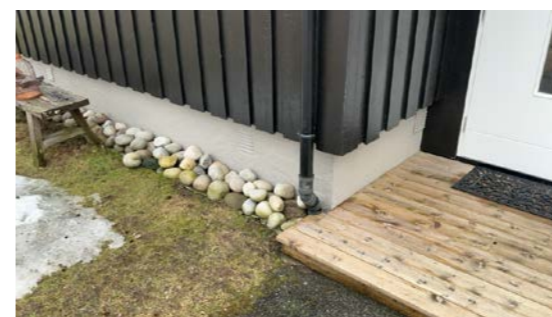
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Fuktsikringen har utlevd mye av sin levetid og det kan ikke forventes at den har tilfredsstillende effekt.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt plate på mark. Grunnmur utført med lettklinkerblokker.



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er flat.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Bygningssakkyndig er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. For mer info ang. levetider og brukstider se byggforsklad 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

Tilstandsrapport

Dette punkt inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige 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 befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspærre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Eiendommen ligger i et område med lav til moderat akstomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.



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

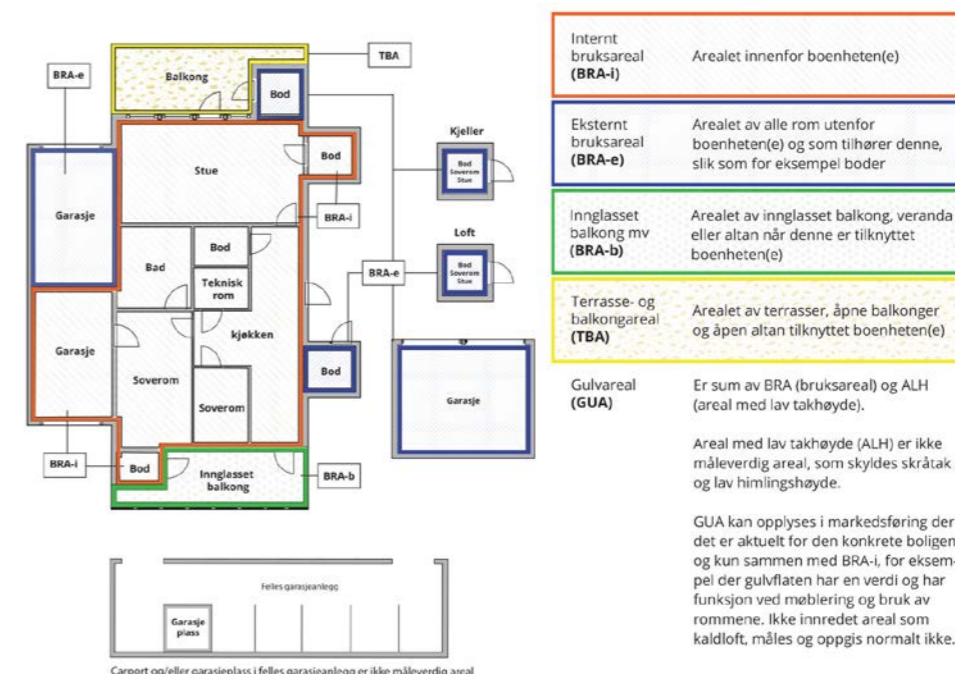
Hva er måleverdig areal?

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	134	3		137	56		137
Krypkjeller						38	38
Kjeller	37			37			37
SUM	171	3			56	38	212
SUM BRA	174						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, garasje, soverom, soverom 2, soverom 3, bad 2, kjøkken, stue, spisestue, rom tidligere brukt som bad., gang	Bod	
Krypkjeller	Kryperom		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde i etasjen: Varierende, men målt 2,36 m.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringdagen. Det kan forekomme mindre avvik i planløsningen mellom opprinnelige byggetegninger og dagens faktiske løsning. Slike endringer vurderes som ikke søknadspliktige tiltak etter gjeldende regelverk.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se liste over utbedringer/påkostninger - opplysninger her er gitt av eier.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Trapp til kjeller mangler rekkverk.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato 18.3.2026
Til stede Ola Kjeldsberg
Rolle Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	172	138		0	711 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bråtenvegen 14

Hjemmelshaver

Pedersen Karianne Charlotte

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har gangavstand til flere barnehager og kun noen minutters gange på trygg skolevei til barneskole på Hovin. Det er kort vei til matbutikker, Jessheim sentrum samt kollektivtrafikk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via felles privat veg. Kostnader til drift må påregnes.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Ullensaker kommune kommuneplanens arealdel.

Ullensaker kommune har områder der det kan finnes marin leire. Eiendommen ligger i et område med middels mulighet. Mer info kan hentes hos www.skrednett.no – kvikkleirekart og marin grense.

Om tomten

Flat tomt som er pent opparbeidet med plen og beplantning. Det er asfaltert gårds plass.

Tinglyste/andre forhold

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

Grunnbok ikke innhentet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	09.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.03.2026	Egenerklæringen er fremlagt og det er ikke registrert avvik i forhold til observasjoner på befaringsdagen	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Utførte arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, skal dokumenteres med samsvarserklæring der ansvarlig for jobben bekrefter hva som er gjort og at alt er utført i tråd med forskriftene.	Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Karianne Charlotte Pedersen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Bråtenvegen 14

2067 Jessheim

3209-172/138/0/0

Fremtind

Meglerns oppdragsnummer: 1205260071 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: LK Varme & vann

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier etablert helt nytt bad

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Danke bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Etterisolert innvendig, veggene i stue og kjøkken, også tak og vegger i yttergang. Tidligere eier bygde nytt inngangsparti, dette var ikke byggemeldt. Dette inngangspartiet er tettet og fungerer som en bod i dag. Om det fortsatt er søknadspliktig vet jeg ikke.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Eka rør

Beskrivelse av arbeidet: Koblet til vann og montert aqualarm når nytt kjøkken ble montert. Skiftet kran på stoppekran. Koblet fra rør på gammelt bad.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Dårlig kontakt bryter til vifte bad.
Prøver å få rettet på dette problemet før salg.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: OBS bygg

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny varmpumpe. Kjøpt på Obs bygg og montert av fagpersoner gjennom Obs bygg.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Ja**

Hadde elk kontroll i 2025, påviste feil etter kontrollen ble utbedret samme år.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Gardermoen elektro

Beskrivelse av arbeidet: Påviste feil etter elk kontroll. En ledning i kjeller ble utbedret. Div arbeid og merking av sikringsskap.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Rett elektro

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har brukt, Rett elektro til arbeid på bad fra 2022 Har ikke dokumentasjon på: Varmefolie i gulv som er på deler av boligen, spotter og nye kontakter.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Ja**



Vet ikke om annet enn reguleringsplanen som er rundt Oslo lufthavn.

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Tidligere eier bygde nytt inngangsparti som det ikke var sendt byggemelding på. Inngangspartiet er nå tettet så det fungerer som en utebod nå.

Jeg har bygd ny terrasse, Høyen skal være innefor godkjente krav (høyde).

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Det skal finnes tilstandsrapport fra kjøp av boligen i 2023

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**




Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

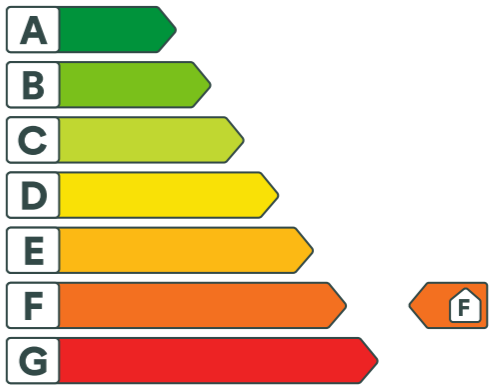
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.


Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse Bråtenvegen 14, 2067 JESSHEIM	
Dato for energimerking 25.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-274614
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 151271421
Gårdsnummer 172	Bruksnummer 138
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101





Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1966	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 174,0 m²	Oppvarmet bruksareal 106,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 341,56 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 438,90 kWh/m²	Totalt levert pr. år 46 524 kWh
---	---

Ambita

Unntatt offentlighet: offl § 13, jf
matrikkelova § 29 og § 30

Saknr.: Deres ref.: Saksbehandler: Dato:
9091067 9091067 Nina Skoglund 30.03.2026.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 172 BNR: 138 SNR:

Forespørsel datert: 27.03.2026.

Eiendom

Oppgitt areal i matrikkelen 711 m². Snr. har en andel i sameie.

* Vær oppmerksom på at oppgitt areal kan avvike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.

Alle grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet. (Nøyaktighet +/- 10 cm.)

En eller flere grensepunkt er ikke koordinatfestet eller er koordinatfestet med lav nøyaktighet – Se matrikkelbrev for mer informasjon.

* Kommunen gjør dem oppmerksom på at eiendommer med dårlig nøyaktighet på grensepunkter krever oppmålingsforetning før eventuelle nye tiltak, jf. Pbl. § 21-4.

PLANSTATUS:

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for «Gangveg Sand stadfestet 06.02.1980.

Endringer:

Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for: til:

Grenser inntil reguleringsplan for: «Sandområdet» stadfestet 16.04.1975.

STØYFORHOLD:

Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen. Er berørt av veg/jernbanestøy.

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

Formannskapet vedtok følgende den 6.3.18 (sak nr. 42/18):

1. Midlertidig bygge- og deleforbud vedtas ikke.
2. De midlertidige støysonekartene legges ikke til grunn ved behandling av plan- og byggesaker.

Det er fortsatt byggerestriksjoner ved OSL Gardermoen, slik det har vært siden flyplassen ble etablert i 1998. Det er begrensning i muligheten for å bygge og fradele boligtomter nær flyplassen der støyen har et for høyt nivå. Formannskapetets vedtak innebærer at de nye støykart som viser forventet støybilde med tre rullebaner ikke skal tas hensyn til. Dette fordi disse vurderes som foreløpige og usikre. Dermed legger kommunen til grunn det støybilde som dagens to rullebaner medfører. Det er i praksis ikke mulighet for å bygge / fradele til boligformål (støfølsomme bruksformål) i rød støysone. I gul støysone kan det være muligheter, men det forutsetter at man kan dokumentere akseptable støynivåer inne og på utearealer. I byggesaker må tiltakshaver/byggherre benytte seg av konsulenter/foretak med støyfaglig kompetanse.

Samferdselsdepartementet har i brev 28.3.17 besluttet at mulig ny 3. rullebane skal planlegges på østsiden av flyplassen. Kommunen er i en planprosess som baserer seg på departementets beslutning.

Byggesaksavdelingen kan veilede nærmere i konkrete spørsmål.

Veg, vann og avløp:

Tilknyttet offentlig vann og avløp. Ikke tilknyttet off. vann og avløp.

Tilknyttet off. vann, men har septik. Skal tilknyttes off. vann og avløp.

Vannmåler er installert. Vannmåler er ikke installert.

Eiendommen ligger til offentlig veg. Eiendommen ligger til privat veg.

Kommunale avgifter for 2026 er kr. 17940,-.

Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. 0,-.

Fakturamottaker for kommunale eiendomsgebyrer er den som står registrert som eier av en eiendom ved faktureringstidspunktet. Ved eierskifte må utfakturert termin fordeles av de involverte parter.»

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 1966.

Garasje byggemeldt 1972.
Tilbygg byggemeldt.

Har ferdigattest.

Har ikke ferdigattest.


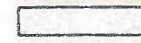

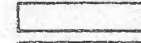


Har midlertidig bruksattest.

Har ikke midlertidig bruksattest.


TEGNFORKLARING:

REGULERINGSFORMAL § 25

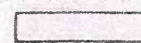


1. BYGGEOMRÅDER

-  BOLIGER U < 0,24
-  BOLIGER U <
-  FORRETNINGER, KONTOR MV
-  INDUSTRI
-  OFFENTLIGE BYGNINGER
-  ALMENNYTTIG FORMAL


2. LANDBRUKSOMRÅDER

-  JORDBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER

-  KJØREVEG
-  GANG/SYKKELVEG FORTAU
- 

4. FRIOMRÅDER

-  PARK TURVEG LEIK


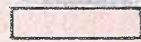

5. FAREOMRÅDER

- 
- 








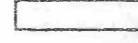

6. SPESIALOMRÅDER

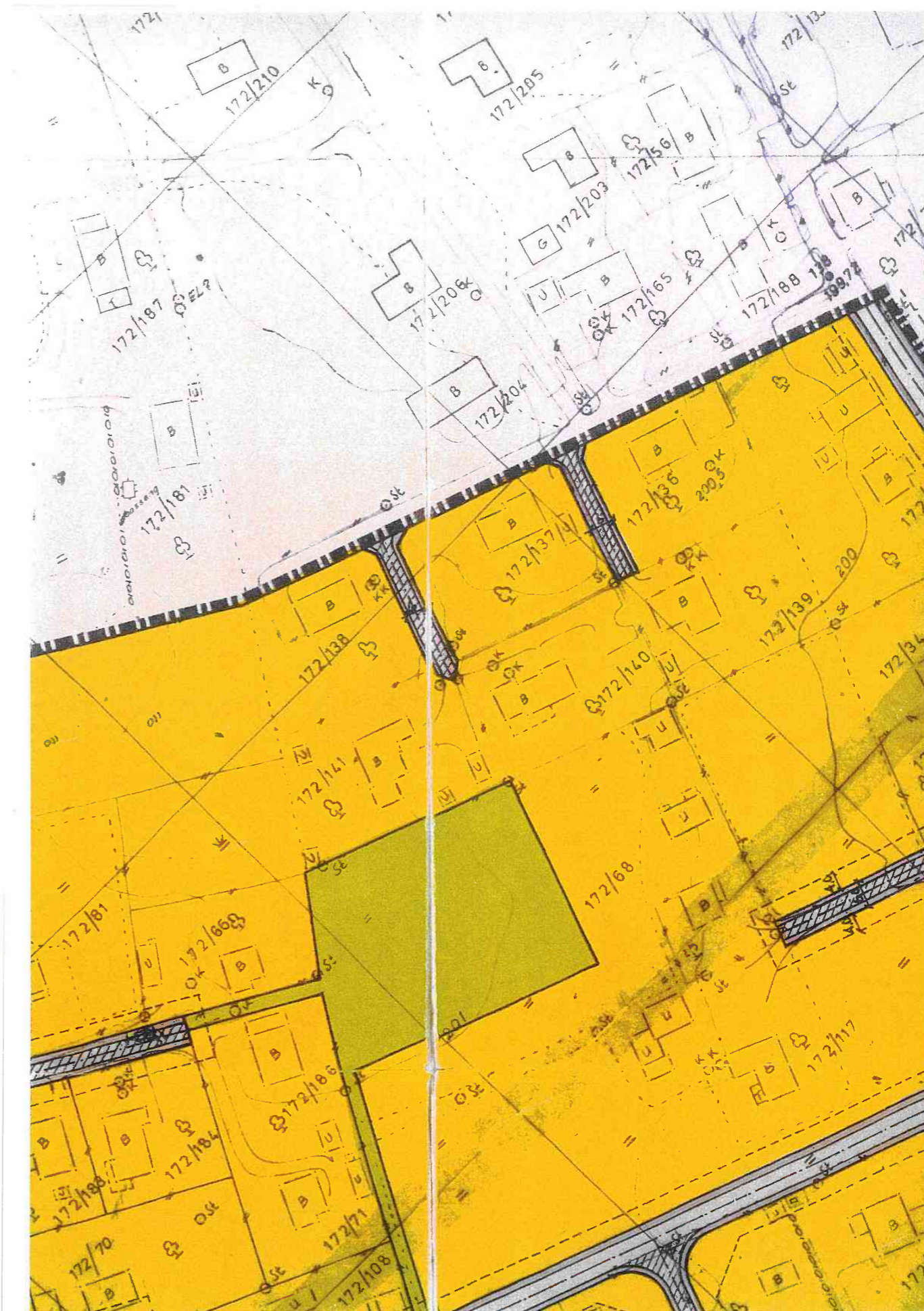
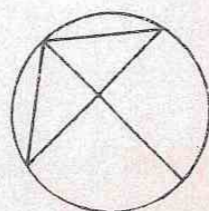
- 
- 

ANDRE BESTEMMELSER § 26

-  FJELLES AVKJØRSEL/PARKERING
- 
- 

STREKSYMBOLER MV.

-  PLANENS BEGRENSNING
-  GRENSE FOR REGULERINGFORMAL
-  BYGGEGRENSE
-  TOMTEGRENSE
-  FRISIKT LINJE
-  SENTERLINJE REGULERT VEG
-  VANN
-  OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG
-  OMRISS AV PLANLAGTE BYGG



REGULERINGSPLAN / ENDRING FOR:

Gangveg Sand

ULLENSAKER KOMMUNE

PLAN NR.:

147

REVISJONER:

PLANOMRÅDET NOE BEGRENSET, VEGFORINGER OG KRYSSUTFORMING ENDRET

DATO	SIGN
14.09.79	F. Aul

SAKSBEHANDLING:

	DATO
BYGNINGSRADETS VEDTAK	
OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET	
HERREDSTYRETS VEDTAK	
STADFESTING	
KUNNGJØRING	

PLANLEGGER:

ULL. KOMM./REG. OG OPPM. AVD.

DATO	SIGN
JUNI 1978	J.N./P.Au

JESSHEIM, 14. november 1967

Herr Robert Nilsen
Sand
JESSHEIM

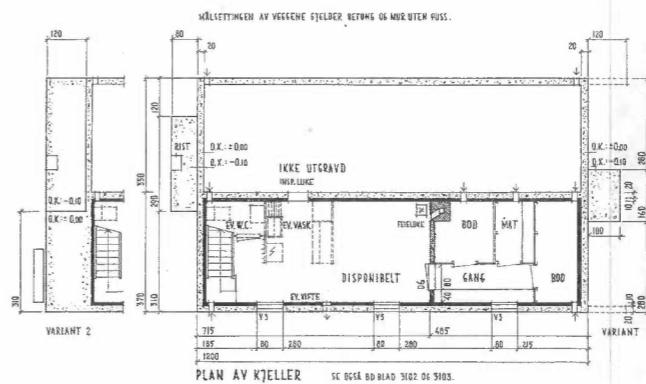
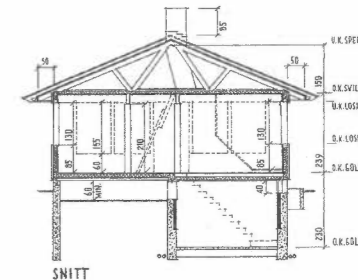
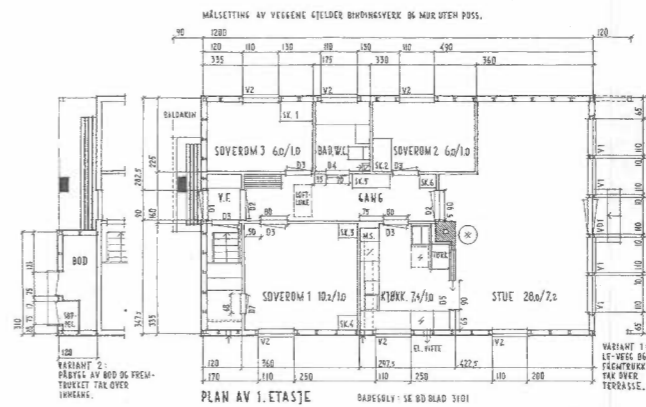
Ferdigattest for enebolig oppført på eiendommen
a.nr. 172 b.nr. 138.

Etter befaring den 14. november 1967 meddeles herved
ferdigattest for ovennevnte enebolig.

For bygningsjefen

O. Hovland
Bygn.kontrollør

Gjenpart til ansvarshavende bygmester Sverre Lund, Midt-
skogen, Gardemoen



Jan 4/65
EIGERER: *Robert Nilsen*
TOMT: *172/138*
STED: *Ullensaker*
STATENS DISTRIKTSARKITEKT FOR AKERSHUS
172/138

UNDERTEGNED TAKSTEMEN BEVITNER AT
HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTÅENDE
MED DEN GODKJENTE TEIENING
STED: NÅVN
DATO: NÅVN
Godkjent av
Ullensaker bygningsråd
den *17.11.67*
Sole ut: *1968.11.16*

112 ÷ TEGNING NR. 1
PLANER, SNITT
MÅL 1:100
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO 1-10-1962



Nabolagsprofil

Bråtenvegen 14 - Nabolaget Sand - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

🚗 Vilbergvegen Linje 440, 446	7 min 🚶 0.5 km
🚗 Skogtun Linje R13	7 min 🚶 3.9 km
✈️ Oslo Gardermoen	11 min 🚶

Skoler

Hovin skole (1-7 kl.) 282 elever, 13 klasser	16 min 🚶 1.2 km
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.) 314 elever, 14 klasser	7 min 🚶 3.4 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.) 347 elever, 15 klasser	9 min 🚶 4 km
Hoppensprett Akademiet (8-10 kl.) 144 elever, 6 klasser	9 min 🚶 5 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	6 min 🚶 2.9 km
Hoppensprett vgs Jessheim	9 min 🚶

«Veldig hyggelig, stille og rolig»

Sitat fra en lokalkjent

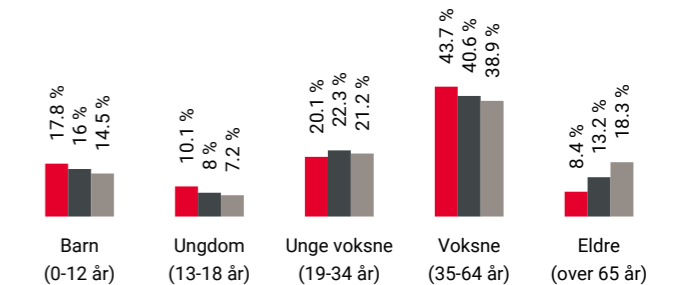


🔒 Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

📐 Kvalitet på skolene
Bra 72/100

🏠 Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sand	2 048	767
Jessheim	25 243	11 446
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager

Olaløkka barnehage (1-5 år) 26 barn	11 min 🚶 0.8 km
Solhellinga barnehage (1-5 år) 80 barn	14 min 🚶 1 km
Balder Allè barnehage (0-5 år) 38 barn	5 min 🚶 2.4 km


Dagligvare


Kiwi Gardermoveien PostNord	8 min 🚶 0.6 km
Kiwi Meierigården	5 min 🚶

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

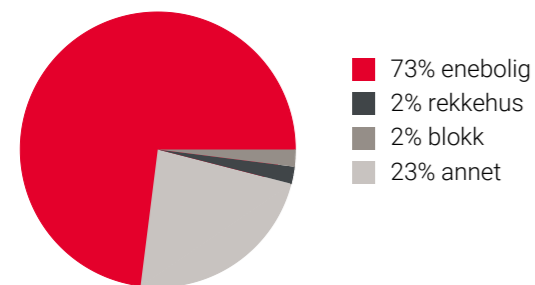
 Gateparkering
Lett 82/100

 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

Sport

-  Olaløkka 12 min 
Fotball 0.9 km
-  Hovin skole 16 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1.2 km
-  Fitnesspoint Sand Jessheim 8 min 
-  Fresh Fitness Jessheim 7 min 

Boligmasse







«Stille og rolig, fredelig og bra»

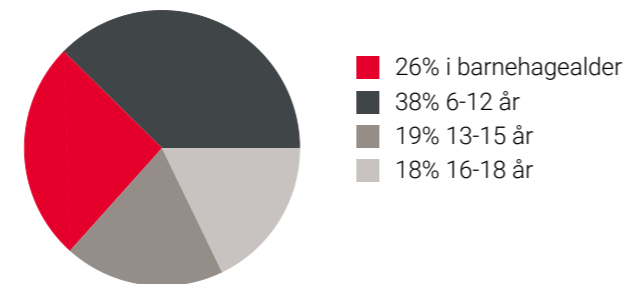
Sitat fra en lokalkjent



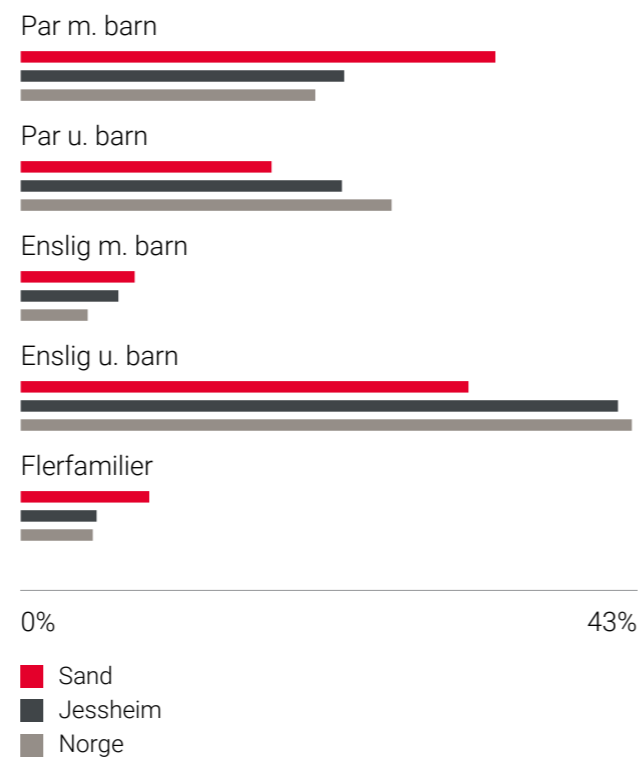
Varer/Tjenester

-  Jessheim Storsenter 6 min 
-  Apotek 1 Jessheim 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

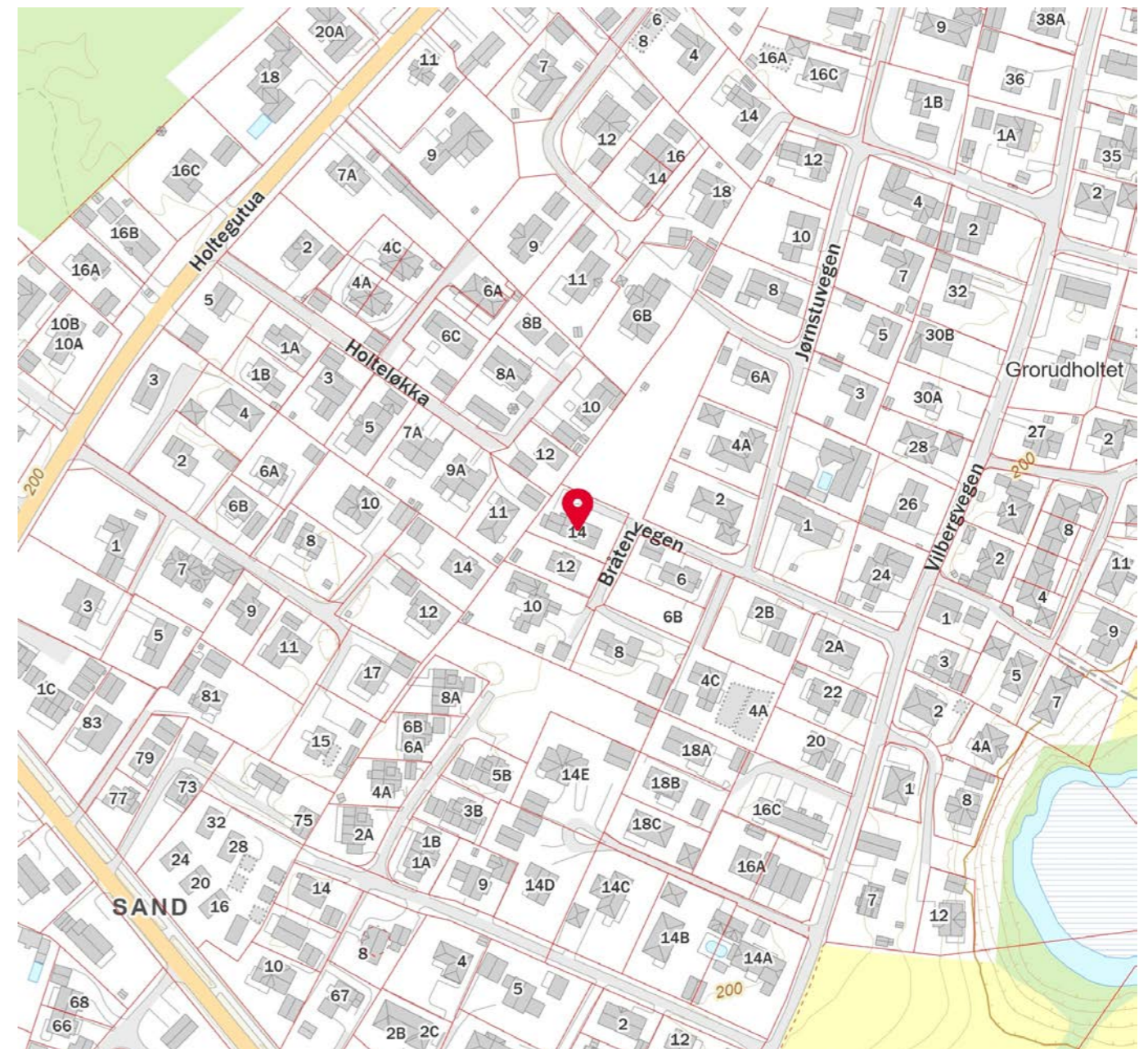


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

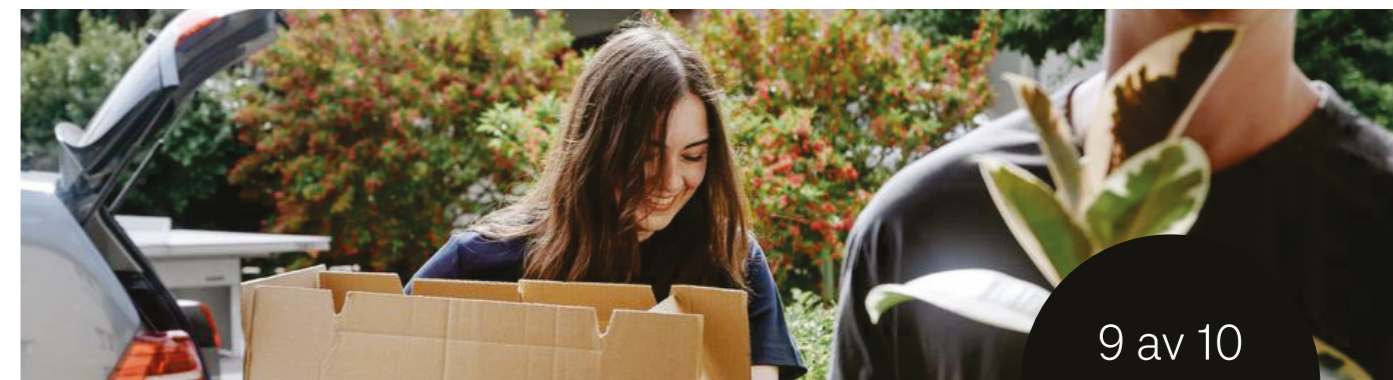
Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



9 av 10

boligselgere kjøper boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig unntatt enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Bråtenvegen 14
2067 JESSHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kløfta
Saksbehandler: Lise Blomberg

Telefon: 922 04 164
E-post: lise.blomberg@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre