PROAKTIV



Jessheim | Kverndalen

Lettstelt 3-roms selveier med heis, parkering og balkong

HOLENBRAUTA 46



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no





NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Holenbrauta 46, 2067 JESSHEIM

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 136, bnr. 25, snr. 18 i Kverndalen Terrasse Boligsameie

Prisantydning: 3.390.000,-

Omkostninger: 99.140,-

Totalpris: 3.489.140,-

Kommunale avgifter: 11.758,- for 2025

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2014

Rom/soverom: 3/2

BRA: 73 m²

BRA-i: 68 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Leiligheten har bruksrett til en parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Tomt: 9188.1 m² eiet tomt.

Felleskostnader pr. mnd.: 2.560,-

Felleskostnader inkl.: felles forsikring, digitale tjenester, driftskostnader, forretningsførsel m.m.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon
5 Leder/megler
7 Kontorets side
8 Nærområdet
12 Fasade/balkong
16 Inngang
18 Stue og kjøkken
22 Bad
24 Soverom
26 Plantegning
28 Boligen i bilder
30 Kjerneinformasjon
36 Vedlegg
71 Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Høy grad av trygghet”

“Meget ryddig og profesjonell oppfølging gjennom hele prosessen. Megler utviste høy kompetanse i faget og hadde tydelig og godt forklarende gjennomgang av alle papirer. Prospektet var av svært høy kvalitet og bidro helt klart til det gode oppmøte på visning og påfølgende salgsprosess. I en så omfattende prosess som et boligsalg/ kjøp er, var det godt å ha en megler som sørget for en så høy grad av trygghet fra start til overlevering og oppgjør som Proaktiv ga her. En stor tommel opp :o)”

Thomas Andre Larsen

“Langt samarbeid sier mer enn ord. Veldig fornøyd!”

Roger Karlsen

“Kan på det sterkeste anbefales.”

“Petter Andre Aure gjør som alltid en prikkfri gjennomføring av salg av eiendom. Vi har brukt han i diverse sammenheng i 17 år. Kan på det sterkeste
anbefales.”

Rune Kirkerud

“Behagelig og profesjonell tjeneste og kloke råd. Flott annonse og bistand fra erfaren megler.”

Erik Holsten

“Ryddig, effektivt og profesjonelt”

“Min erfaring er at dere kjenner hjemmemarkedet deres godt, og opptrer ryddig, effektivt og profesjonelt overfor både kjøper og selger. Dere viser tydelig kontroll, slik at jeg ikke behøver passe på noe selv. Dette gjør meg trygg på gjennomføring av handelen, og at jeg oppnår en så god pris som mulig.”

Parox Utvikling AS

“Petter hadde tålmodighet med alle mine spørsmål.”

“Profesjonelle folk og god informasjon hele veien. Trygghet rundt dette med kjøp i prosjekt er veldig viktig, dette har Proaktiv oppfylt på alle måter.”

Mette Bakken

“Trolig bra service!”

“Tok kontakt med Petter og ca 1 uke så var alt ute på Finn. Veldig bra levert fra start til slutt. Anbefaler alle og bruke Proaktiv Lillestrøm.”

Martin Jørgensen

“Profesjonelt og til stede”

Kristel Rusdal

“Føler seg godt ivaretatt”

“Opplevede Proaktiv og Petter som meget ryddig, profesjonell og hyggelig. Flinke til å gi nødvendig informasjon, veldig behjelpelig og man føler at man blir ivaretatt.”

Thomas Moltzau

“Man kan kalle dere verneverdig”

Arnt Nelvik

“Tvers gjennom profesjonelt”

Even Ødegården

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler MNEF:
Petter Andre Aure



Partner/Eiendomsmegler MNEF:
Petter Andre Aure

Mobil: 45 00 70 97
E-post: paa@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Lillestrøm

Aure & Valskaar AS
Org. nummer: 980132455

HOLENBRAUTA 46

Petter har jobbet som eiendomsmegler siden 1992 og er således en megler med lang og bred erfaring. Etablerte Aure & Valskaar AS 1998. Petter er en meget erfaren og profilert megler, med
bred kompetanse og stor arbeidskapasitet.

Han kan dokumentere svært gode salgsresultater og er akkumulert den mestselgende megleren i Proaktiv-kjeden.

Den innsatsen han legger ned og de gode resultatene han skaper sammen med sine kunder viser seg også på kundetilfredshetsmålinger.

Alltid med samme grundige tilnærming.

Velkommen til Holenbrauta 46 - en gjennomgående 3-roms selveierleilighet i 2. etasje med attraktive fasiliteter: heis, garasjeplass og solrik balkong på hele 16 kvm.

Leiligheten ligger i andre etasje og har en god planløsning med to soverom, entré med innvendig bod, bad med opplegg for vaskemaskin og en åpen stue- og kjøkkenløsning med ildsted.

Det medfølger også en egen bod i u. etg. for ekstra lagring. Gulvene er slipt og behandlet uke 38. Leiligheten er ledigstillet og kan om ønskelig overtas umiddelbart.

Sentralt beliggende med kort avstand inn til sentrum med alle fasiliteter, samt enkel adkomst ut til E6-aksen hvor Gardermoen nås på under 10 minutter.

Partner/Eiendomsmegler MNEF:
Petter Andre Aure

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Lillestrøm

Beliggenhet
Proaktiv Eiendomsmegling avdeling Lillestrøm er lokalisert i Lillestrøm sentrum i kundevennlige og moderne lokaler i Storgata 5.

Proaktiv Lillestrøm
Storgata 5, Lillestrøm
Tlf.: + 47 63 80 59 90
E-post: lillestrom@proaktiv.no

Kundens beste er til enhver tid i fokus og vi vet at gode presentasjoner er noe som skapes gjennom kompetanse, motivasjon og gjennomtenkt strategi.

Kontoret vårt ligger i et prisbelønnet kvartal i begynnelsen av Storgata mot jernbanestasjonen. Her vil boligen din være synlig i vinduet for alle som spaserer forbi hver eneste dag.

Våre meglere har bransjeledende fagkunnskap og erfaring, kombinert med et veldig engasjement for hvert eneste oppdrag vi tar på oss. Fornøyde kunder har gjort oss til ey av de største eiendomsmeglerfirmaene på Romerike.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger bolig til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtekt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom. Men som i sjakk, varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like.

Der kommer Proaktiv-menneskenes erfaring og engasjement til sin rett



JESSHEIM

Kommune: *Ullensaker /* ***Område:*** *Jessheim | Kverdalen*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet
Leiligheten ligger i Kverndalen, ikke langt unna Jessheim sentrum. Bebyggelsen består av lavblokker med grønne fellesarealer og asfalterte internveier.

Fra boligen er det kort vei til Jessheim Storsenter som rommer over 150 butikker og restauranter. Butikkene har et godt tilbud av klesforretninger, matbutikker, interiør, kunst, helse og velvære for alle aldre. I Storgata ligger det flere populære spisesteder, kafeer, barer og nisjebutikker, noe for enhver smak. Byen våkner virkelig til liv om sommeren når Jessheimdagene spraker løs, med flere konserter, boder og utallige aktivitetstilbud. Rett bak Jessheim Storsenter ligger Ullensaker Kulturhus med sine 3 kinosaler. Kulturhuset byr også på konserter, teater, revyer og kunstutstillinger.



OFFENTLIG TRANSPORT

Kverndalen Linje 440, 446	3 min 0.2 km
Skogtun Linje R13	20 min 1.7 km
Oslo Gardermoen	11 min

DAGLIGVARE

Kiwi Meierigården	15 min
Joker Jessheim Hageby PostNord, søndagsåpent	16 min 1.4 km

VARER/TJENESTER

Jessheim Storsenter	21 min
Apotek 1 Jessheim	18 min

SPORT

Jessheim idrettspark Fotball	14 min 1.2 km
Jessheimhallen Aktivitetshall	16 min 1.4 km
Fitnesspoint Sand Jessheim	17 min
Fresh Fitness Jessheim	20 min







Som en herlig kontrast til det yrende bylivet i Jessheim sentrum - med alt du kan ønske deg av butikker, restauranter og servicetilbud, har du naturen tett på. Like i nærheten finner du flotte friluftsområder som Nordbytjernet, kjent for sine vakre turstier, badeplasser og gode rekreasjonsmuligheter.

Rundt tjernet er det godt tilrettelagt med turstier for små og store. Nordbytjernet har fine badeplasser med strender,

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

volleyballbaner og bade- og fiskebrygger. På vinterstid er det mulighet for å stå på skøyter og ake.

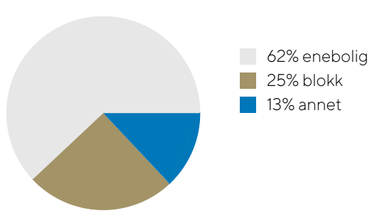
Jessheimmarka ligger i nærheten og byr på gode turmuligheter sommer og vinter. For de som heller ønsker å trene på et treningsstudio, tilbyr Jessheim flere gode alternativer; Spenst, Fresh Fitness og SATS som ligger like i nærheten. Det skjer spesielt mye på denne siden av Jessheim og i umiddelbar nærhet ligger nye Jessheim Stadion, friidrettsbane, flerbrukshall og Jessheim svømmehall. Nytt sykehus med legevakt sto ferdig årsskiftet 2017/2018 kun få minutter unna. I tillegg har man populære Jessheimbadet i sykkelavstand.

Nærmeste bussholdeplass, Kverndalen, er et par minutters gange fra eiendommen og betjenes av linje 440 og 446. Jessheim stasjon nås med buss eller en kortere kjøretur, og derfra går tog til Oslo S på rundt førti minutter. Oslo lufthavn Gardermoen er om lag ti minutters kjøring unna.

Bebyggelse
Området består av varierende bebyggelse.



BOLIGMASSE



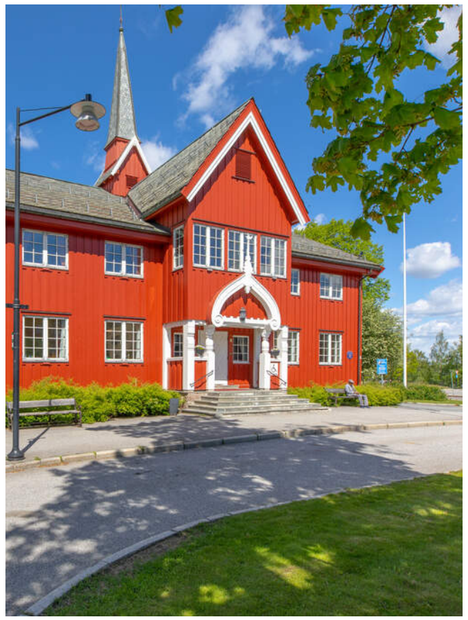
SKOLER

Jessheim skole og ressurssenter (1-7 kl.) 484 elever, 21 klasser	22 min 1.8 km
Hovin skole (1-7 kl.) 248 elever, 13 klasser	21 min 1.9 km
Døli skole (1-7 kl.) 409 elever, 20 klasser	6 min 3.1 km
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.) 358 elever, 26 klasser	19 min 1.5 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.) 330 elever, 14 klasser	6 min 2.5 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	16 min 1.3 km
Hoppensprett vgs Jessheim	10 min

BARNEHAGER

Jessheim barnehage (1-6 år) 60 barn	16 min 1.3 km
Romsaas litteraturbarnehage (1-5 år) 78 barn	19 min 1.6 km
Solhellinga barnehage (0-5 år) 80 barn	21 min 1.9 km









































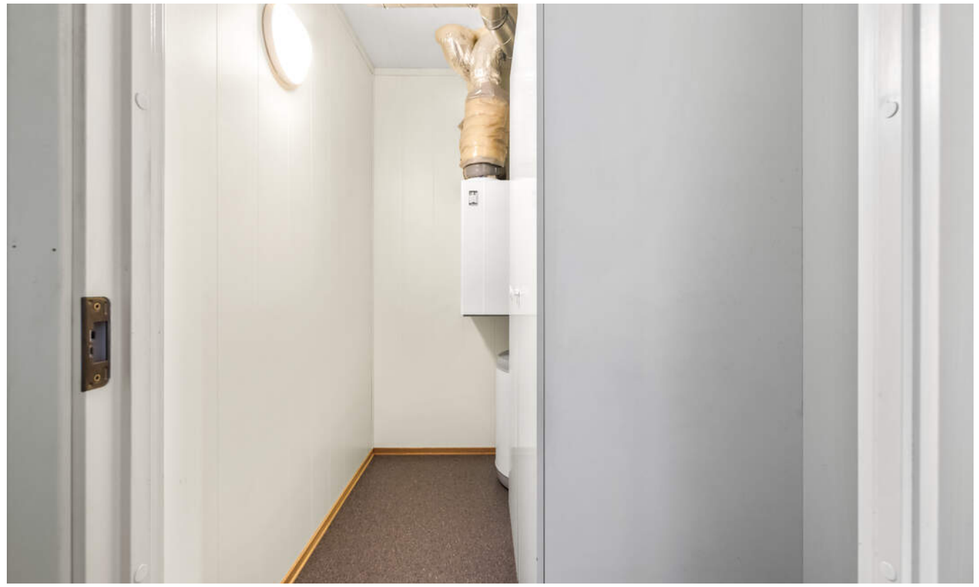










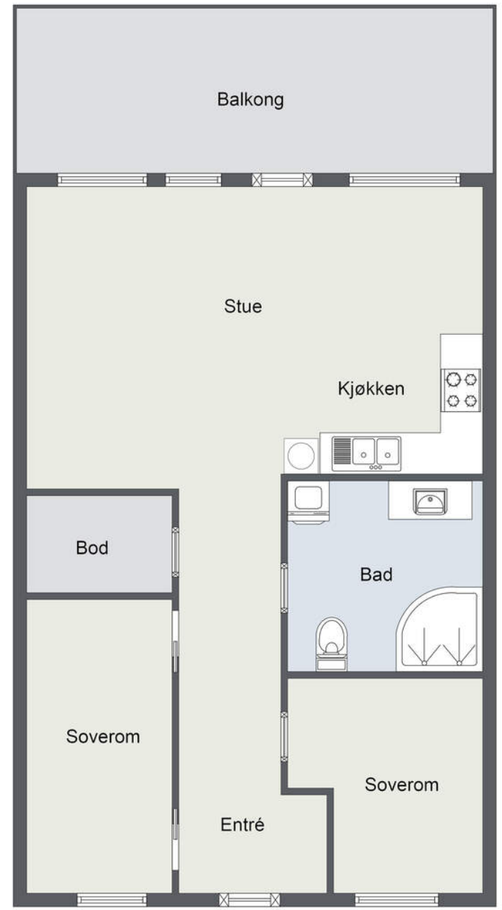








PLANTEGNING



KNIPZET HUSFOTOGRAF

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

PRAKTISK INFORMASJON

Parkering
Leiligheten har bruksrett til en parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Det er mulighet for gjesteparkering, og beboere med flere biler kan søke om tildeling av fast plass. Det er tilrettelagt for lading av elbil.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Boligen har fått følgende TG3:
- Balkong: Det er påvist fukt-/råteskader i rekkverk. Det er symptom på eller registrerte skader på overflater.
- Bad: Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger.

Boligen har fått følgende TG2:
- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Balkongdør: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.
- Gulv: Det er påvist misfarging, fuktskade og/eller svelling i overflater.
- Innvendige dører: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Skadedyr: Det er registrert spor etter skadedyr, men av ukjent omfang.
- Bad: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen. Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr. Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning. Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Kjøkken: Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig
Kristian Hægeland (befaringsdato: Fredag, 25. september 2026)

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje og består av entre, 2 soverom, bad/wc, bod/teknisk, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til stor balkong.
Fast biloppstillingsplass samt bod i garasjeanlegg.

Areal
Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 5 kvm

2. etasje
BRA-i: 68 kvm
Total BRA: 68 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 16 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard
Boligen har parkett på gulv i alle oppholdsrom, denne ble uke 38 slipt og behandlet. Alle vegger er malt i lys farge. Delikat flislagt baderom med varme i gulv samt opplegg for vaskemaskin. Ildsted i stuen. Kjøkken er komplett utstyrt med hvitevarer. Balansert ventilasjon for godt inneklima. Fast biloppstillingsplass samt bod i garasjeanlegg. Trappefri adkomst til dette via heis.

En gjennomgang av boligens rom:

Entré:
Lys og romslig entré med plass til knaggrekke, skoskap og kommode. Entreen har nyslipt gulv, lyse overflater og praktisk tilgang inn til boden.

Stue og kjøkken:
Åpen stue/kjøkken-løsning med utgang til balkongen. Stuen har nyslipt parkettgulv og lyse veggflater. Det er både panelovner og ildsted i oppholdsrommet. Plass til både sofagruppe og spisebord.

Kjøkkeninnredning med hvite, glatte fronter og mørk benkeplate i laminat med nedfelt kum. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som ovn, platetopp og opplegg for oppvaskmaskin. Avsatt plass til kjøleskap.

Balkong:
Fra stue/kjøkken er det utgang til en balkong på ca. 16 kvm. Balkongen har skjermende levegger, takoverbygg og utebelysning samt stikk på veggen. Plass til utemøbler og grill.

Baderom:
Flislagt baderom med varme i gulvet, Badet har toalett, dushjørne og servant med innredning og speil. Det er også opplegg for vaskemaskin på badet.

Soverom:
Leiligheten har to gode soverom med adkomst fra gangen. Begge rommene har plass til seng, nattbord og garderobeskap.

I tilstandsrapport er kommentert avføring fra mus under sokkel til kjøkken. Leiligheten har vært i utleid siden ferdigstillelse, leietakere har aldri kommentert at mus har vært observert.

Oppvarming
Elektriske panelovner, varmekabel på bad og ildsted i stue.

Det er balansert ventilasjon i boligen og varmtvannsbereder plassert i teknisk rom.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
9 188,10 m²

Beskrivelse av tomt
Fine fellesområder i sameiet med plenarealer, diverse beplantning og asfalterte veier. Felles parkeringskjeller.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører
Bori Bbl

Om sameiet
Sameiet består av 60 boligseksjoner i eiendommen gnr 136 bnr 25 i Ullensaker kommune, fordelt over 2 byggetrinn, henholdsvis trinn 1 leil 1-30 og trinn 2 leil 31 -60. Under bolighusene etableres parkeringsanlegg og arealer til sportsbod, med adkomst via heis til alle etasjer. Parkeringsanlegget har 6 hc-plasser (en pr. bolighus).

Styrets e-post kverndalenterrasse@borimail.no

Sameiets økonomi:
Inntekter: 1 806 004 (mot budsjettert 1 800 000)
Utgifter: 1 772 735 (mot budsjettert 1 620 792)
Resultat: 53 496 (mot budsjett 179 208)
Arbeidskapital pr. 31.12.25 var kr. 1 330 545

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, 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 i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Felleskostnader pr. mnd
2.560,-

Felleskostnader inkluderer
felles forsikring, digitale tjenester, driftskostnader, forretningsførsel m.m.

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.

Felleskostnadene ble sist justert januar 2025 med 7%.

Andel fellesformue
22.819,- per onsdag, 31. desember 2025

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper, men sameiet skal underrettes skriftlig om eierskiftet.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Les mer i sameiets husordensregler.

Forsikring
Forsikringsselskap Ly Forsikring AS
Polisenummer 304893,2

Sikringsordning
Selskapet er ikke med i sikringsordning for felleskostnader.

Formuesverdi primær
1.015.504,- for 2024

Formuesverdi sekundær
4.062.015,- for 2024

Info kommunale avgifter
Fakturert beløp i 2025.
De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter
11.758,- for 2025

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, felleskostnader, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 2017.

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

3209/136/25/18:
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: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 676/39696

01.01.2020 - Dokumentnr: 408041 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0235 Gnr:136 Bnr:25 Snr:18

01.01.2024 - Dokumentnr: 230918 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3033 Gnr:136 Bnr:25 Snr:18

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse innenfor felt BK1, i reguleringsplan 00235 - 314, Holen, gnr/bnr. 136/25, vedtatt 08.09.2010.

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan Byplan Jessheim 2050 (plan-ID 493), vedtatt 17.06.2025. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse - nåværende.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig og privat vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Eier har hatt leiligheten i utleie siden ferdigstillelsen og har derfor begrenset kjennskap til denne. Interessenter oppfordres derfor til å befare eiendommen godt.

Leilighten overleveres som fremvist, uten videre vask eller rengjøring.

PRISANTYDNING

Omk. kjøper beskrivelse
3 390 000,00 (Prisantydning)

_____
3 390 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

13 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
84 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
85 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
99 140,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____
3 475 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 489 140,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

_____

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik brukslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses

som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt.

Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger allikevel som vedlegg til dette prospekt.

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

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Georg Peder Bjørnson Holter-Hovind

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag
Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 37 500 inkl. mva.
I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Kredittkostnad kr 4 500, Markedspakke kr 27 900, Oppgjørshonorar kr 6 900, Spørring i grunnboken kr 250, Tilretteleggingsgebyr kr 17 000
Utlegg og andre utgifter: Utlegg kommunale opplysninger kr 4 902, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 200, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725
Sum vederlag kr. 94 050
Sum utlegg og andre utgifter kr. 17 372
Totalt kostnadsoverslag kr. 111 422

Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
29.9.2026

VEDLEGG

Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Holenbrauta 46, 2067 JESSHEIM
ULLENSAKER kommune
gnr. 136, bnr. 25, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 25.09.2026 **Rapportdato:** 29.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22809-1002 **Referansenummer:** WZ7865

Autorisert foretak: H-takst og eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kristian Hægeland **Vår ref:** Petter Aure

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

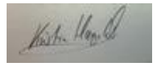
Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Rapportansvarlig



Kristian Hægeland
Uavhengig Takstingeniør
post@htakstogeiendom.no
932 49 206

Holenbrauta 46, 2067 JESSHEIM
Gnr 136 - Bnr 25
3209 ULLENSAKER

H-takst og eiendom AS
Matriskeveien 9
2016 FROGNER

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Holenbrauta 46, 2067 JESSHEIM
Gnr 136 - Bnr 25
3209 ULLENSAKER

H-takst og eiendom AS
Matriskeveien 9
2016 FROGNER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Vedlegg

Holenbrauta 46, 2067 JESSHEIM
Gnr 136 - Bnr 25
3209 ULLENSAKER

H-takst og eiendom AS
Matriskeveien 9
2016 FROGNER

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har litt mer en normal bruks slitasje gitt byggeår. Det er noe fukt/overflateskader på både kjøkkeninnredning og baderomsinnredning, samt noe misfarging på parkettgulv. Ellers er de fleste overflater i god stand. Ventilasjonsanlegget jobber noe tungt, og det er behov for filterbytte evt. rens av anlegget.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2014

UTVENDIG Gå til side
Liggende bordkledning i hvit farge

INNVENDIG Gå til side
Hvite panelplater på vegg, hvite himlingsspalter i tak og 3-stavs eikeparkett på gulv. Det er hvite innerdører uten profil.

VÅTROM Gå til side
Badet har flislagt vegg og gulv, med eget dusjhjørnet. Stort servantskap med nedfelt vask og gulvstående toalett. Det er opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side
Kjøkken i hvit utførelse med integrerte hvitevarer (stekeovn, oppvaskmaskin og platetopp). Kombiskap (kjøl/frys) er frittstående.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side
Det er balansert ventilasjon i boligen og varmtvannsbereder plassert i teknisk rom.

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

Parkeringskjeller med egen bod

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

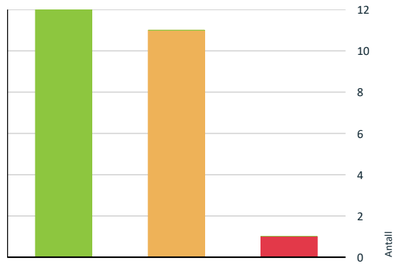
Det foreligger tegninger fra byggeår, samt ferdigattest fra ullensaker kommune

Holenbrauta 46, 2067 JESSHEIM
Gnr 136 - Bnr 25
3209 ULLENSAKER

H-takst og eiendom AS
Matriskeveien 9
2016 FROGNER

Sammendrag av boligens tilstand

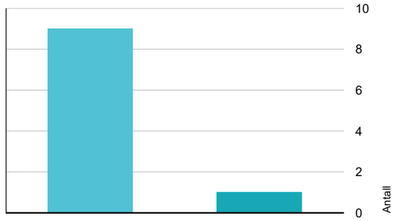
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Tiltak under kr 20 000
Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Balkondør	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Andre etasjer > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Andre etasjer > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Andre etasjer > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Andre etasjer > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Andre etasjer > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.	Gå til side

Holenbrauta 46, 2067 JESSHEIM
Gnr 136 - Bnr 25
3209 ULLENSAKER

H-takst og eiendom AS
Matriskeveien 9
2016 FROGNER

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2014

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har en normal standard fra byggeår. Panelplater på vegg og i himling, parkett på gulv og flislagt bad. Det er kjøkken med integrerte hvitevarer (oppvaskmaskin, steikovn og platetopp). Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

Vedlikehold
Boligen ser ut til å ha hatt normalt vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Malte trevinduer i hvit utførelse. Flere store vindusflater i stue med flere felt som kan åpnes.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å justere vinduene for å sikre normal funksjon.

Enkelte av åpningsfeltene henger noe, slik at vindu subber i karm ved åpning/lukking. Vindu bør justeres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Malt ytterdør, uten vindu.

TG 2 Balkondør

Beskrivelse
Malt balkongdør i tre, med stort glassfelt

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
• Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak
• Det er sprekk i karm ved midtre hengsel. Fuktighet kan trenge inn karm og gi skader.
• Dører må justeres for å sikre normal funksjon.

Balkongdør henger slik at den subber i terrassebord når den åpnes. Døren bør justeres. Det er i tillegg sprekk i karmen ved hengsel. Denne bør tettes/repareres slik at fuktighet ikke trenger inn i treverket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i rekkverk.
• Det er symptom på eller registrerte skader på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Fukt- og råteskader i rekkverk kan føre til svekket styrke og redusert sikkerhet.
• Det anbefales å undersøke omfang og årsak, og utbedre skadene for å hindre videre forverring.

Det er overflateskader i terrassebord på veranda. Anbefaler og bytte gjeldene bord. Det er også fuktskader i stolpe til rekkverk. Denne bør byttes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Holenbrauta 46, 2067 JESSHEIM
Gnr 136 - Bnr 25
3209 ULLENSAKER

H-takst og eiendom AS
Matriskeveien 9
2016 FROGNER

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Det er 3-stavs parkett fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist misfarging, fuktskade og/eller svelling i overflater.

Konsekvens/tiltak

• Misfarging, fuktskader og svelling i overflater kan føre til nedbrytning av materialer og indikere underliggende fuktproblemer.

Det er noe misfarging i skjøt på parkett. Antas å komme av gulvvask med for mye vann.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Overflater - teknisk rom

Beskrivelse

Teknisk rom har belegg på gulv



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Smartpanel på vegg i alle rom med unntak av bad. Det er brukt himlingsplater i alle rom.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er ikke mulig å inspisere bjelkelag. Dette antas å være av betong.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Peisovn med isolert stålpipe med tilluft i pipe.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite innerdører uten profil.

Vurdering av avvik:

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.

En av dørene har hakk og skader. Disse bør tettes og males.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det observeres avføring etter mus under sokkel til kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert spor etter skadedyr, men av ukjent omfang.

Konsekvens/tiltak

• Spor etter skadedyr kan indikere aktivitet, med risiko for utvikling av skader over tid.

• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

Det er registrert avføring etter gnager under kjøkken i nærhet av kjøleskap og oppvaskmaskin. Det bør undersøkes om dette er nytt eller gammelt. Anbefaler å ta kontakt med skadedyr spesialist.

Holenbrauta 46, 2067 JESSHEIM
Gnr 136 - Bnr 25
3209 ULLENSAKER

H-takst og eiendom AS
Matriskeveien 9
2016 FROGNER

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



VÅTROM

ANDRE ETASJER > BAD

Generell

Beskrivelse

Boligen har ferdigattest fra Ullensaker kommune, og har blitt bygd etter teknisk forskrift 2010. Det har ikke blitt oversendt annen dokumentasjon en ferdigattest ifm. tilstandsrapporten.

ANDRE ETASJER > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen annen dokumentasjon på bad en ferdigattest fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ANDRE ETASJER > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har hvite 20x20 fliser på vegg og malte himlingsplater i tak.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

• Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og svekket konstruksjon over tid.

Det er hull i fug inne i dusjsonen. Fugen bør tettes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

ANDRE ETASJER > BAD

TG 1 Overflater gulv

ANDRE ETASJER > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Kostnadsestimat: Under 20 000

ANDRE ETASJER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har bredt servanskap med benkeplate i porselen og nedfelt servant. Det er dusjhjørne med glassdører, toalett på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.

• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak

• Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.

• Skader eller svelling på innredning indikerer fuktpåvirkning og kan føre til redusert funksjon, videre nedbrytning av materialer og risiko for muggdannelse.

• Mindre skader eller svelling på innredning har begrenset betydning, men kan indikere begynnende fuktpåvirkning og kan utvikle seg over tid.





Holenbrauta 46, 2067 JESSHEIM
Gnr 136 - Bnr 25
3209 ULLENSAKER

H-takst og eiendom AS
Matriskeveien 9
2016 FROGNER

Tilstandsrapport



ANDRE ETASJER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på innredning, bygningsdeler og overflater

• Det anbefales å kontrollere og utbedre avtrekkssystemet slik at det oppnår tilstrekkelig kapasitet og funksjon. Dette kan innebære rensing, justering eller utskifting av vifte og kanaler.

Det er ikke tilfredsstillende avtrekk fra ventil på bad. Det observeres mye støv i ventil. Denne bør renses.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJØKKEN

ANDRE ETASJER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Hvit slett overflate og mørk laminat benkeplate. Våtromsplater/fliser på vegg over benkeplate. Det er vannstoppesystem med sensor i underskap ved vask/oppvaskmaskin, men denne er koblet fra.

Vurdering av avvik:
• Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.

Konsekvens/tiltak
• Indikasjoner på fukt rundt utsatte hvitevarer kan tyde på lekkasje eller kondens, og kan føre til fuktskader på gulv, innredning og underliggende konstruksjon dersom det ikke utbedres.

Det er fuktskade på benkeplate ved oppvaskmaskin. Dette skyldes mest sannsynlig kondens fra oppvaskmaskin. Det er målt noe forhøyet fukt i benkeplaten i området rundt skaden





ANDRE ETASJER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenventilator er koblet til boligens balanserte anlegg. Det er tilfredsstillende avtrekk ved papirtest.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Det er avløpsrør i plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Balansert ventilasjonsanlegg med tilluftsventiler i alle oppholdsrom og avtrekk på bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

Vedlegg

Holenbrauta 46, 2067 JESSHEIM
Gnr 136 - Bnr 25
3209 ULLENSAKER

H-takst og eiendom AS
Matriskeveien 9
2016 FROGNER

Tilstandsrapport

Det er mye støy i anlegget. Dette antas å være pga. tette filter og delvis tette ventiler. Anbefaler en rens av systemet og bytte av filter.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Varmtvannsbereder plassert på teknisk rom v/sluk

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Det har ikke blitt gitt informasjon om tilsyn av elektrisk anlegg.



⚠ Brannteknisk forhold

Beskrivelse
Det er montert 2 røykvarslere i taket. Det er ikke funnet slokkeutstyr i boligen.

Vurdering av avvik:
• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak
• Manglende håndslokkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.

TG 1 Andre installasjoner

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

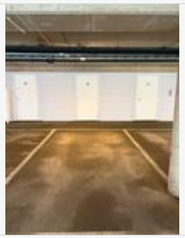
Konsekvens/tiltak
• Manglende håndslokkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.

Holenbrauta 46, 2067 JESSHEIM
Gnr 136 - Bnr 25
3209 ULLENSAKER

H-takst og eiendom AS
Matriskeveien 9
2016 FROGNER

Bygninger på eiendommen

Parkeringskjeller med egen bod



Anvendelse
Boligen har egen oppmerket p-plass i felles parkeringskjeller. Det er tilhørende egen bod.

Byggeår **Kommentar**
2014

Standard
Bod er utført med Betongvegg og åpen stederverksvegg. Det er betonggulv og enkel dør som kan låses

Vedlikehold
Normalt vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Holenbrauta 46, 2067 JESSHEIM
Gnr 136 - Bnr 25
3209 ULLENSAKER

H-takst og eiendom AS
Matriskeveien 9
2016 FROGNER

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

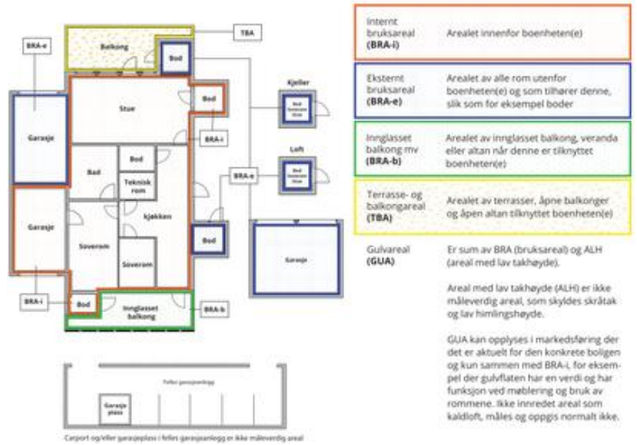
Hva er måleverdig areal?

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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Holenbrauta 46, 2067 JESSHEIM
Gnr 136 - Bnr 25
3209 ULLENSAKER

H-takst og eiendom AS
Matriskeveien 9
2016 FROGNER

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Andre etasjer	68			68	16
SUM	**68**				**16**
SUM BRA	**68**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Andre etasjer	Bad, gang, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, teknisk rom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Parkeringskjeller med egen bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger tegninger fra byggeår, samt ferdigattest fra ullensaker kommune

Nyere håndverkstjenester

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

Holenbrauta 46, 2067 JESSHEIM
Gnr 136 - Bnr 25
3209 ULLENSAKER

H-takst og eiendom AS
Matriskeveien 9
2016 FROGNER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.9.2026	Kristian Hægeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	136	25		18	68 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Holenbrauta 46

Hjemmelshaver
Holter-Hovind Georg Peder Bjørnson

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Jessheim, i Kverndalen Terrasse boligsameie. Boligen ligger i 2.etg, med enkel tilgang fra p-kjeller og gateplan.

Adkomstvei

Det er privat bilvei helt frem til boligen, med egen parkering i felles parkeringsanlegg i åpen sokkel.

Tilknytning vann

Offentlig vanntilknyttning

Tilknytning avløp

Offentlig avløpstilknyttning

Regulering

PlanID 314

Om tomten

Tomten er opparbeidet med flate felles uteareales og tilkomstveier med bil. Det er opparbeidet gjesteparkering utenfor bygget.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
LY forsikring AS	304893,2			

Kommentar

Holenbrauta 46, 2067 JESSHEIM
Gnr 136 - Bnr 25
3209 ULLENSAKER

H-takst og eiendom AS
Matriskeveien 9
2016 FROGNER

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2026	
2	05.10.2026	Endret punkter TG3 våtrom, hull i membran i våtsone. Kunde har utbedret og sendt dokumentasjon. Endret HMS punkt "plate foran peisovn" kunde har utbedret og sendt dokumentasjon.

For gyldighet på rapporten se forside

Holenbrauta 46, 2067 JESSHEIM
Gnr 136 - Bnr 25
3209 ULLENSAKER

H-takst og eiendom AS
Matriskeveien 9
2016 FROGNER

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Kverndalen Terrasse Boligsameie

Ordensregler

Styret
11.02.2015

Ordensregler for Kverndalen Terrasse Boligsameie (Forslag)

1. Grunnbestemmelser

1.1 Beboerne plikter å følge bestemmelsene i husordenen og er også ansvarlig for at de blir overhold av husstanden og andre som gis adgang til eierseksjonen og eiendommen.
1.2 Eierseksjonen skal brukes slik at den ikke sjenerer andre.
1.3 Husordenen skal sikre beboerne ro og orden, sikkerhet og ikke minst hygge i sameiet.
1.4 Rundskriv eller oppslag fra styret til beboerne skal gjelde på samme vis som husordenen.
1.5 Henvendelser til styret i anledning av husordenen skjer skriftlig.
1.6 Styret håndhever husordenen til sameiets beste, og om nødvendig etter bestemmelsene i lov om eierseksjoner § 26 (pålegg om salg) og § 27 (fravikelse).
1.7 Brudd på ordensreglene som medfører skade på naboens eller sameiets eiendom skal erstattes av den som forvolder skaden.
1.8 Brudd på ordensreglene er å betrakte som mislighold av sameiers forpliktelser overfor sameiet, og kan derfor i alvorlige og/eller gjentatte tilfeller utgjøre et selvstendig og tilstrekkelig grunnlag for begjæring om tvangsfravikelse (det vil si tvangssalg av leiligheten) Dette gjelder også for andre som gis adgang til eierseksjonen og eiendommen.
1.9 Sameier plikter å informere styret og forretningsfører ved utleie, sameier plikter også å opplyse om kontaktdetaljer på leietaker(e). Informasjonsflyten skal skje skriftlig.

2. Ro og orden

2.1. Støy

2.1.1 Musikk- og sangundervisning tillates bare etter innhentet samtykke fra naboer.
2.1.2 Hamring, banking, boring e.l. støyende arbeid må ikke finne sted etter kl. 21:00.
2.1.3 Enhver beboer har krav på nattero i tiden kl.23:00-07:00 alle dager, med unntak av natt til lørdag og søndag, hvor nattero regnes kl.00:00-08:00
2.1.4 Ved selskapelighet skal det tas rimelig hensyn til naboer. Bruk av nabovarsel gir ingen gyldig fravik fra denne regelen.
2.1.5 Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy (f.eks. større oppussingsprosjekter) skal de berørte beboerne varsles i god tid.

2.2. Parkering

2.2.1. Parkering skjer først og fremst i egen carport.
2.2.2. Beboere med flere biler tildeles fast plass etter søknad til styret. Parkeringsplass merkes da med «reservert» og seksjonens husnummer. Øvrige plasser regnes som gjesteparkeringer. Dette gjelder de allerede oppmerkede plassene.
2.2.3. Biler og andre motorkjøretøy skal ikke parkeres, vedlikeholdes eller repareres utenom de regulerte biloppstillingsplassene.
2.2.4. *Det er ikke tillatt å vaske bil i carport, dette på grunn av manglende dreneringsmulighet.*
2.2.5. Skilting kan vedtas av styret, og gjelder for beboere og besøkende.
2.2.6. Det er forbudt å parkere på de asfalterte gangstiene omkring fellesområdet. Unntak fra dette er ved nødvendige av- og pålessinger.

2.2.7. Vinterstid skal bilene parkeres og eventuelt flyttes slik at snøbrøyting kan utføres på forsvarlig måte.
2.2.8. Avskiltede biler kan kun parkeres over lengre tid etter godkjenning fra styret. *Dette gjelder ikke tildelt plass i carport.*
2.2.9. Det er forbudt å parkere foran søppeldunker, da renovatør ikke får tømt søppel om det står biler der.
2.2.10. Brudd på parkeringsbestemmelsene kan medføre inntauing etter enhver tid gjeldende skilting bestemt av styret eller sameiet.
2.2.11. Såkalte «superladere» til El-bil kan ikke settes opp uten søknad og styrets forhåndsgodkjenning grunnet begrensninger på det elektriske anlegget.
2.2.12. Eventuelle feil på det elektriske anlegget som følger av privat montert ladestasjon er sameier selv ansvarlig for.

2.3. Søppel

2.3.1. Beboerne må til enhver tid følge kommunens regler for kildesortering
2.3.2. Kun moderate mengder avfall kastes i felles avfallsbeholdere. Større mengder avfall fraktes direkte til avfallsdeponi av den enkelte beboer.
2.3.3. Snus og sneiper må ikke slenges igjen på fellesområdet. Les også brannsikkerhet vedrørende brannfarlig avfall.
2.3.4. Beboerne skal aktivt bidra til å holde sameiet ryddig.
2.3.5. Søppeldunkene er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. *Dersom søppeldunkene er fulle er det mulig å kaste i de andre søppeldunkene.*
Glass og andre farlige gjenstander kjøres på miljøstasjon. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene, da dette tiltrekker seg uønskede dyr.
2.3.6. Søppel skal ikke legges ved siden av søppeldunkene (dette vil ikke bli tatt med av søppeltømmerne)

2.4. Dyrehold

2.4.1. Dyr må ikke holdes i eierseksjonen hvis de etter styrets mening er til sjenanse for beboerne.
2.4.2. Hund/katt må ikke gjøre fra seg på lek/oppholdsområde for barn, eller steder som benyttes til alminnelig ferdsel. Ingen må la dyreekskrementer bli liggende igjen på boligsameiets område. For øvrig vises det til de enhver tids gjeldende politivedtekter.
2.4.3. Dyrehold skal ikke skje i sameiets carport og boder og fellesarealer

3. Sikkerhet

3.1 Brannsikkerhet

3.1.1. Brennende eller lett antennelig søppel må ikke kastes i avfallsbeholderne, *eller på bakken.*

3.1.2 Rømningsveier og øvrige brannsikkerhetstiltak følges i henhold til husboka (levert av utbygger). Kontakt styret dersom du ikke har husboka (den skal være tilgjengelig i hver eierseksjon, og følger seksjonen ved salg). *LEGGE VED ET VEDLEGG SOM SIER AT VI IKKE HAR FÅTT LAGET DETTE ENDA.*
3.1.3 *Eier må påse at leietaker er bevisst på husboka, og at de har et tilgjengelig eksemplar.*
3.1.4 *På grunn av brannsikkerhet vil det ikke være mulighet for å sette ut møbler, sykler, lykter o.l. i Svalgangen.*
3.1.5 *Branntavlen i heishuset skal kun håndteres av opplærte og fagpersonell.*

3.2. Barn og lek

3.2.1. Det er ikke tillatt å sykle på grøntarealet.
3.2.2. Det er ikke tillatt å sykle/leke inne i carportene eller på parkeringsplassene omkring carportene. Dette av trafikkhensyn.
3.2.3. Ski, aking, ballspill etc. må ikke skje så nært boligene at det er til fare/ulempe for beboerne.
3.2.4. Baller eller andre gjenstander må ikke sparkes eller kastes mot boligene slik at det oppstår skade eller tilsmussing.
3.2.5. All lek foregår på eget ansvar.

4. Vedlikehold og tilsyn av bygg og anlegg

4.1 Dugnader

4.1.1. Alle beboere oppfordres til å delta på dugnader satt opp av styret.

4.1.2. Ved utleie må sameier informere leietaker

4.2. Bygg

4.2.1. Alle rom holdes såpass oppvarmet at vannet i ledninger ikke fryser.

4.2.2. Beboerne er ansvarlige for at utvendige hus-, carport- og bodvegger ikke blir tilsølt eller beskadiget.

4.2.3. Beboerne er selv ansvarlig for utvendig vedlikehold av egen andel og tilhørende carport og bodareal. Det regnes som felles interesse at byggene fremstår i ordentlig stand.

4.2.4. Kostnader av regelmessig vedlikehold som vasking, maling og lignende bæres av felles økonomi. Styret godkjenner og eventuelt administrerer anskaffelse av nødvendig utstyr og varer til slikt vedlikeholdsarbeid.

4.2.5. Mangelfull eller ikke utført nødvendig vedlikehold etter reglene ovenfor kan styret sette bort til fagfolk. Utgiftene til slikt arbeid tilkommer den aktuelle andelseier. Den aktuelle andelseier skal gis rimelig mulighet til å utbedre eller utføre sine plikter selv etter skriftlig varsel om bortsatt arbeid.

4.2.6. Flaggstenger, antenner, paraboler, markiser, skilter o.l. *kan bare settes opp etter godkjenning på sameiermøte.*

4.2.7. I klosettet skal det kun kastes toalettpapir, ikke tørkepapir, *bleier* eller ANNET SØPPEL. (?)

4.2.8. *Uforsiktighet medfører erstatningsansvar.*

4.3 Grøntareal

4.3.1. Beboerne plikter til å verne om plener, beplanting og andre ytre anlegg.

4.3.2. Styret sørger for at plenklipping og nødvendig stell av øvrig grøntareal ivaretas ved en mest mulig rettferdig fordeling av dugnadsinnsats.

4.4 Lekeapparater

4.4.1. Lekeapparater på sameiets fellesarealer kontrolleres og vedlikeholdes minst en gang hvert år. Den ene kontrollen skal alltid gjøres på våren og ledes av styret.

4.4.2. Styret sørger for at forskriftsmessig vedlikehold og tilsyn protokoll føres.

– LEGGE TIL ET VEDLEGG NÅR VI SENDER UT ORDENSREGLER SOM SIER AT DETTE IKKE ER GODKJENT ENDA, OG AT LEKEPASSEN IKKE KAN BENYTTES FØR DETTE ER OK.

4.5. Annet felles anlegg

4.5.1. Felles vannkran finnes i hver carport. Kranene skal være stengt mellom 1. oktober til 1. mai hvert år. Dette for å forhindre frostskader.

4.5.2. Nøkkelen vil i overnevnte periode bli fjernet.

4.5.2. Vannkranene skal brukes med omhu og hensyn for fellesarealer (carport).

4.6 Fellesarealer

4.6.1. Beboerne har ansvar for at det holdes rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

4.6.2. Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke seg rotter og andre skadedyr til boligene. Dette gjelder også dyrefor.

4.6.3. Fellesdører til tekniske rom skal alltid være låst.

4.6.4. Skade på fellesarealer kan medføre erstatningsansvar.

4.6.5. Private gjenstander skal ikke settes på fellesområdet.

5. Andre bestemmelser

5.1. Grilling

Grilling er tillat så lenge det ikke er til sjenanse for naboer. Den som griller må ta hensyn til brannfare. *Det er kun tillatt med elektrisk grill eller gassgrill.*

5.2. Utstyr på fellesarealer

5.2.1 Beboerne plikter å holde fellesarealer ryddig.

Utstyr som blir liggende igjen på fellesområde vil bli kastet

5.3 Barnevogner

5.3.1 Ref. reglene om svalganger er det heller ikke tillatt å sette barnevogner i svalgangen. Det er heller ikke tillatt å plassere barnevogner i trappeoppganger. Barnevogner kan eventuelt parkeres under trappen i første etasje, dette skjer på eget ansvar.

Aure og Valskaar AS

Gjensidige

Egenerklæring

Holenbrauta 46, 2067 JESSHEIM

28 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Holenbrauta 46	Holenbrauta 46	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2017

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om selger

Selger

Holter-Hovind, Georg Peder

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Georg P B Holter-Hovind	**2026-09-28**

Identification

Georg P B Holter-Hovind

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ULLENSAKER KOMMUNE

SOLVANG BYGGPROSJEKT AS
Postboks 34
2360 RUDSHØGDA

Att. Jan Roger Holen

Saksnr.:	Deres ref.:	Saksbehandler:	Dato:
2013/5601-62		17.06.201	24.06.2017

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

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

Ullensaker kommune
Byggesaksavdelingen

Berit Adriansen
rådgiver
Byggesaksavdelingen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Ullensaker kommune
Besøksadresse:
Furusethgt. 12
2050 Jessheim

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

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

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

Notater

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

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

Få hjelpen du trenger!

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

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Holenbrauta 46, 2067 JESSHEIM. Gnr. 136, bnr. 25, snr. 18 i Kverndalen Terrasse Boligsameie, oppdragsnr.: 1510260260
Megler: Petter André Aure, mobil: 45007097, e-post: paa@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

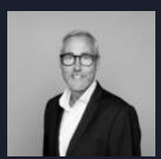
5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Notater



proaktiv.no



Petter André Aure
Eiendomsmegler MNEF
450 07 097
paa@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Lillestrøm
Postboks 208 , 2001 LILLESTRØM, 63 80 59 90, lillestrom@proaktiv.no