

A photograph of a two-story house with a snow-covered roof and bare trees in the foreground. The house has a light-colored exterior and a dark roof. The sky is blue with some clouds. The foreground is covered in snow, and there are several bare trees with snow on their branches.

aktiv.

Tranevegen 4A, 2032 MAURA

**Pen og familievennlig halvpart av
tomannsbolig over to plan med
stor terrasse og dobbelgarasje.
Kort vei til sentrum!**



Daglig leder/Eiendomsmegler

Lise Blomberg

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 200 000,-
Omkostn.: Kr 106 390,-
Total ink omk.: Kr 4 306 390,-
Selger: Buket Boy

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 99/151 kvm
Tomtstr.: 860.6 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 148, bnr. 132
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1205260014

Din nye bolig ?

Velkommen til Tranevegen 4a - denne boligen ligger i et attraktivt område med kort vei til skole, barnehage, idrettsplass og butikker. Området byr på gode rekreasjons- muligheter med skiaktiviteter vinterstid og nærhet til friområder. Offentlig kommunikasjon med buss gjør det enkelt å komme seg rundt.

Den har en god planløsning med entré, stue, kjøkken, spisestue, to bad og tre soverom. Utgang til en solrik og romslig terrasse med markise samt videre ut i hagen. Boligen har også en garasje med plass til to biler og en frittstående bod på 7 m². Oppvarming med vedfyring, varmepumpe og panelovner sikrer komfort året rundt.

Med kun få minutters gange til busstopp. For de som ønsker å benytte seg av bil ligger også E6 like i nærheten.



Innhold

Velkommen2

Plantegning18

Om eiendommen22

Tilstandsrapport33

Egenerklæring68

Energiattest74

Nabolagsprofil.....80

Forbrukerinformasjon 126

Budskjema 127

Plantegning

1. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

2. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og 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: 99 kvm

BRA - e: 52 kvm

BRA totalt: 151 kvm

TBA: 44 kvm

Tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 60 kvm Entré, bad, kjøkken, spisestue og stue

BRA-e: 5 kvm Bod

2. etasje

BRA-i: 39 kvm Gang, bad og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

44 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 40 kvm Garasje

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 7 kvm

Inngangspartiet er overbygget og har en platting med gulv av treverk. Terrassen ved stuen har levegger i treverk. Utvendige trapper er også i treverk.
Garasjen er bygget på en støpt plate på mark. Veggene er en isolert trekonstruksjon med utvendig malt trepanel. Taket er et mønet skråtak i tre, tekket med takstein i sement.
Boden er oppført på en enkel fundamentering med vegger i laftepanel. Taket er et mønet saltak tekket med papp.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Nedløp og beslag
Avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Begrenset inispisert som følge av snø.

- Utvendig > Veggkonstruksjon
Avvik: Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep
Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggear.
Konstruksjonene er ikke skadedyr-sikker

- Utvendig > Vinduer
Avvik: Utskiftning av vinduer vil kunne har positiv innvirkning på energibruken i huset.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Avvik: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Det er registrert enkelte skjevheter og slitasje på rekkverk og levegger, som ikke var dekket av snø.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

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

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Avvik: Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført

Standard

Velkommen til Tranvegen 4A – en moderne og familievennlig halvpart av tomannsbolig! Denne flotte boligen byr på en gjennomført og stilren standard med lyse oppholdsrom, praktisk planløsning og gode solforhold. Med romslige uteplasser og nærhet til både barnehager, skoler og turområder, er dette et perfekt hjem for barnefamilier. Her får du en fin familiebolig i et rolig og attraktivt område.

Entré

Det første som møter deg er en romslig entré. På gulvet er det lagt fliser over varmekabler. Det er satt inn garderobeløsning som er skjult bak skyvedører. Fra entreen har du adkomst til bad/vaskerom, stue/ kjøkken og trapp opp til boligens andre etasje.

Kjøkken

Boligens kjøkken er av god størrelse og vindu som gir lysinnslipp. Kjøkkeninnredning med hvitmalte profilerte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det opplegg for frittstående hvitevarer som kjøleskap, komfyr med platetopp og oppvaskmaskin. I forlengning av kjøkkenet har man god plass til spisegruppe. Hvitevarer på kjøkken medfølger.

Stue

Stuen i boligen byr på flere møbleringsmuligheter - her er det god plass til sofakrok samtidig som det er mulighet for spisestue. Det er satt inn vedovn og varmepumpe for kaldere dager. Fra stuen er det utgang til en stor og solrik terrasse på ca. 44 kvm.

Bad 1. etasje:

Flislagt baderom med varme i gulvet. Badet er utstyrt med baderoms

Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter
Kr 12 044 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:
Avløp fastgebyr: kr 2574,00
Avløpsgebyr à konto: kr 3098,84
Avløp målt forbruk: kr 2854,85
Vann fastgebyr: kr 1574,40
Vanngebyr à konto: kr 1551,21
Vann målt forbruk: kr 1182,84
Vannmålerleie: kr 533,70
Feiegebyr per pipeløp uten mva: kr 472,00
Tilsynsgebyr per pipeløp uten mva: kr 234,20

Totalt: kr 12044,30

Formuesverdi primærbolig
Kr 908 953 for år 2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler

for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Eiendomsmeglerfullmektig
nicklas.wathne@aktiv.no
Tlf: 467 48 878

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

Salgsoppgavedato
05.02.2026

Tilstandsrapport

- Tomannsbolig
- Tranevegen 4A , 2032 MAURA
- NANNESTAD kommune
- gnr. 148, bnr. 132, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 151 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 26.01.2026 Rapportdato: 03.02.2026 Oppdragsnr.: 22537-1110 Referansenummer: K14873

Autorisert fore

Meglerpartner AS

MeglerPartner – din trygghet i bolighandelen
En grundig og nøyaktig tilstandsrapport fra en erfaren takstmann gir potensielle kjøpere viktig informasjon om kvaliteten og tilstanden til eiendommen din. Dette skaper trygghet og tillit i markedet, og kan bidra til både økt interesse og raskere salg.

Hos MeglerPartner har vi lang erfaring og høy fagkompetanse innen boligtaksering og tilstandsrapporter. Vårt dedikerte team leverer alltid nøyaktige og pålitelige vurderinger som kan brukes ved salg, eiendomstransaksjoner, refinansiering, samlivsbrudd eller dødsbo.

Tilstandsrapporten gir også boligeiere en bedre forståelse av eiendommens tilstand, og gjør dem i stand til å ta informerte beslutninger før de velger megler. Ved å ha rapporten på plass på forhånd, unngår man overraskelser senere i prosessen og kan forhandle med megleren på et mer realistisk grunnlag. Ikke minst får megleren et solid fundament for verdifastsettelsen, noe som igjen forenkler hele salgsprosessen.

Rapportansvarlig



Ola Kjeldsberg

ola@meglerpartner.no
455 04 110

Tranevegen 4A , 2032 MAURA
Gnr 148 - Bnr 132
3238 NANNESTAD

MEGLERPARTNER AS
Kjørkelinna 133
2848 SKREIA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 <

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

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

Garasje

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

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

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det er avvik:

Begrenset inpisert som følge av snø.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inng

Boligens energimerking



Beskrivelse

Bygningen fremstår i all hovedsak som fra byggeår. Datidens krav til energibruk var noe dårligere enn dagens krav. Ved å utføre tiltak på bygningen vil det være potensiale for begrensede besparelser i energibruken.

Energimerke



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

Tilstandsrapport

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.



TG 1 Innvendige dører

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



VÅTROM

1. ETAS

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Generell

Bad 2
Vegg: Fliser.
Himling: Malte glatte flater.
Gulv: Fliser, med varme.
Plastsluk.
Baderomsinnredning med profilerte fronter. Benkeplater i laminat med nedfelt servant. Ett-greps blandebatteri. Speilskap over. Gulvmontert toalett.
Dusjhjørne med glassdører. Mekanisk avtrekk. Tilluft i dør.

2. ETASJE &

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i: Plast.

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

TG 2 Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Bod					
Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	22.01.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	28.01.2026	Egenerklæringen er fremlagt og det er ikke registrert avvik i forhold til observasjoner på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det har vært stilt krav om ferdigattest i byggesaker siden bygningsloven fra 1924 trådte i kraft. I perioden mellom 1987 og 1997 var det imidlertid ikke obligatorisk med bygningskontroll i kommunene.	Gjennomgått		Nei
Statens kartverk		Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		



Selgers egenerklæring

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

Selgere	Buket Boy
Boligen	♦ Boligen ble kjøpt 2011 ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring
Tranevegen 4A	
2032 Maura	
3238-148/132/0/2	

Fremtind





Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varm



♦ Nei

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Fremtind

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2007
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	121
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

16 Moreppen (H570_16)

11.11 Utvalgt kulturlandskap i jordbruket: «Øya – Nordre Eik» (H510)

«Øya – Nordre Eik» ble i 2009 utpekt som utvalgt kulturlandskap i Akershus. Arealavgrensningen for området framgår på plankartet. Det er utarbeidet en forvaltningsplan for området som beskriver langsiktige målsettinger for istandsetting og skjøtsel av kulturlandskapet, og som er retningsgivende for arbeidet i området. Forvaltningsplanen er under revidering.

12. Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(Pbl.§11-7 nr. 2)

12.1 Krav for enkelte områder

1. K3: Ved utarbeidelse av reguleringsplan for området skal det innarbeides gang- og sykkelvegforbindelse gjennom området med tilknytning til eksisterende gang-/sykkelvegnett i vest, sør og nord. Det skal også innarbeides rekkefølgekrav som sikrer gjennomføring. Det tillates innenfor området etablert flyplassstil



Nannestad kommune

Adresse: Teiealleen 31, 2030 Nannestad

Telefon: 66105104

Utskriftsdato: 19.01.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Nannestad kommune
---------	---	--------------------------

Kommunenr.	3238	Gårdsnr.	148	Bruksnr.	132	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Tranevegen 4A, 2032 MAURA								

