

# aktiv.



Holenbrauta 58, 2067 JESSHEIM

**Pen 2-roms selveierleilighet med  
endebeliggenhet, trivelig balkong  
og carportplass!**





Eiendomsmegler MNEF

**Ann Kristin Hoset**

**Mobil** 980 85 692

**E-post** ann.kristin.hoset@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Jessheim**

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 76 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 066 100,-  
**Felleskostn.:** Kr 1 807,-  
**Selger:** Sindre Ingebretsen Langbråten

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2014  
**BRA-i/BRA Total** 48/53 kvm  
**Tomtstr.:** 9188.1 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 136, bnr. 25  
**Snr.** 10  
**Oppdragsnr.:** 1208250021

## Pen 2-roms selveierleilighet med carportplass og balkong!

Velkommen til Holenbrauta 58!

En meget fin 2-roms endeleilighet i 2. etasje med god planløsning. Boligen inneholder gang med stor og flott garderobeinnredning, kjøkken med hvitevarer, stue med peisovn, soverom med garderobeskap og flislagt bad med gulvvarme. Utgang fra stue til en trivelig overbygget balkong på ca 12 kvm.

Det følger carportplass og sportsbod under boligene. Videre er det heis i bygget.

Beliggenhet like utenfor Jessheim sentrum med kort vei til det meste. På Jessheim er det bla. dagligvarebutikker, storsenter med ca 140 forretninger, restauranter, idrettslag, kulturhus med kino og togstasjon med tilknytning til Oslo. Her kan man være kulturell, gå ut å spise eller shoppe om man ønsker det. Det er bussholdeplass like ved med ofte avganger til/fra Oslo lufthavn Gardermoen og Jessheim sentrum.



## Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	20
Om eiendommen .....	22
Nabolagsprofil .....	33
Energiattest .....	36
Tilstandsrapport .....	37
Egenerklæring .....	54
Forbrukerinformasjon .....	74
Budskjema .....	75





Balkongen er på ca 12 kvm og har god plass til utemøblement.





Balkongen er skjermet med levegg mot nabo.





Fint og moderne kjøkken.





Leiligheten har et flott kjøkken med god skaplass. Kjøkkeninnredningen har hvite, profilerte fronter.





Lys og trivelig stue med peisovn.





Stue med utgang til balkongen.











# Plantegning

2. etasje

Holenbrauta 58



aktiv.

image  
day

Plantegningen er ikke målbar, og overflatebehandling er ikke nødvendigvis i samsvar med de faktiske forhold. Avvik kan forekomme.

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

2. etasje

Holenbrauta 58



aktiv.

image  
day

Plantegningen er ikke målbar, og overflatebehandling er ikke nødvendigvis i samsvar med de faktiske forhold. Avvik kan forekomme.

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



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 48 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 53 m<sup>2</sup>

TBA: 12 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 48 m<sup>2</sup> Gang, stue, kjøkken, soverom og bad.

Kjeller

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Bod.

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

12 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

9188.1 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt for sameiet som er pent opparbeidet med noe plen, lekeplass, samt asfalterte veier og parkeringsareal.

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i Kverndalen på Jessheim, ca 2 km unna sentrum. Herfra er det kort vei til skoler, barnehager, dagligvarebutikker og kollektivtransport.

Jessheim tilbyr et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Jessheim storsenter byr på ca 140

butikker og Jessheim kulturhus tilbyr konserter, teater, revyer, kunstutstillinger og 3 kinosaler. Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Kiwi Meierigåren eller Coop Obs.

I Gystadparken er det flere store næringskjeder som Bohus, Jysk, Jula og Gausdal Landhandleri. På andre siden av veien er bilbyen på Jessheim med forhandlere som bla. Toyota, Bilia, Sulland, Møller Bil og ikke minst Biltema og Mekonomen. Her er også nyggevarekjeden Monter.

På Jessheim finner du flere idretts- og fritidstilbud. Ved Jessheim stadion ligger flotte Jessheim is- og flerbrukshall, som åpnet dørene i 2014. Hallen huser blant annet håndballbaner, innebandybaner, volleyballbaner, løpebaner og styrkerom for å nevne noe. Skøyter, curling og kjelkehockey er det også mulighet for.

Jessheimbadet åpnet dørene i samme område i mai 2021, og byr på 25 meters svømmebasseng, stupebasseng, barnebasseng, boblebad, m.m. Du finner også flere treningssentre i område.

Det er ca 1 km å gå/sykle til populære Nordbytjernet. Nordbytjernet har flotte badeplasser med strender, volleyballbaner, badebrygger og fiskebrygger. Fra tjernet går det løyper mot Vestmoen og videre til Olaløkka på Sand og Ringbanen på Gardermoen.

Jessheim i Ullensaker kommune er en by som opplever en sterk befolkningsvekst. Kommunen vokser med ca 1.000 innbyggere i året og har nå over 43.000 innbyggere. Befolkningsveksten stiller store krav til utvikling for å kunne ivareta gode tjenester også i fremtiden, og det jobbes

kontinuerlig med å gjøre kommunen enda mer attraktiv.

Det tar ca 7 minutter med bil til Gardermoen og ca 35 minutter til Oslo.

For mer info se [www.ullensaker.kommune.no](http://www.ullensaker.kommune.no)

### Adkomst

Fra E6: Ta av ved Jessheim syd og ta til høyre mot Jessheim. I første rundkjøring ta til venstre inn på Fv454 og følg denne. I neste rundkjøring ta rett frem på Dølivegen. Ta så til venstre i neste rundkjøring inn på Gardermovegen. Følg Gardermovegen i ca 800 meter gjennom svingen og ta så til høyre inn Kverndalsvegen. Holenbrauta er første vei til høyre. Leiligheten vil være merket med Aktiv til-salgs plakat.

### Bebyggelsen

Nærområdet består hovedsakelig av eneboliger, tomannsboliger, leiligheter, samt en kirke.

### Offentlig kommunikasjon

Det er kort gangavstand til nærmeste bussholdeplass som ligger i Gardermovegen og heter Kverndalen. Herfra går det ofte busser til/fra Jessheim sentrum, togstasjonen og Oslo lufthavn Gardermoen. Se Ruter.no for avgangs- og ankomsttider.

Jessheim stasjon gir mulighet for offentlig kommunikasjon med buss til Eidsvoll, og tog i retning Lillestrøm (ca 30 min) og Oslo S (ca 40 min).

### Bygningssakkyndig

Eirik Kalheim

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Bygninger er etablert med grunnmur av betong. Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende trekledning. Taket er et saltak teknet med takstein. Etasjeskiller av betong. Vinduer med 3-lags glass.

Terrasse bygget med impregneret bjelkelag og terrassebord. Balkongen er målt til ca 12 kvm.

Interessenter bes lese gjennom vedlagte tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

### Sammendrag selgers egenerklæring

Ingen kommentar.

### Innhold

Overflater:

Gulv: Parkett. Fliser på bad.

Vegger: Malte plater. Fliser på baderom.

Himling: Himlingsplater.

Kjøkken:

Fint kjøkken med god skaplass.

Kjøkkeninnredningen har hvite fronter og laminert benkeplate. Det er integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin i kjøkken, samt avsatt plass til frittstående kjøle- og fryseskap. Det er montert ny oppvaskmaskin.

Bad:

Fint flislagt bad med gulvvarme. Badet er innredet med servant i baderomsinnredning, toalett, dusjhjørne med innfellbare glassvegger og opplegg



for vaskemaskin.

Kort fortalt:

- Pen og praktisk 2-roms selveierleilighet i 2. etasje.
- Gang med stor garderobeinnredning med mye oppbevaringsplass.
- Fint kjøkken med integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.
- Lys og hyggelig stue med peisovn.
- Soverom med garderobeskap.
- Flislagt bad med gulvvarme.
- Balansert ventilasjon.
- Alle innvendige vegger er malt.
- Delvis overbygget balkong på ca 12 kvm.
- Sportsbod.
- Carportplass.
- Heis i bygget.
- Meget fin beliggenhet i utkanten av Jessheim sentrum med kort vei til bussholdeplass.

#### Standard

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Vinduer: Vindu på soverom tar i karm.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er slitasje i terrassebordenes overflate.
- Innvendig > Overflater: Det registreres en del hakk og merker i parkettgulv.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Det foreligger dokumentasjon fra det utførende installasjonsfirmaet av nyanlegget. Imidlertid er samsvarserklæringen over 5 år gammel, og det finnes ingen eltilsynsrapport fra de siste 5 årene. Derfor anbefales det en generell gjennomgang av

det elektriske anlegget av en kvalifisert elfagmann, i henhold til NEK 405-2. Dette vil sikre at anlegget oppfyller gjeldende sikkerhetsstandarder og forskrifter. Det er eierens ansvar å sørge for at det elektriske anlegget til enhver tid oppfyller og tilfredsstillende kravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) og NEK 400. Anlegget skal oppfylle de standardene som gjaldt på etableringstidspunktet, men eventuelle oppgraderinger eller endringer må oppfylle dagens standarder.

- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/ synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er en skade i servanten.

- Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Lovlighet:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport av Eirik Kalheim, datert 11.03.2025. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og TG3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten før visning.

#### Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem

følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

#### Hvitevarer

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

#### TV/Internett/Bredbånd

Felles avtale om kabel-tv/bredbånd for sameiet, betales via felleskostnadene.

#### Parkering

Fast parkeringsplass i felles carportanlegg under blokka.

Det er mulighet for å montere el-bil ladere med samtykke fra styret. Kostnad for montering av el-bil lader dekkes av den enkelte sameier.

For øvrig gjesteparkering på sameiets felles tomt etter gjeldene bestemmelser.

#### Forsikringsselskap

Storebrand Forsikring AS

#### Polisenummer

6620039

#### Radonmåling

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

#### Diverse

Kommunen opplyser at eiendommen er berørt av noe veistøy.

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

Sameiet opplyser i vedtektene at oppsett av markiser vil kun skje etter samlet plan for hele bygningen.

## Energi

### Oppvarming

Leiligheten varmes opp elektrisk med gulvvarme i bad og panelovner.

Peisovn for vedfyring i stuen.

### Energikarakter

D

### Energifarge

Oransje

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 990 000

### Kommunale avgifter

Kr 10 169

### Kommunale avgifter år

2025



### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil variere årlig.

### Info eiendomsskatt

Det er pt. ikke eiendomsskatt i Ullensaker kommune.

### Formuesverdi primær

Kr 805 105

### Formuesverdi primær år

2024

### Formuesverdi sekundær

Kr 3 220 419

### Formuesverdi sekundær år

2024

### Info formuesverdi

Formuesverdi er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

### Andre utgifter

Eier står selv ansvarlig for kostnader tilknyttet kommunale avgifter, strømforbruk, forsikringer, m.m.

### Tilbud lånefinansiering

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

## Boenheten

### Eierbrøk

482/39696

### Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer bla.: Drift, noe vedlikehold, felles strøm, felles bygningsforsikring, gressklipping, tv/bredbånd, vaktmesterkostnader, velavgift, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorar, m.m.

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 1807

### Kommentar fellesgjeld

Det er ingen fellesgjeld registrert på sameiet.

### Andel fellesformue

Kr 15 439

### Andel fellesformue dato

31.12.2024

## Sameiet

### Sameienavn

Kverndalen Terrasse Boligsameie

### Organisasjonsnummer

913475461

### Om sameiet

Kverndalen Terrasse Boligsameie ble stiftet 11.03.2014 og har organisasjonsnummer 913 475 461.

Kverndalen terrasse boligsameie består av 60 boligseksjoner på eiendommen Gnr. 136 Bnr. 25 i Ullensaker kommune.

### Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har pt. ingen felles lån.

### Regnskap/budsjett

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

### Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

### Vedtekter/husordensregler

Vedtekter/husordensregler kan ses hos megler på forespørsel.

Oppsetting av markiser kan kun skje etter samlet plan for hele bygningen.

### Dyrehold

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

Dyrehold skal ikke skje i sameiets carport og boder og fellesarealer.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Såkalte «superladere» til El-bil kan ikke settes opp uten søknad og styrets forhåndsgodkjenning grunnet begrensninger på det elektriske anlegget.

## Forretningsfører

### Forretningsfører

Bori BBL

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 136, bruksnummer 25, seksjonsnummer 10 i Ullensaker kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3209/136/25/10:

15.08.1935 - Dokumentnr: 900318 - Bestemmelse om veg

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:3209 Gnr:136 Bnr:25

Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.1953 - Dokumentnr: 59 - Erklæring/avtale

Vedr. gangvei over bnr.25.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3209 Gnr:136 Bnr:25

Gjelder denne registerenheten med flere

18.07.1955 - Dokumentnr: 990133 - Elektriske

kraftlinjer

Overført fra: Knr:3209 Gnr:136 Bnr:25

Gjelder denne registerenheten med flere

03.05.1961 - Dokumentnr: 1863 - Bestemmelse om

vannledn.



Vegvesenets betingelser vedtatt  
Overført fra: Knr:3209 Gnr:136 Bnr:25  
Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.2001 - Dokumentnr: 4715 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:136 Bnr:44  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:3209 Gnr:136 Bnr:25  
Gjelder denne registerenheten med flere

22.08.2013 - Dokumentnr: 702877 - Elektriske kraftlinjer  
Rettighetshaver: Elvia AS  
Org.nr: 980 489 698  
Overenskomst om rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon.  
Bestemmelse om bebyggelse  
Bestemmelse om adkomstrett  
Overført fra: Knr:3209 Gnr:136 Bnr:25  
Gjelder denne registerenheten med flere

23.04.2014 - Dokumentnr: 322699 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om vedlikehold  
Gjelder denne registerenheten med flere

11.03.2014 - Dokumentnr: 202737 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 10  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 482/39696

Heftelsene omhandler bla. erklæring om å legge vannledning ved Gnr. 136 Bnr 25 i Ullensaker kommune med tillatelser til vedlikehold, erklæring om kraftledning over eiendommen med flere, avtale om gjenopprettelse av vegforbindelse og

bestemmelse om veirett over eiendommene Gnr 136 Bnr. 1, 18, 19, 21 og 25 gitt til Grn. 136 Bnr. 44 og 123. Samt seksjonering.

**Ferdigattest/brukstillatelse**  
Det foreligger ferdigattest for leilighetsbygg med adresser Hølenbrauta 2 til 68, datert 24.06.2017.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**  
24.06.2017.

**Vei, vann og avløp**  
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.  
Eiendommen har adkomst via privat vei.

**Regulerings og arealplaner**  
Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse i reguleringsplan for "Hølen gnr/ bnr. 136/23" med bestemmelser. vedtatt 08.10.2010.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse - nåværende vedtatt 23.03.2021.

Eiendommen er berørt av vei og jernbanestøy.

På naboeiendommen foran denne leiligheten er det regulert til fremtidig barnehage. Det må påregnes støy ifm. utbygging av denne tomten.

**Adgang til utleie**  
Utleie er tillatt, men styret og forretningsfører skal underrettes.

**Legalpant**  
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

**Kommentar konsesjon**  
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

**Kommentar odelsrett**  
Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraksgrunnlag

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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



### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved

elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

### Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger  
74 750 (Dokumentavgift)  
260 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

76 100 (Omkostninger totalt)  
87 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
89 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 066 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 077 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
3 079 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

### Omkostninger kjøpers beløp

Kr 76 100

### Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### Hvitvaskingsreglene

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

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport

Egenerklærings skjema  
Kommunale opplysninger  
Forretningsførsel

### Boligselgerforsikring

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

### Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. 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 1,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 500,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 3 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 36 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte



# Nabolagsprofil

Holenbrauta 58 - Nabolaget Gjestadhagan/Kverndalen - vurdert av 48 lokalkjente

utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 15 615,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, pant med urådighet, fotograf, kommunale opplysninger, forretningsførsel. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

## Oppdragsansvarlig

Ann Kristin Hoset  
Eiendomsmegler MNEF  
ann.kristin.hoset@aktiv.no  
Tlf: 980 85 692

## Ansvarlig megler

Ann Kristin Hoset  
Eiendomsmegler MNEF  
ann.kristin.hoset@aktiv.no  
Tlf: 980 85 692

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

## Salgsoppgavedato

12.03.2025

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

🚍 Kverndalen Linje 440, 446	3 min 🚶 0.2 km
🚍 Skogtun Linje R13	23 min 🚶 1.7 km
✈️ Oslo Gardermoen	11 min 🚶

## Skoler

Jessheim skole og ressurscenter (1-7 kl.) 490 elever, 21 klasser	26 min 🚶 1.8 km
Hovin skole (1-7 kl.) 274 elever, 14 klasser	25 min 🚶 1.8 km
Døli skole (1-7 kl.) 401 elever, 20 klasser	6 min 🚶 2.5 km
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 15 klasser	22 min 🚶 1.6 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.) 323 elever, 13 klasser	6 min 🚶 2.5 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	19 min 🚶 1.4 km
Hoppensprett vgs Jessheim	7 min 🚶

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Obs Jessheim	21 min 🚶
----------------	----------



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

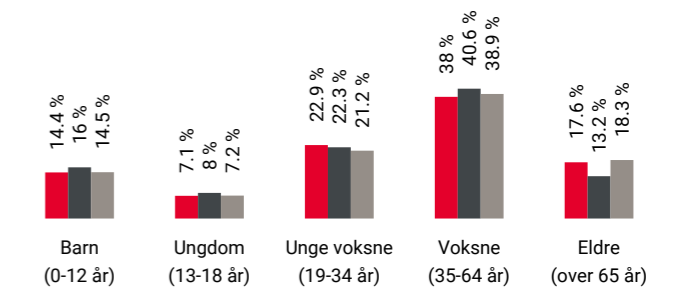
Veldig bra 83/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Gjestadhagan/Kverndalen	1 933	880
🟤 Jessheim	25 243	11 446
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Jessheim barnehage (0-5 år) 69 barn	21 min 🚶 1.5 km
Romsaas litteraturbarnehage (1-5 år) 78 barn	24 min 🚶 1.8 km
Solhellinga barnehage (1-5 år) 80 barn	26 min 🚶 1.9 km

## Dagligvare



Kiwi Meierigården	19 min 🚶
Joker Jessheim Hageby PostNord, søndagsåpent	19 min 🚶 1.4 km




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025




## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 95/100

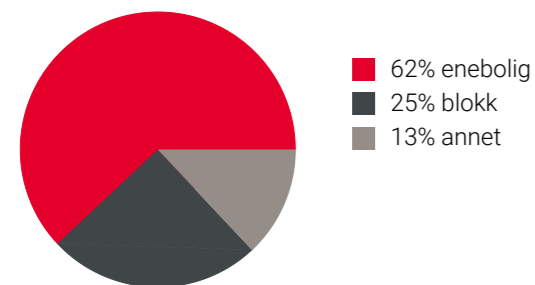
 Støynivået  
Lite støynivå 90/100

 Gateparkering  
Lett 89/100

## Sport

-  Jessheim idrettspark 18 min   
Fotball 1.3 km
-  Jessheimhallen 20 min   
Aktivitetshall 1.4 km
-  Fitnesspoint Sand Jessheim 20 min 
-  Fresh Fitness Jessheim 24 min 

## Boligmasse







«Alltid vært et stille og rolig nabolag. Det har vært et nabolag med forholdsvis mange eldre i flere år, men nå er småbarnsfamiliene tilbake - hyggelig.»

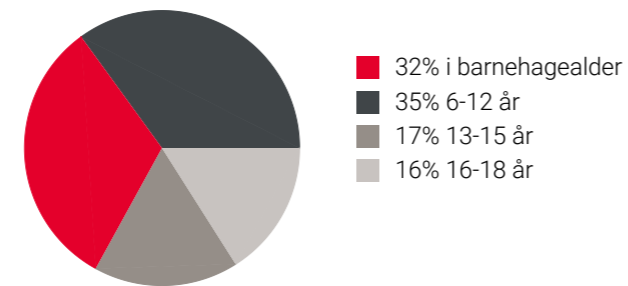
Sitat fra en lokalkjent



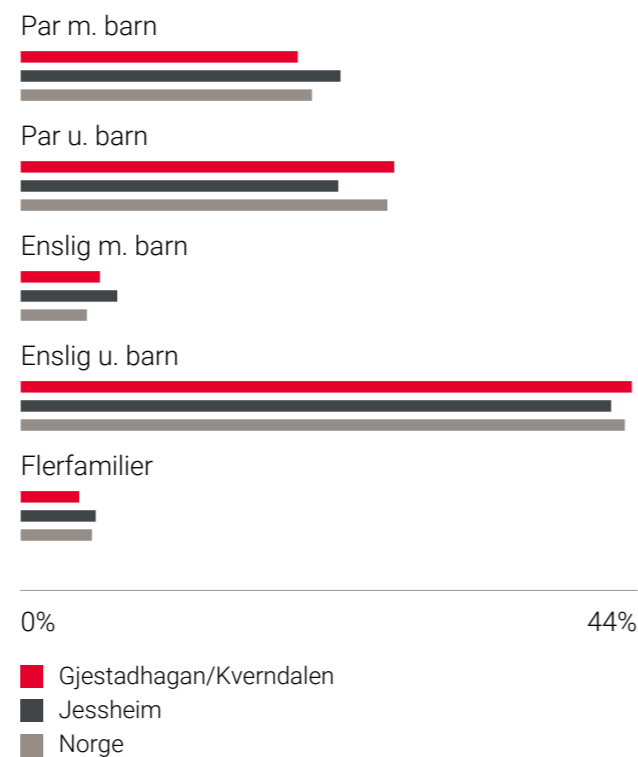
## Varer/Tjenester

-  Jessheim Storsenter 26 min 
-  Apotek 1 Jessheim 23 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

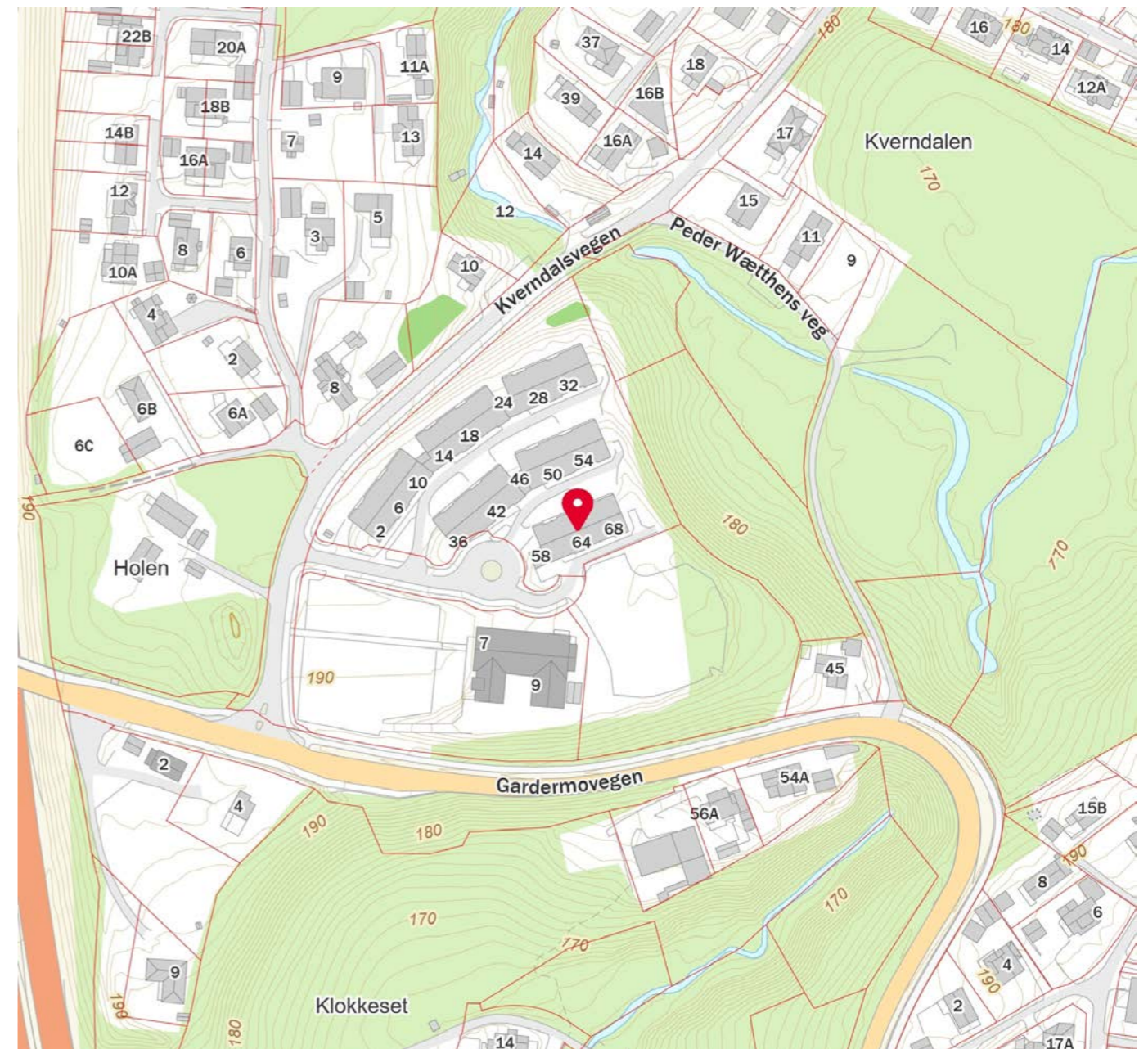
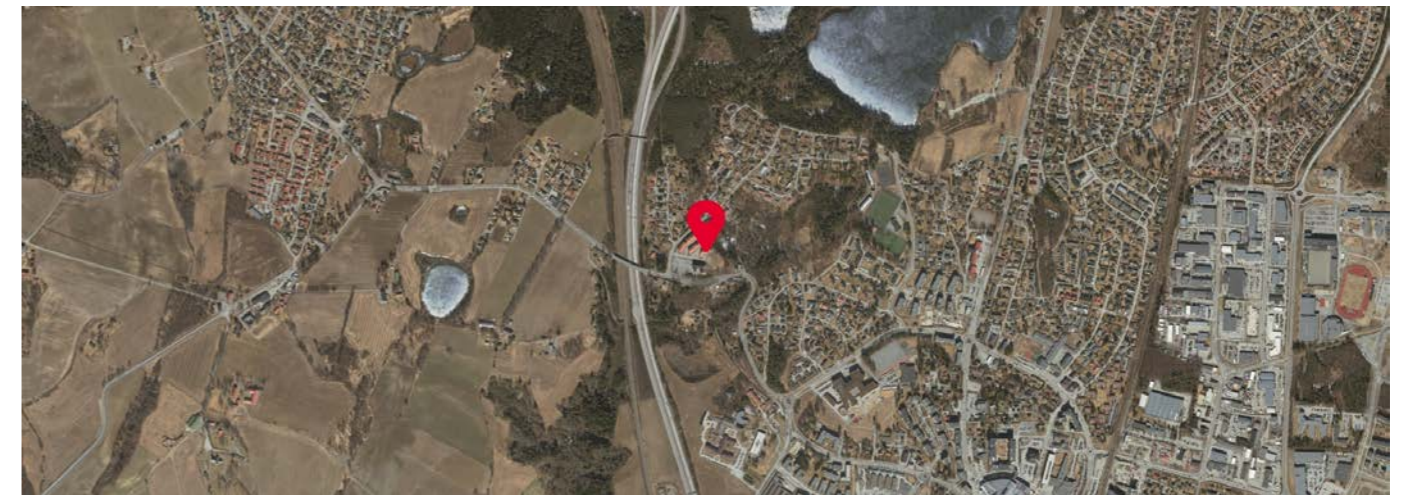


## Familiesammensetning



## Sivilstand

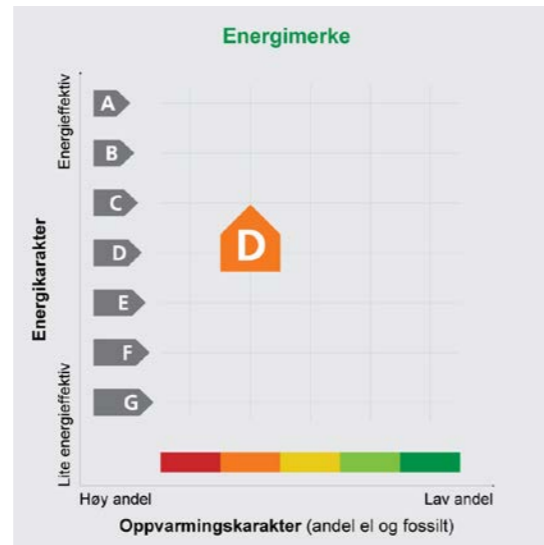
		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





Adresse	Holenbrauta 58
Postnr	2067
Sted	JESSHEIM
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	136
Bnr.	25
Seksjonsnr.	10
Festenr.	
Bygn. nr.	300416091
Bolignr.	H0205
Merkenr.	A2021-1319764
Dato	04.10.2021

Innmeldt av Martin Barikmo



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

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

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

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

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

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter  
 Holenbrauta 58, 2067 JESSHEIM  
 ULLENSAKER kommune  
 # gnr. 136, bnr. 25, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m<sup>2</sup> BRA-i: 48 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.03.2025

Rapportdato: 11.03.2025

Oppdragsnr.: 21739-1471

Referansenummer: BE1718

Autorisert foretak: TAKSTHuset 1 AS

Vår ref: Eirik Kalheim



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



## Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Eirik Kalheim

Uavhengig Takstingeniør

ek@th1.no

988 55 334



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 2. etasje i boligbygg fra 2014. Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes noe oppgradering og vedlikehold.

Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. Kan være strengere enn krav ved oppføringstidspunktet. Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet. Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon. Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene. Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere selv om den får TG 3.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2014

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 3-lags glass. Terrasse bygget med impregneret bjelkelag og terrassebord. Trerekkverket er målt til ca. 120cm. Balkongen er målt til ca. 12m2.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Dokumentert med ferdigattest. Boligen har isolert stålpipeline. Tilkoblet ildsted i stuen. Innvendig har boligen malte glatte dører/skyvedører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentert med ferdigattest. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm. Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i inspeksjonsluke på soverom. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Tilluft fra dør. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer. Boligen er utstyrt med varsler og håndslukker.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

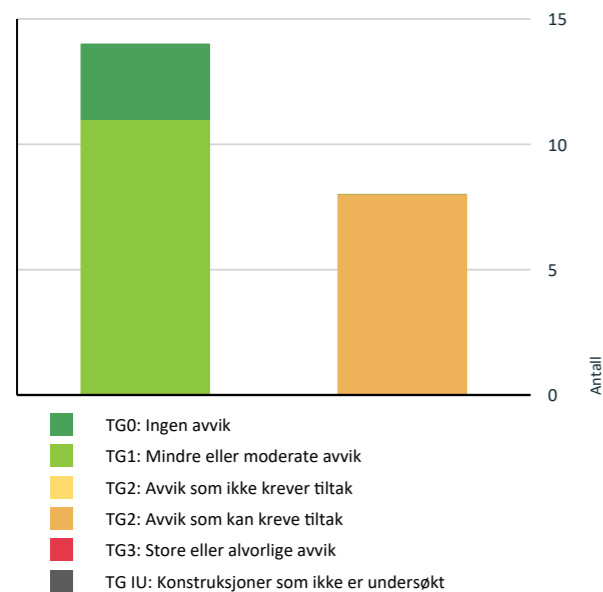
#### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.



## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Midlertidig bruksattest er brukt som dokumentasjon. Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet: Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

<b>Byggeår</b> 2014	<b>Kommentar</b> Eiendomsverdi
<b>Anvendelse</b> Bolig	

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu på soverom tar i karm.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduet må justeres.

#### TG 1 Dører

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

#### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse bygget med impregneret bjelkelag og terrassebord. Trerakkverket er målt til ca. 120cm. Balkongen er målt til ca. 12m<sup>2</sup>.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er slitasje i terrassebordenes overflate.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassen må overflatebehandles for å lukke avviket.

### INNVENDIG

#### TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres en del hakk og merker i parkettgulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Parkettoverflater må overflatebehandles.

#### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Ved enkel nivellering av stue/kjøkken måles det et totalt avvik i rommet på 6mm, og 4mm over en avstand på 2 meter.

#### TG 0 Radon

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

#### TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes. Tilkoblet ildsted i stuen.

#### TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører/skyvedører.

### VÅTROM

#### ETASJE > BAD

##### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentert med ferdigattest.

#### ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

#### ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

#### Konsekvens/tiltak



## Tilstandsrapport

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

### ETASJE > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.



### ETASJE > BAD

#### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en skade i servanten.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan ikke utelukkes at den må skiftes for å lukke avviket.



### ETASJE > BAD

#### TG 2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

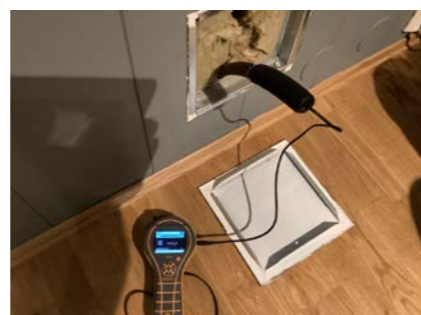
#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

### ETASJE > BAD

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



### KJØKKEN

#### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

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

#### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

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



#### TG 1 Avløpsrør

## Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast.

#### TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Tilluft fra dør.

#### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

#### TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2014 Byggeår.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

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

#### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja** Det foreligger dokumentasjon fra det utførende installasjonsfirmaet av nyanlegget. Imidlertid er samsvarserklæringen over 5 år gammel, og det finnes ingen el-tilsynsrapport fra de siste 5 årene. Derfor anbefales det en generell gjennomgang av det elektriske anlegget av en kvalifisert el-fagmann, i henhold til NEK 405-2. Dette vil sikre at anlegget oppfyller gjeldende sikkerhetsstandarder og forskrifter. Det er eierens ansvar å sørge for at det elektriske anlegget til enhver tid oppfyller og tilfredsstiller kravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) og NEK 400. Anlegget skal oppfylle de standardene som gjaldt på etableringstidspunktet, men eventuelle oppgraderinger eller endringer må oppfylle dagens standarder.



#### TG 0 Brantekniske forhold



## Tilstandsrapport

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

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

Boligen er utstyrt med varsler og håndslukker.

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

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

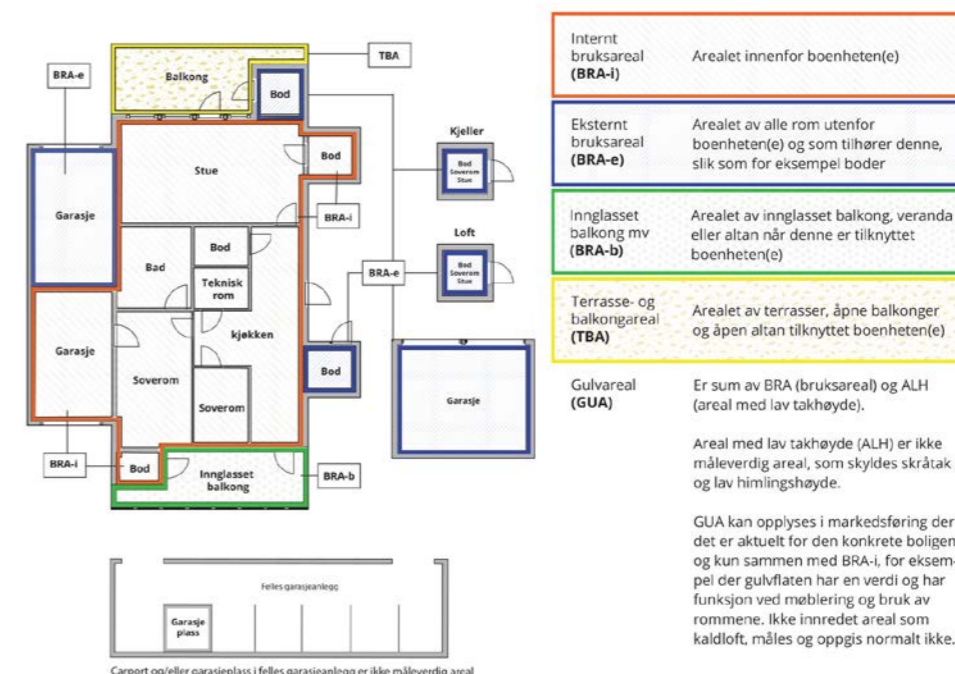
### Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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



## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	48			48	12
Kjeller		5		5	
<b>SUM</b>	<b>48</b>	<b>5</b>			<b>12</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>53</b>				

#### Romfordeling

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

#### Kommentar

Takhøyde stue: 2,50m.  
Takhøyde bad: 2,20m.

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

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
*Kommentar:* Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

##### Brannceller

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

Ja  Nei

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

##### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Boligbygg med flere boenheter	48	0

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2025	Eirik Kalheim	Takstingeniør
	Sindre Ingebretsen Langbråten	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	136	25		10	9188 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
<b>Adresse</b> Holenbrauta 58							
<b>Hjemmelshaver</b> Langbråten Sindre Ingebretsen							



## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger rett utenfor Jessheim sentrum, med kort vei til bussforbindelse. Gangavstand til flere turmuligheter, bl. a. ved Nordbytjernet. Nærhet til matbutikker, kjøpesenter, idrettsarenaer og kulturtilbud. Ca. 10 minutter til Oslo Lufthavn og ca. 25 minutter til Lillestrøm.

### Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

### Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

### Tinglyste/andre forhold

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

### Opplysninger gitt av eier

Alle innvendige vegger er malt.  
Det er montert ny oppvaskmaskin.

### Oppvarming av boligen

Boligen varmes opp med panelovner og elektriske varmekabler.

### Byggemåte

Bygninger er etablert med grunnmur av betong.  
Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende trekledning.  
Taket er et saltak tekket med takstein.  
Etasjeskiller av betong.  
Vinduer med 3-lags glass.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
2 620 000	2022

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.03.2025	Oversendt per. e-post	Gjennomgått	1	Nei
Ordrebekreftelse	26.02.2025	Oversendt kunde i forkant av befaringen	Fremvist	1	Nei
Ferdigattest	05.03.2025	Oversendt per. e-post	Gjennomgått		Nei
Godkjente byggetegninger	05.03.2025	Oversendt per. e-post	Gjennomgått	1	Nei
Eier	05.03.2025	Har gitt opplysninger om boligen	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	05.03.2025	Offentlig informasjon	Gjennomgått	2	Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	11.03.2025	



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PREISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll over overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BE1718>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Jessheim	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1208250021	
<b>Selger 1 navn</b>	
Sindre Ingebretsen Langbråten	
<b>Gateadresse</b>	
Holenbrauta 58	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
JESSHEIM	2067
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2022	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
3	
Antall måneder	
1	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

Document reference: 1208250021

Document reference: 1208250021



21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

Beskrivelse

Tilstandsrapport fra takstmann

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

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

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

Document reference: 1208250021

#### Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1208250021



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sindre Langbråten	c35f0576bf02d2a695db8ca 6cc7ebc860e393707	27.02.2025 13:48:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code



**BORI BBL**  
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,  
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA  
[bori.no](https://www.bori.no) Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 26.02.25  
Vår ref.: 547 / 10

## Boligopplysninger

<b>Seksjon</b>	10	<b>Bolignr</b>	H0205
<b>Boligselskap</b>	547 KVERNDALEN TERRASSE BOLIGSAMEIE	<b>Etasje</b>	2.etg
<b>Adresse</b>	HOLENBRAUTA 58, 2067 JESSHEIM	<b>Oppr.ant.rom</b>	0
<b>Eier(e)</b>	Sindre Ingebretsen Langbråten	<b>Bygningstype</b>	

## Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke sikret. Restanse pr 26.02.25: kr 1 807,00 (med forbehold om feil)

Fakturalinje	2025-02	2025-03	2025-04	2025-05	2025-06	2025-07
Felleskostnader	1 807	1 807	1 807	1 807	1 807	1 807

## Andel fellesgjeld for seksjon

Ingen fellesgjeld

## Selskapets totale gjeld

Ingen gjeld

## Selskap og eiendom

<b>Selskap</b>	547 KVERNDALEN TERRASSE BOLIGSAMEIE (orgnr. 913475461)
<b>Antall enheter</b>	60
<b>Styrets e-post</b>	trondsen@budogvare.no
<b>Styreleder</b>	Hans Petter Trondsen (97112000)
<b>Forsikring</b>	Storebrand Forsikring AS (Polise 6620039)
<b>Festet tomt</b>	Nei
<b>Gnr/Bnr</b>	136/25
<b>Dyrehold</b>	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
<b>Forkjøpsrett</b>	Ingen

## Skattemelding 2024

<b>Gjeld</b>	kr 0,00	<b>Andre inntekter</b>	kr 273,00
<b>Formue</b>	kr 15 439,00	<b>Utgifter</b>	kr 45,00

Document reference: 1208250021

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

## Merknader

Øker felleskostnader med ca7% fra januar 2025.



Bankenes boligmegler AS

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

Saksnr.:

Deres ref.:

Saksbehandler:  
Nina Skoglund

Dato:  
27.02.2025.

### FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 136 BNR: 25 SNR: 10

Forespørsel datert: 26.02.2025.

#### Eiendom

Oppgitt areal i matrikkelen 9188,1 m<sup>2</sup>.  Snr. 10 har en andel på 482/39696 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 konsentrert småhusbebyggelse i reguleringsplan for «Holen gnr/bnr 136/25» m/best. vedtatt 08.10.2010.

Endringer:

Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for: til:

Grenser inntil reguleringsplan for:

Ulensaker kommune  
Besøksadresse:  
Furusethgt. 12  
2050 Jessheim

Postadresse:  
Postboks 470  
2051 Jessheim  
Telefon: 66 10 80 00

E-post:  
postmottak@ulensaker.kommune.no  
www.ulensaker.kommune.no

Bank: 8601.41.92400  
Bank, skatt: 6345.06.02355  
Org. nr.: 933 649 768 MVA



**STØYFORHOLD:**

- Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen.  Er berørt av vegstøy.

**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. Formannskapets 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 (støyfølsomme 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:**

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tilknyttet offentlig vann og avløp. | <input type="checkbox"/> Ikke tilknyttet off. vann og avløp.         |
| <input type="checkbox"/> Tilknyttet off. vann, men har septik.          | <input type="checkbox"/> Skal tilknyttes off. vann og avløp.         |
| <input type="checkbox"/> Vannmåler er installert.                       | <input checked="" type="checkbox"/> Vannmåler er ikke installert.    |
| <input type="checkbox"/> Eiendommen ligger til offentlig veg            | <input checked="" type="checkbox"/> Eiendommen ligger til privat veg |

Kommunale avgifter for 2025 er kr. 10169,-.

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 2013.

Garasje byggemeldt  
Tilbygg byggemeldt

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Har ferdigattest | <input type="checkbox"/> Har ikke ferdigattest            |
| <input type="checkbox"/> Har midlertidig bruksattest | <input type="checkbox"/> Har ikke midlertidig bruksattest |

1 stk. boenhet er iflg. Bygningsarkivet godkjent i hht. PBL.

**ANDRE MERKNADER:**

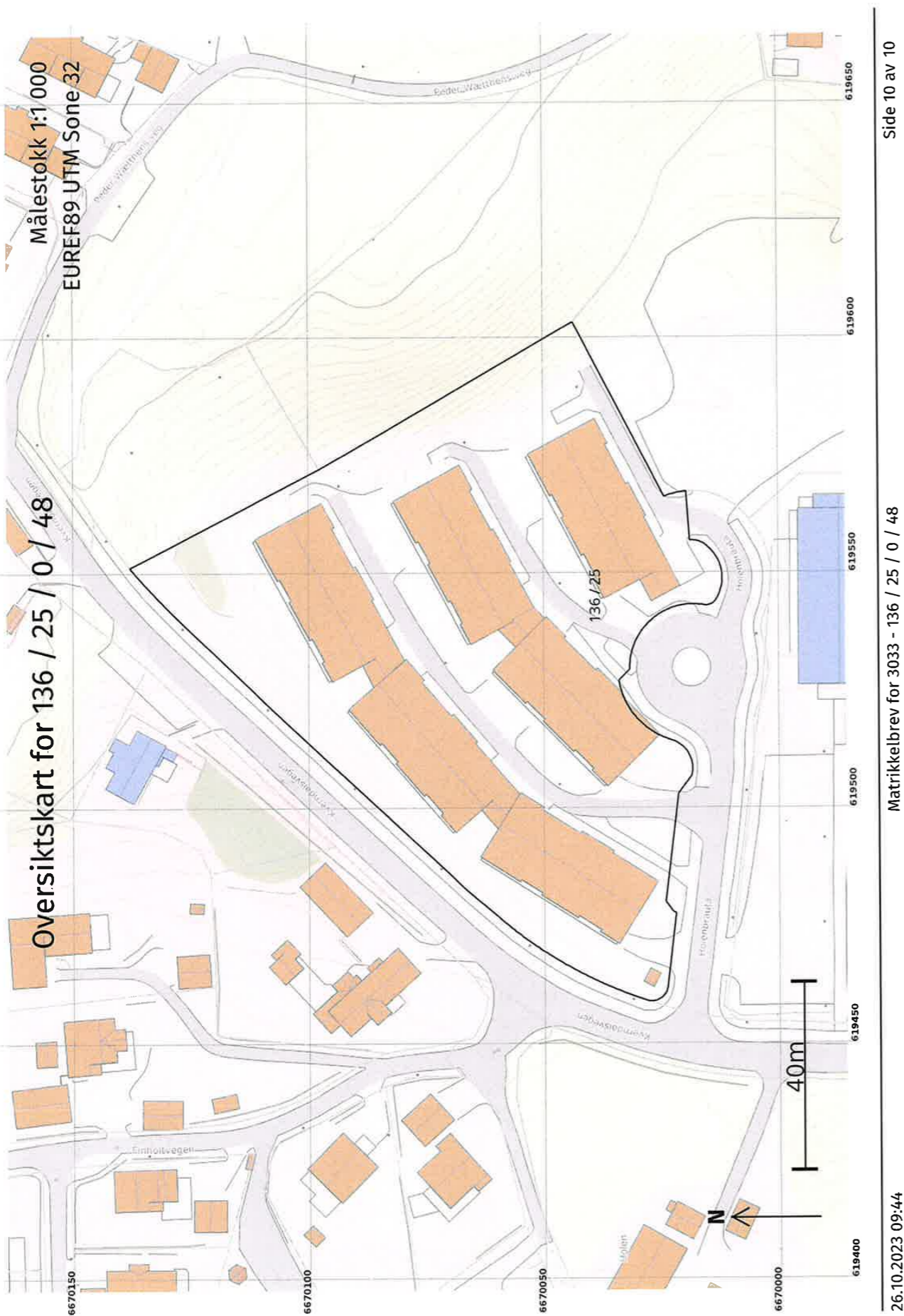
Kommunedelplanen for Jessheim (Byplan) er under rullering se kommunens nettsider. Planen har vært ute på høring og offentlig ettersyn med frist 07.01.2025. se vedlegg

Med hilsen

Nina Skoglund  
konsulent  
Geodata  
47782453

Vedlegg:

- |                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Reguleringsplan.         |
| <input type="checkbox"/> | Reguleringsbestemmelser. |
| <input type="checkbox"/> | Bebyggelsesplan.         |
| <input type="checkbox"/> | Kommunedelplan.          |
| <input type="checkbox"/> | Kommuneplanbestemmelser. |
| <input type="checkbox"/> | Matrikelbrev.            |
| <input type="checkbox"/> | Ferdigattest.            |
| <input type="checkbox"/> | Midlertidig bruksattest. |
| <input type="checkbox"/> | Eiendomskart.            |
| <input type="checkbox"/> | VA-kart.                 |
| <input type="checkbox"/> | Støykart.                |



SOLVANG BYGGPROSJEKT AS  
Postboks 34  
2360 RUDSHØGDA

Att. Jan Roger Holen

Saksnr.:  
2013/5601-62

Deres ref.:

Saksbehandler:  
17.06.201

Dato:  
24.06.2017

**Gnr 136/25 Holen - Ferdigattest**  
Etter plan- og bygningslovens § 21-10

<b>Eiendom(gnr/bnr/fnr/snr):</b>	136/25//1 til 60
<b>Adresse/byggested:</b>	Holbrauta 2 til 68 (kun partall)
<b>Tiltakets art:</b>	Nybygg
<b>Bygnings-/anleggstype:</b>	Leilighetsbygg 144

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon journalført dato 15.02.2017, jf. byggesaksforskriftens § 8-1. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

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

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

Ulensaker kommune  
Byggesaksavdelingen

Berit Adriansen  
rådgiver  
Byggesaksavdelingen

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.*

Ulensaker kommune  
Besøksadresse:  
Furusetgt. 12  
2050 Jessheim

Postadresse:  
Postboks 470  
2051 Jessheim  
Telefon: 66 10 80 00

E-post:  
postmottak@ulensaker.kommune.no  
www.ulensaker.kommune.no

Bank: 8601.41.92400  
Bank, skatt: 6345.06.02355  
Org. nr.: 933 649 768 MVA





# 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



## Ann Kristin Hoset



**Stilling**  
Eiendomsmegler MNEF

**Mobil**  
98 08 56 92

**Mail**  
ann.kristin.hoset@aktiv.no

**Relevant utdanning**  
BI Norwegian Business School

**Antall år i bransjen**  
18 år

**Områdeerfaring**  
Øvre Romerike

**Boligtyper**  
Eneboliger, leiligheter, tomter, fritidsboliger, prosjekt, m.m.

Ved salg av eiendom er det viktig at du får tett og grundig oppfølging gjennom hele salgsprosessen. Ingen bolighandel er lik. Hver eiendom har sine særtrekk og det er meglers oppgave å få frem det beste ved din bolig.

### Best resultat for kunden - hver gang

Jeg vil gjennom Aktiv Eiendomsmegling jobber for at du skal få høyest mulig pris ved at:

- Du benytter deg at et meglerfirma som i flere år har blitt kåret til å ha de mest fornøyde kundene.
- Vi har profesjonelle fortografer (Bilder er alfa omega i en salgsprosess).
- Flotte annonser og salgsoppgaver.
- Du får en lokalkjent megler (kan selge inn området godt - vi skal jo ikke bare selge boligene).
- Erfaren megler som selger mye i området og har interessenter å vinkle over til din bolig, samt god erfaring med annonsering og i budrunder.
- Samarbeid med Aurskog Sparebank som kan bidra med finansiering til dine interessenter og igjen til flere budgivere og høyere pris på din bolig.

*Mitt mål er å gjøre deg som kunde 100% fornøyd ved å levere kvalitet i alle ledd. Du skal alltid stå i sentrum av mitt fokus, og sammen skal vi arbeide for å oppnå en best mulig pris for din eiendom og samtidig bestrebe en best mulig salgsprosess.*

**aktiv.**  
Tar deg videre



*I Aurskog Sparebank har vi hjerte for kundene, det lokale næringslivet og gode lokalsamfunn.*

**Hos Petter, Torill, Wenche, Laila, Mari, Kristin, Kim, Lars Roar og Tormod får du personlig og god rådgivning tilpasset ditt behov og din økonomi.**

**Vi samarbeider tett med Aktiv Jessheim og sammen gjør vi boligprosessen trygg og enkel for deg som kunde.**

**Velkommen til en hyggelig prat i Trondheimsvegen 84 på Jessheim.**

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: [www.aurskog-sparebank.no](http://www.aurskog-sparebank.no)

Aurskog | Bjørkelangen | Årnes | Jessheim | Sørumsand | Askim | Gjøvik





## 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 uterangementer 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.

# Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



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

# HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.



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





## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- 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

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

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

## Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
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).
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Holenbrauta 58  
2067 JESSHEIM

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Jessheim  
**Saksbehandler:** Ann Kristin Hoset

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 980 85 692  
**E-post:** ann.kristin.hoset@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

**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 salgssoppgave 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