

PROAKTIV



Naturskjønt og rolig nabolag
rett ved marka

Lækker familiebolig fra
2020, med sjøutsikt og
nydelig uteområde

ULLERÅSEN 50



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

Brøsetveien 168,
7069 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

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@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

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@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

TELEMARK

• Skien

Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no

RÆLINGEN - NORDBY

Råfin familiebolig fra 2020
med nydelig uteområde og
sjøutsikt. 4 sov & 2 bad.
Klargjort for hybel.
Dobbelgarasje.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Ulleråsen 50, 2009 NORDBY

Gnr./Bnr.: Gnr. 79, bnr. 51, i Rælingen kommune

Prisantydning: 9.490.000,-

Omkostninger: 255.500,-

Totalpris: 9.745.500,-

Kommunale avgifter: 19.197,-

Boligtype: Enebolig

Eierform: Selveier

Byggeår: 2020

Rom/soverom: 6/5

BRA: 220 m²

BRA-i: 175 m²

BRA-e: 45 m²

TBA: 128 m²

Garasje/Parkering: Gode parkeringsmuligheter i dobbelgarasje, og flere biloppstillingsplasser på egen tomt.

Tomt: 789 m²

Energimerke: Energiklasse: Oransje B.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
50	54	58	63
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
99			
Budskjema			

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Alltid tilgjengelig”

“Hyggelig og profesjonell megler. Alltid tilgjengelig på telefon. Hjalp til med alt som måtte fylles ut av skjemaer. Følte at vi ble godt ivaretatt”.

Anonym

“Kristian var profesjonell fra start til mål og alltid hjelpsom om vi hadde spørsmål ”

Terje Ottesen

“Jeg opplevde en meget profesjonell og til en hver tid meget hyggelig megler”

“Flere bekjente har merket seg den fyldige og informative presentasjonen på nettet”

Per Yngvar Olsen

“Vi solgte etter første visning over prisantydning. Kjempefornøyd”

Inger-Lise Btatie

“Profesjonell og behagelig megler, med god oppfølging av kjøpere uten å være for pågående. Megler var kunnskapsrik om prosessene og kravene til disse.”

Svein Ingar Damre

“Utelukkende positivt”

" Min opplevelse av Proaktiv i forbindelse med boligkjøp har vært utelukkende positiv. Eiendomsmegler var meget tilgjengelig i hele prosessen fra visning til boligovertakelse, og ga svært god oppfølging og service."

Lou Cathrin Noreen

“Anbefales på det varmeste”

"Kristian er en veldig tilgjengelig og hardtarbeidende megler. Oppnådde stor interesse for leiligheten, og en meget god salgspris. Anbefales på det varmeste!"

Ingrid Bystrøm

“ Meget tilfreds med meglers innsats”

Aksel Rasmussen

“Alt gikk på skinner”

"Jeg følte meg godt ivaretatt hele veien. Petter André og Kristian var begge veldig tilstede, behjelpelige og lette å få tak i om det dukket opp spørsmål eller andre ting. Å ha de to på laget gjorde prosessen effektiv, god å lett gjennomførbart. Utrolig godt å ha de to på laget hele veien. Alt gikk på skinner, man visste hele tiden hva man skulle gjøre og hvordan man lå an. Helt supert.”.

Anne Lise Johansen

“ Veldig fornøyd”

“Både jeg og mannen min var veldig fornøyd med Kristian. Mannen min forstår dårlig norsk. Kristian var imøtekommende med å svare på spørsmålene sine. Hele prosessen var veldig jevn og feilfri”

Fatima Taqeer

“Kan anbefales på det sterkeste.”

“ Kristian har vært helt super og forholde seg til og har gjort sitt absolutt ypperste for å gi oss en best mulig opplevelse både før, under og i etterkant av huskjøp. Kundeservice og støtte på toppnivå. Kan anbefales på det stekerste”.

Kristoffer Venner Nyborg

”

"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."

Partner / Eiendomsmegler MNEF:
Kristian Bjørnstad Hansen



Kristian Bjørnstad Hansen
Partner / Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 47 83 26 17
E-post: kbh@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Lillestrøm
Telefon: 63 80 59 90
Aure og Valskaar AS
Org. nummer: 980 132 455

STILLE OG ROLIG PÅ NORDBY

Kristian Bjørnstad Hansen har en bachelor i Eiendomsmegling, jus og økonomi fra Handelshøyskolen BI på Nydalen. Å kjøpe eller selge eiendom er for de fleste den største økonomiske transaksjonen vi gjør gjennom livet. Kristian er derfor genuint opptatt av å yte best mulig for både selger og kjøper, noe som igjen fører til fornøyde kunder. Velger du Kristian får du en megler som er villig til å gi det lille ekstra for å oppnå best mulig resultat. "Jeg satser ikke på flaks og tilfeldigheter, men bruker min kompetanse til å finne rett kjøper til din bolig. Mitt mål er at du skal føle trygghet gjennom hele prosessen og sitte igjen med en følelse av at denne megleren bryr seg om deg og din bolig".

Ulleråsen 50 er en flott eiendom med naturskjønn beliggenhet, i et rolig og barnevennlig nabolag.

Huset ligger på en naturlig høyde som gir utsikt helt ned mot Øyeren. Her kan du nyte gode solforhold hele dagen, på usjenerte uteplasser som til sammen måler 128 kvm. Innholdsrik enebolig fra 2020 fordelt på to plan, med bla. stort allrom m/peis, 5 soverom og 3 bad.

Mulighet for hybel i 1. etasje, som kan bidra med gode leieinntekter!

Et ypperlig boligområde for de som ønsker å bo tilbaketrukket i stille omgivelser med marka som nærmeste nabo, med likevel ha nødvendige servicetilbud i nærheten. Det er gangavstand til barnehage og buss, samt kort vei til skole, fritidsaktiviteter og butikk. Ca. 13 km til Lillestrøm, ca. 31 km til Oslo og ca. 45 km til Gardermoen.

Velkommen til hyggelig visning!

Kristian B. Hansen

Partner / Eiendomsmegler MNEF
Kristian Bjørnstad Hansen

«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 en 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



NORDBY

Kommune: Rælingen / **Område:** Rælingen - Nordby

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

Familieboligen i Ulleråsen 50 ligger på et nyere og populært felt i Nordby. Her bor du i naturskjønne og rolig omgivelser, med trygge oppvekstsvilkår for de yngste. Boligen ligger på en naturlig høyde i terrenget, og har flere fine uteplasser og flott utsikt ned mot Øyeren. I nabolghaet er det etablert fine uteområder for de yngste med fotballbane og lekeplass. Området er tilbaketrukket og lite trafikkert, noe som gjør det meget barnevennlig. Her bor du med Østmarka som nærmeste nabo, og det er kort vei til barnehage, Nordby barneskole og bussholdeplass.

Servicetilbud:

Fra boligen er det ca. 12 km til Lillestrøm sentrum med alle bymessige fasiliteter, herunder dagligvareforretninger, butikker og kjøpesenter, apotek, bank, vinmonopol m.m. Lillestrøm har også flere utesteder, kino, restauranter, treningssentre og



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Bye Linje 350	5 min 0.5 km
🚉	Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	18 min 13.5 km
✈️	Oslo Gardermoen	46 min

DAGLIGVARE

Spar Flateby PostNord	5 min 4.6 km
Coop Extra Flateby Post i butikk, PostNord	6 min 4.5 km

VARER/TJENESTER

📺 Flatebysenteret	5 min
🏪 Boots apotek Flateby	5 min

SPORT

⚽ Fjellstadfeltet nærmiljøanlegg Ballspill	10 min 0.8 km
⚽ Nordby skole Aktivitetshall, ballspill	16 min 1.5 km
🏊 Atletico Flateby	4 min
🏊 Puls Marikollen	13 min



kulturtilbud. Fra Lillestrøm togstasjon kan en benytte hurtigtog fra Lillestrøm til Oslo S med en reisetid på ca. 10 minutter. Hyppige avganger også med flytoget til og fra Gardermoen, med reisetid på ca. 12 minutter. Det er ca. 10 km til dagligvareforretning på Aamodt og ca. 5 km til butikker og noe servicetilbud på Flateby.

Skoler og barnehage:
Boligen sokner til Nordby barneskole som ligger en kort

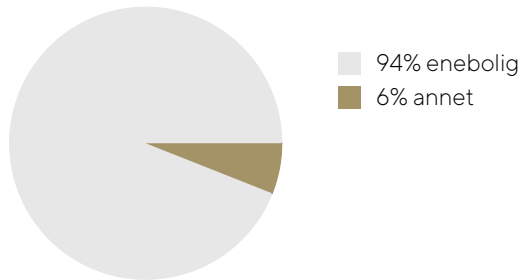
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

kjøretur unna. Skolen har ca. 125 elever og 17 ansatte. Skolen ligger idyllisk til med flott utsikt over Øyeren, og med marka som nærmeste nabo ligger forholdene godt til rette for fysisk aktivitet og bruk av nærmiljøet i opplæringen. Rundt skolen ligger kunstgressbane, allidrettsbane og diverse lekeapparater. Skolen har også SFO-ordning. Det er også skole i Flateby samt på Smestad. Ungdomsskolen ligger i Fjerdingby. Flere videregående skoler inne kort avstand med buss, som for eksempel Rælingen, Strømmen, Skedsmo og Lillestrøm. Fra boligen er det gangavstand til Tomter FUS barnehage som ligger ca. 15 min gange eller 4 minutters kjøretur unna. Det er flere barnehager i Flateby samt i Fjerdingby, en kort kjøretur unna.

Offentlig kommunikasjon:
Bussen stopper ved RV120 (Rælingsvegen) på bussholdeplassen "Bye" som ligger ca. 5 minutters gange fra boligen. Rute 350 går 2 ganger i timen og bruker ca. 20 minutter til Lillestrøm stasjon. Det er 9 km til Fjerdingby som er kommunesenter i Rælingen. Det er 12-13 km til Lillestrøm, ca. 32 km til Oslo og ca. 45 km til Gardermoen.

Friluft og idrett:

BOLIGMASSE



Eneboligen grenser mot Østmarka, og er et ypperlig område for en aktiv familie. Østmarka byr på fine turstier, flere bade- og fiskevann og utallige turopplevelser sommer som vinter. Rett oppe i nabolaget er det gangvei som tar deg til populære Myrdammen badeplass. Østmarka strekker seg gjennom hele kommunen på langs med populære stier og løyper for sommer- og vinterbruk, ensomme fiskevann og praktfulle utsiktstopper. Nordre Øyeren naturreservat, en perle for båtfolk og naturelskere.

Bjønnåsen er et populært turområde både sommer og vinter og går for å ha Østmarkas beste utsikt. Her er du nesten 400 meter over havet. På toppen er det satt ut fine rasteplassbord til å nyte matpakka og noe varmt i koppen. Flott utsikt mot Oslo vestover og nordover mot Nittedal og Hakadal.

Marikollen idrettspark ligger en rask kjøretur unna boligen og er et fantastisk område med naturlig glede for alle som synes det er best å være ute. Anlegget består av alpin- og hoppanlegget Marikollen skisenter samt fotballbaner (også

SKOLER

Nordby skole (1-7 kl.) 114 elever, 7 klasser	15 min 1.4 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 kl.) 442 elever, 19 klasser	13 min 10.1 km
Rælingen videregående skole 579 elever	14 min 10.5 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	20 min 15 km

BARNEHAGER

Tomter FUS barnehage (0-5 år) 69 barn	12 min 1.1 km
Flateby barnehage (1-5 år) 60 barn	4 min 3.7 km
Hauglia barnehage (1-5 år) 49 barn	6 min 4.7 km



kalt Rælingen stadion). Her er det noe for alle, om man ønske rolige rusleturer, lange skiturer i opplyste lysløyper eller teste skøytekunnskapene på kalde vinterdager. Her finner du også en hyggelig varmetue/café hvor du kan nyte nystekte vaffer, pølser og varm eller kald drikke når du trenger en pause. De senere årene er det foretatt store utbedringer av anlegget med blant annet et nytt skilek- og akeområde for de aller minste. Anlegget har gode parkeringsmuligheter og er et gunstig utgangspunkt for turer innover marka.

Adkomst

Se kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktiv Eiendomsmegling -visningsskilt til annonserte visninger.

Bebyggelse

Nyere, naturskjønt område bestående av eneboliger.

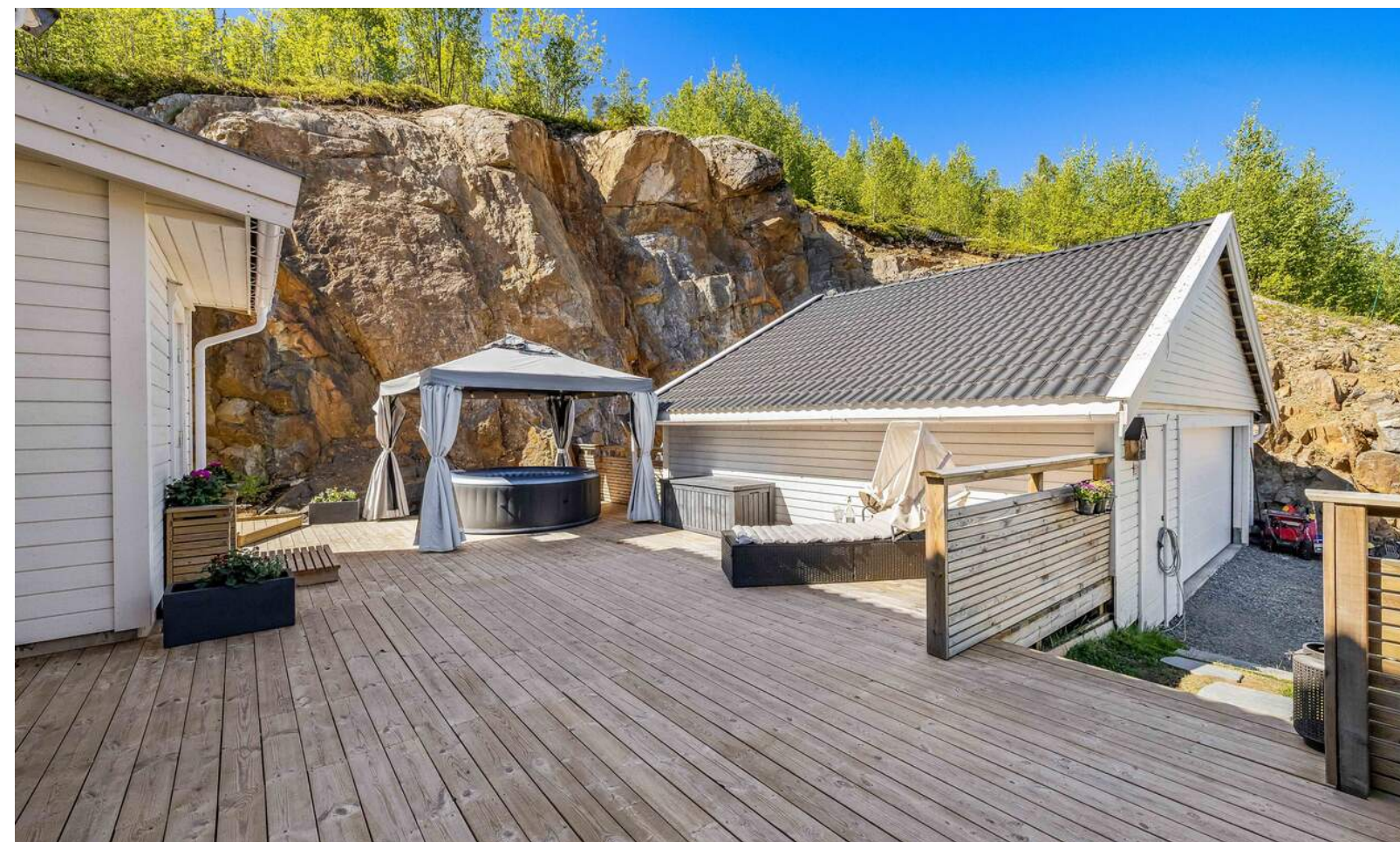


BO I NATURSKJØNNE OMGIVELSER

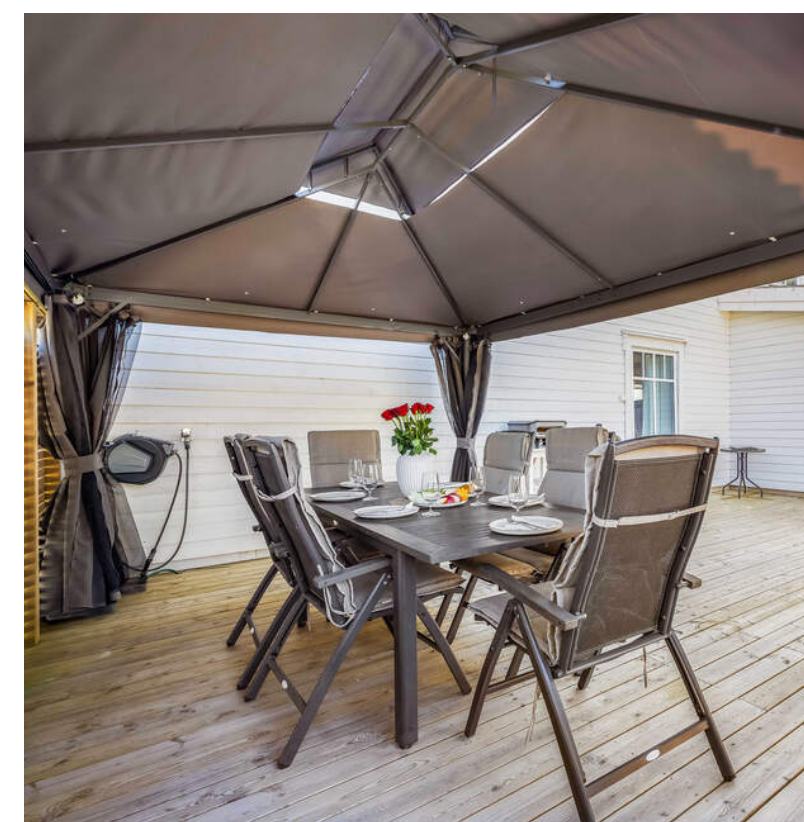
Boligen ligger på en naturlig
høyde i terrenget, og har
flere fine uteplasser og flott
utsikt ned mot Øyeren.

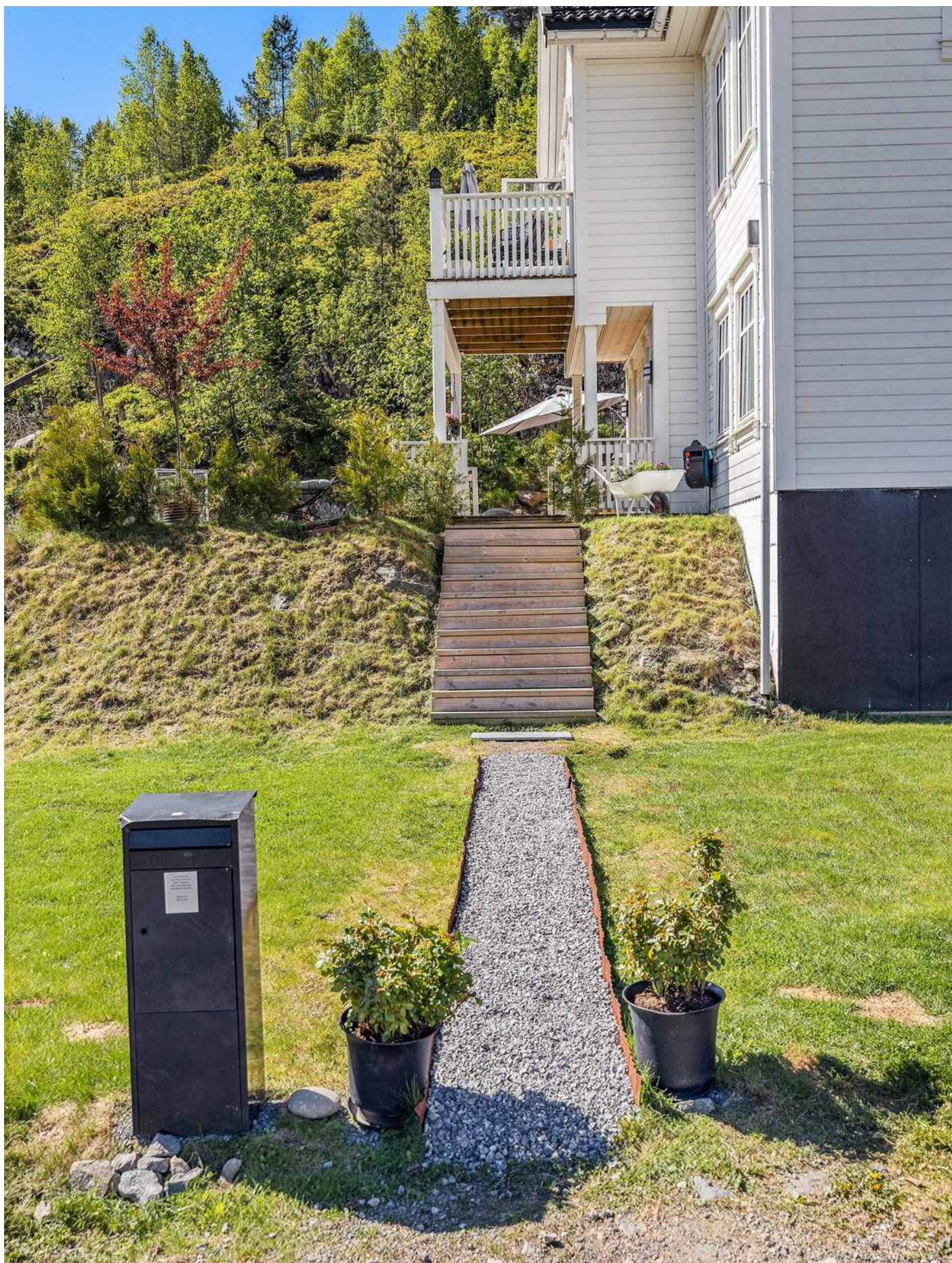






FLOTT OPPARBEIDET
TOMT MED
UTEPLASSER PÅ HELE
128 KVM OG
DOBBELGARASJE





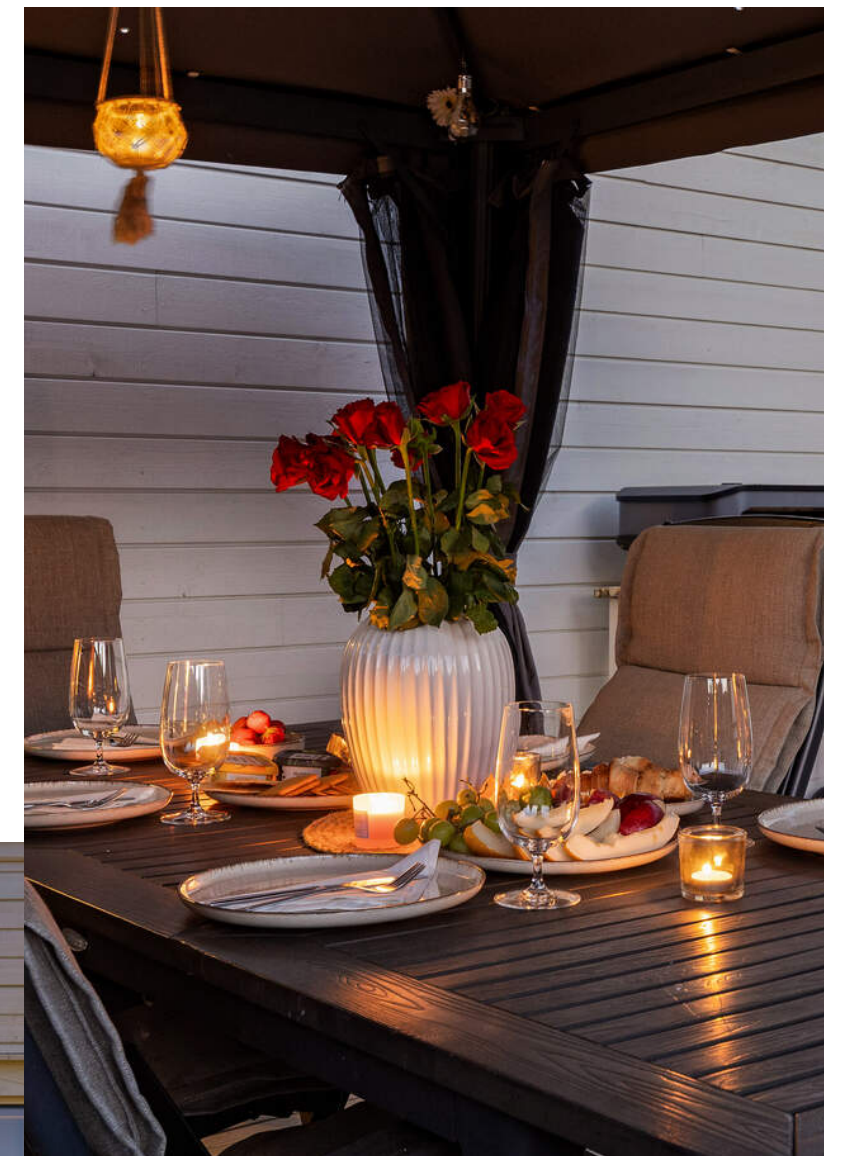
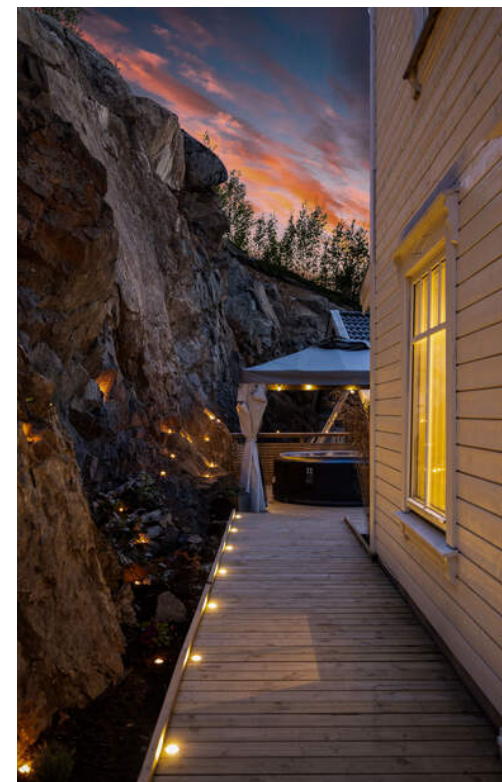
OVERBYGD
INNGANGPARTI MED
TOFLØYET DØR





SOLRIK BALKONG MED
UTSIKT MOT ØYEREN





ET YPPERLIG OMRÅDE
FOR DE SOM VIL BO
TILBAKETRUKKET NÆR
MARKA





STORT OG LUFTIG
ALLROM MED PEIS

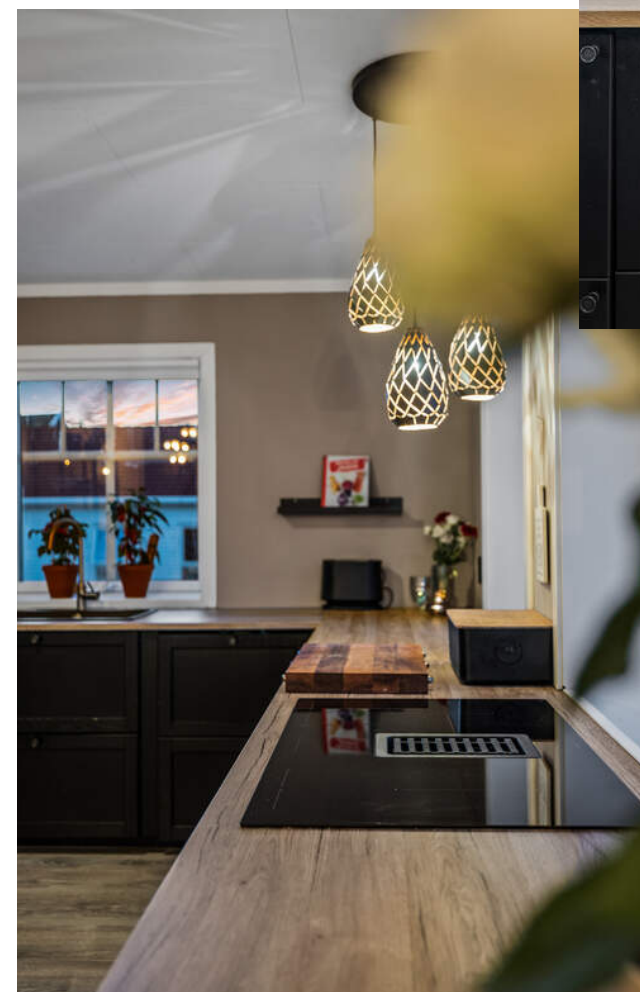






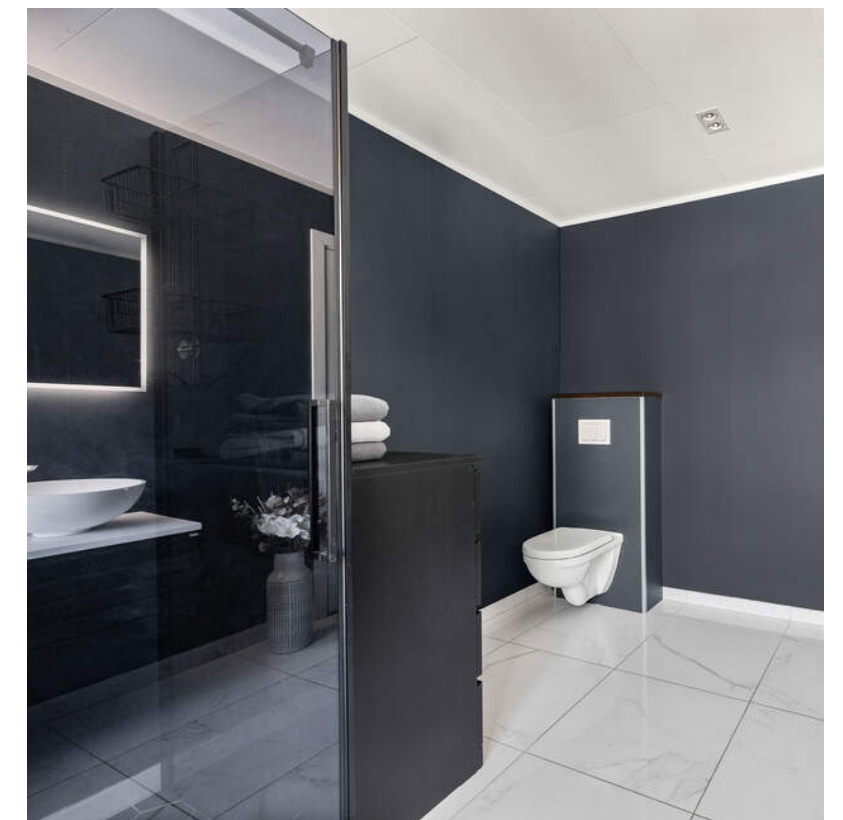


Kjøkkenet har sort innredning med klassisk preg fra Ikea, med profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt kum. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger.



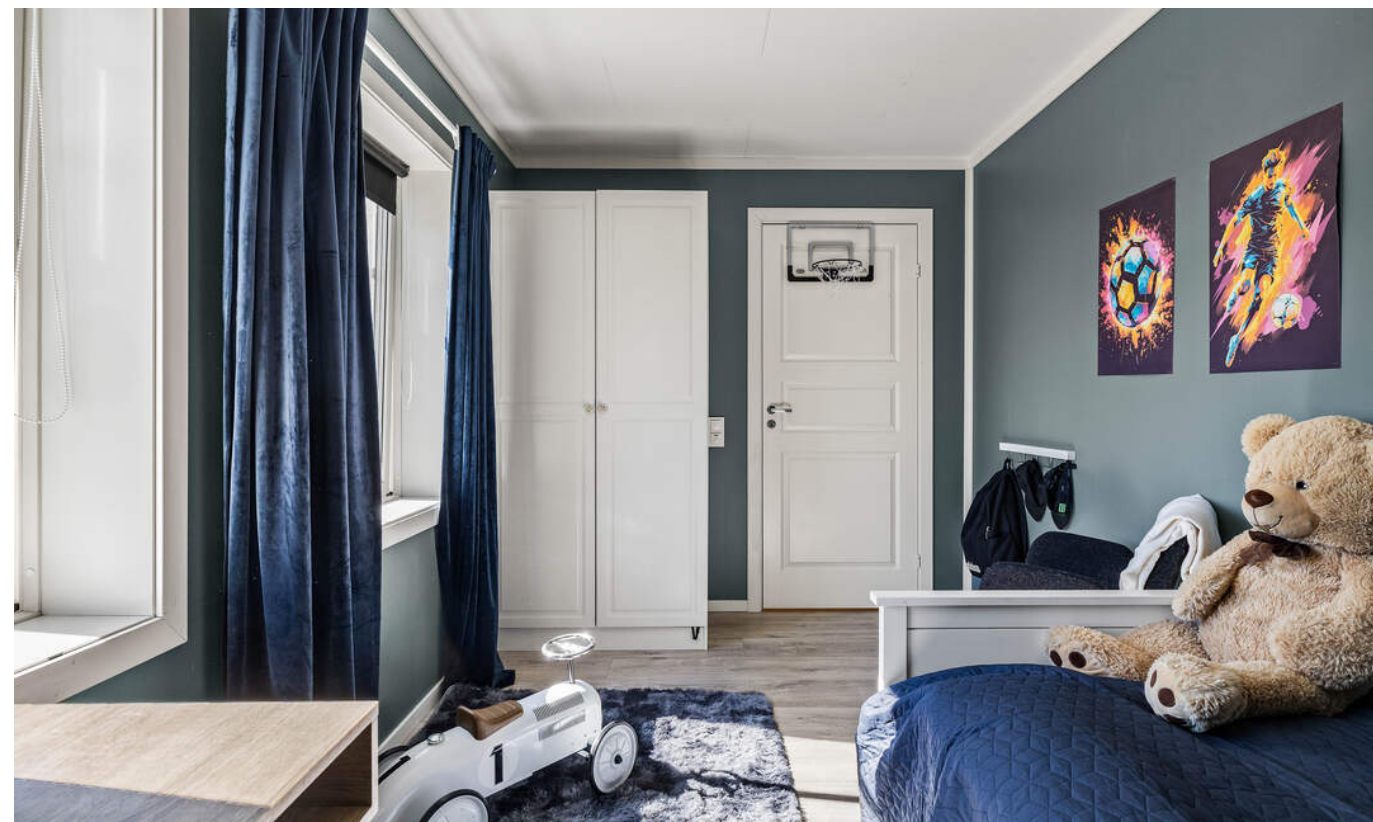


ROMSLIG OG DELIKAT
BADEROM I 2.ETG.





DET ER TOTALT
4 SOVEROM I BOLIGEN







I deler av 1. etasje er det klargjort for hybel med opplegg til kjøkken i hovedsoverommet (stue i hybel). Stuen i hybeldelen blir i dag benyttet som hovedsoverom i huset, og soverommet innenfor er i dag innredet som walk-in closet i tilknytning til rommet.



Badet i hybeldelen slette vegger, flislagt gulv og underliggende gullvvarme.





Stort bad og kombinert vaskerom med
doble servanter, badekar og dusjhjørne,
samt egen vaskesone innerst i rommet.





PRAKTISK INFORMASJON

Byggemåte

Takstmann har gjennomgått boligen og gjort vurderinger på en tilstandsgrad fra 1 til 3. Graderingene er som følger:
Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen avvik.
Tilstandsgrad 1, TG1: Mindre avvik.
Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke trenger umiddelbare tiltak
Tilstandsgrad 2, TG2(*): Avvik som kan kreve tiltak
Tilstandsgrad 3, TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse.

TG2 avvik som kan kreve tiltak:
- Bad 1.etg - Overflater gulv: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er målt ca 14 mm fra topp slukrist til gulv ved dørterskel.
Det er ca 13/8 mm fall i dusjonen. Det er fall til sluk. Svakt fall rundt sluk, vannet blir stående rundt sluk og ikke renner i sluk.

TG2 avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
- Bad 2.etg - Overflater vegger og himling: Det er stor fuge mellom sokkelflis og bunnskinne. Skader på silikon i dusjhjørnet.
- Bad 2.etg - Overflater gulv: Det er målt ca 22 mm fra topp slukrist til gulv ved dørterskel. Det er ca 13-8 mm fall i dusjonen. Svakt fall rundt sluk, vannet blir stående rundt sluk og ikke renner i sluk. Det er registrert knirk i flisene. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Bad hybel - Overflater gulv: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Registrert knirk i gulvet Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er målt ca 16 mm fra topp slukrist til gulv ved dørterskel. Det er ca 13/8 mm fall i dusjonen. Det er fall til sluk. Svakt fall rundt sluk,

vannet blir stående rundt sluk og ikke renner i sluk.
- Kjøkken - Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Generell beskrivelse av boligen:
Utvendig:
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Renner og nedløp i plastbelagt stål.
Sålebensbeslag i treverk. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjon en har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. 2 -fløyet inngangsdør malt glatt ytterdør. Malt glatt ytterdør(hybel). Balkongdør med 3-lags glass i trekarmer, datert 2020.
Overbygd inngangsparti med tregulv og rekkverk, på ca 21 m².
Markterrasse v/inngangsparti med tregulv, på ca 10 m².
Terrasse på baksiden av boligen i 2 nivåer med tregulv, stikkontakt, utebod (ca 5 m²) og rekkverk. Størrelse ca 80 m².
Passasje på gavel med tregulv, på ca. 11 m².
Utgang fra spisestue til balkong med tregulv og rekkverk, på ca. 6 m².
Adkomst boligen med tretrapp i terreng.

Innvendig:
Gulv: Laminat og fliser.
Vegger: Malte flater(Wall to paint), baderomsplater og fliser.
Himling: Malte flater.
Støpt plate og trekonstruksjoner.
Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Boligen har isolert stålpipeline og peisovn i stue.
Malt og lakkert tretrapp mellom etasjene.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Garderobe montert.
Downlight i himling.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Stoppekran i bad/underetasje. Rørskap i bad underetasje(hybel og i soverom. Avløpsrør av plast, synlig.
Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat er plassert i bod. Filter er ikke inspisert.
Varmtvannsbereder er plassert i bad 1 Etasje fra 2020, størrelse 281 l. Varmtvannsbereder til hybel er plassert i bad 1 Etasje fra 2020, størrelse 112 l.
Luft - luft varmepumper fra Mitsubishi.

Dobbelgarasje:
Dobbelgarasje med støpt dekke, saltak tekket med takstein, yttervegger av bindingsverk med utvendig kledning, innvendig med gipsplater på vegg- og himlingsflater, leddport, sidedør, strøm og lys.
Det bemerkes:
- Mangler panel på deler av bakvegg.
- Det er ikke montert gesims.
- Glipper i gipsplater.
- Det er ikke montert musebånd.

Modernisering/vedlikehold - Opplysninger gitt av eier:
- Boligen er satt opp av fagfolk ferdig utvendig og plast på innvendige vegger. Eier har utført det meste innvendig som egeninnsats.
- El- og rørarbeider er utført av fagfolk.
- Byttet dusjdører bad/hybel i 2023.
Arbeid utført etter takstmanns befaring:
- Utvendig overflatebehandling av boligen og dobbelgarasjen.
- Diverse overflatebehandling av innvendige overflater og belistning.
- Ferdigstille vegg- og takflater i bod.
- Terskel bad hybel.
- Utvendig beslag på ytterdører.
- Gjerde/rekkverk på tomten/utsatte områder.

Se vedlagt tilstandsrapport avholdt , hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Parkering
Gode parkeringsmuligheter i dobbelgarasje, og flere biloppstillingsplasser på egen tomt.

Innhold
1. etasje: Hall, bad, 3 soverom. Område klargjort for hybel: stue/soverom, bad og entré.
2.etasje: Gang, spisestue, stue, kjøkken, bad, soverom og bod.

Overbygd inngangsparti med tregulv og rekkverk, på ca. 21 m².

Markterrasse v/inngangsparti med tregulv, på ca. 10 m².
Terrasse på baksiden av boligen i 2 nivåer med tregulv, stikkontakt, utebod (ca 5 m²) og rekkverk. Størrelse ca. 80 m².
Passasje på gavel med tregulv, på ca. 11 m².
Utgang fra spisestue til balkong med tregulv og rekkverk, på ca. 6 m².
Frittstående dobbelgarasje.

Areal
- BRA-i (internt bruksareal): 175 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 45 kvm
- Totalt BRA: 220 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 128 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:
Første etasje:
- Totalt BRA: 86 m²
- BRA-i: 86 m²
- TBA: 122 m²

Andre etasje:
- Totalt BRA: 89 m²
- BRA-i: 89 m²
- TBA: 6 m²

Dobbelgarasje:
- Totalt BRA: 45 m²
- BRA-e: 45 m²

Takhøyde 2 Etasje (spisestue)ca 335 cm i spissen i mønet.
Takhøyde (stue) i 2 Etasje ca 240 cm.
Takhøyde 1 Etasje (hall) ca 240 cm.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.
Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard
En gjennomgang av boligens rom:

1.etasje:
Hall:
Boligen har tofløyet dør inn til en stor og innbydende hall i 1. etasje. Rommet gir et godt førsteinntrykk av huset, med store flotte gulvfliser og vegger malt i tidsriktig farge. I taket der det downlightsbelysning. Det er god plass til å innrede garderobeskap, knaggrekker og hyller for skotøyet.

Bak trappen er det etablert et fint kontor med plass til skrivebord og utstyret du behøver.

Bad/vaskerom:
Fra entréen er det praktisk tilgang til et stort rom med kombinert bad og vaskerom. Badet har delikat interiør med baderomsplater, flislagt gulv og spotter i himlingen. Pent

innredet med to underskap og speilskap i samme stil, og doble skålservanter med ettgreps kraner. Videre har badet vegghengt toalett, dusjhjørne med innfellbare glassdører, og frittstående badekar m/armatur. Innerst i rommet er det etablert egen vaskesone med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Innredning med oppbevaringsplass og benk, samt varmtvannsbereder og sentralstøvsuger.

Del klargjort for hybel:
I deler av 1. etasje er det klargjort for hybel med opplegg til kjøkken i hovedsoverommet (stue i hybel). Stuen i hybeldelen blir i dag benyttet som hovedsoverom i huset, og soverommet innenfor er i dag innredet som walk-in closet i tilknytning til rommet. I denne delen ligger også et eget bad.

Badet i hybeldelen har underskap med slette fronter og hel benk med skålservant montert, samt stort speil over. Innerst i rommet er det dusjhjørne med regnfallsarmatur og plassbesparende dører. Gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Badet har flislagt gulv med varmekabler, og malte slette veggflater.

I tillegg til nevnte rom ligger to av boligens soverom i 1. etasje. Fine rom for barna i huset med plass til seng, nattbord og skap.

2. etasje:
Stue, spisestue og kjøkken:
I boligens 2. etasje ligger et stort og luftig allrom med stue, spisestue og kjøkken i åpent rom. Et flott rom med plass sofakrok og tv i egen sone, samt et stort langbord ved vinduet. Her er det opp mot 3,35 meter i takhøyde, noe som gir god romfølelse. Rommet har også fint lysinnslipp fra flere sider, og ved trappen er det lekker peisovn som gir god oppvarming og ekstra hygge.

Innerst i rommet ligger et stort og velutstyrt kjøkken med god skap og benkeplass. Kjøkkenet har sort innredning med klassisk preg fra Ikea, med profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt kum. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn og mikro i hendig arbeidshøyde, induksjonstopp, oppvaskmaskin. Vinskap og kjøleskap og frysenskap i full størrelse. Det er kjøkkenventilator med kullfilter, og vannstoppsystem og komfyrvakt er montert.

I bakkant av allrommet ligger det siste soverommet i huset, med tilknyttet bod og inngang til bad. Soverommet har plass til seng, nattbord og garderobeløsning i egen nisje. Rommet blir i dag benyttet som kontor.

Baderom:
Hovedbadet i er av god størrelse, og er lekkert innredet med sort servantskap med spiler og hel benk, skålservant med ettgreps kran og stort speil med integrert belysning. Videre har vadet veggheng toalett og stor dusjnische med glassdører og regnfallsarmatur. Gulvet er dekket med store fliser i marmorert uttrykk, og med baderomsplater i lun blåfarge. Det er godt lysinnslipp fra stort vindu.

Oppvarming
Peisovn i stue.
Varmepumper (luft/luft).
Varmtvannsbereder på 281 liter i hoveddel (2020).
Varmtvannsbereder på 112 liter i hybel (2020)

Luftbehandling:
Boligen har balansert ventilasjon, med aggregat er plassert i bod.

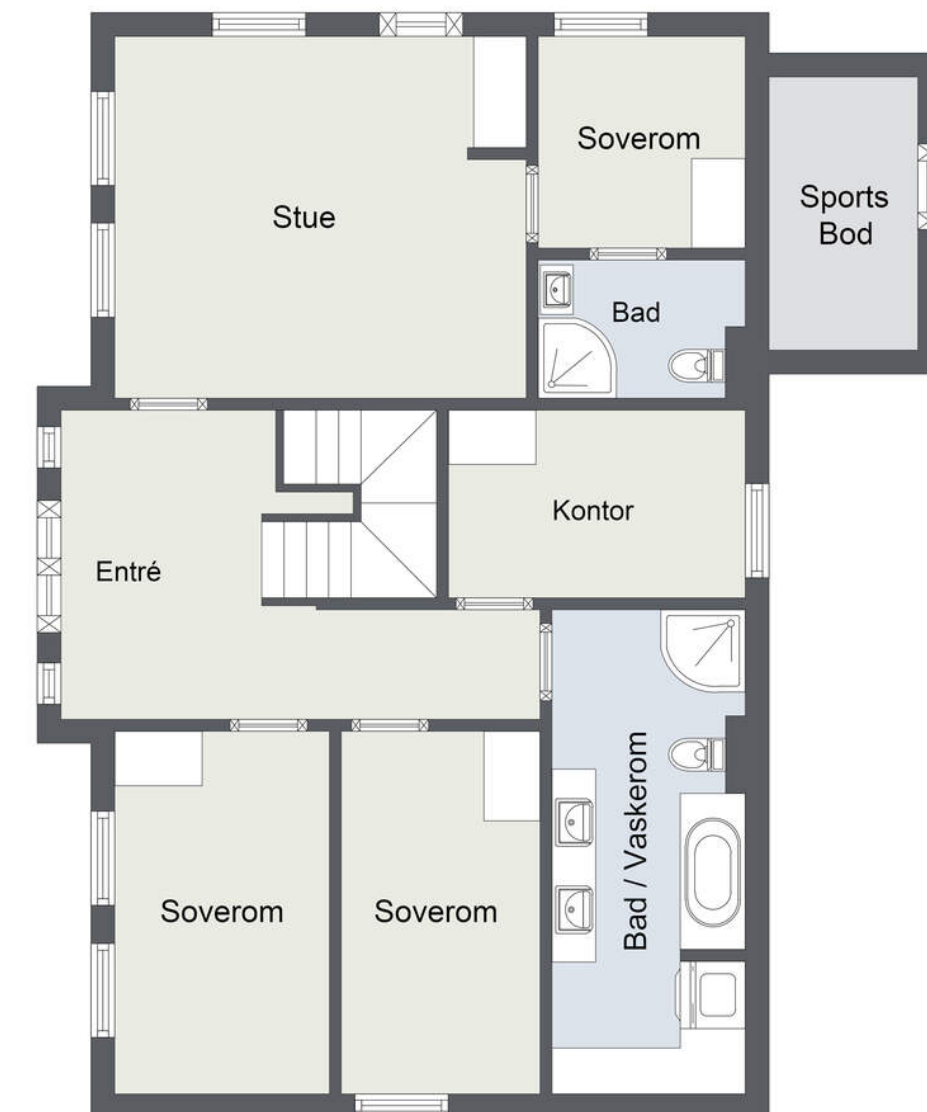
Energimerking
Energimerke B og oppvarmingskarakter ORANSJE.

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.



PLANTEGNINGER

Ulleråsen 50 1. etasje



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.
Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise

Floor plan of a 4-room apartment (4 rom) with a total area of 67.00 m². The plan includes a Stue (Living Room), Spisestue (Dining Room), Kjøkken (Kitchen), Soverom (Bedroom), Bad (Bathroom), Bod (Closet), and Balkong (Balcony). The layout shows a central living and dining area, a kitchen with a sink and stove, a bedroom, a bathroom, and a balcony. A staircase is located between the living and dining areas.

Notater

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 789 kvm, Eierform: Eiet tomt

Den store tomten er meget pent opparbeidet med flere uteplasser, gressplen med boltreplass for lek, samt gruset innkjørsel. Eiendommen grenser mot et berg i bakkant og er innrammet med hekk foran hagen. Dette gjør uteområdet skjermet for innsyn.

Det er etablert store og fine terrasser på flere sider av huset, med plass til sosiale soner og flotte oppholdssteder utendørs. Her har du mulighet for langbord for middager, lounge med plass til mange gjester, og solsenger for de varmeste dagene. Det loves topp solforhold på terrassene som til sammen måler hele 122 kvm!

I tillegg til terrasseområdene på bakkeplan, er det solrik og usjenert balkong med utgang fra stuen og spisestue i 2. etasje. Balkongen er på ca. 6 m² og har plass til en liten sittegruppe. Herfra kan du nyte utsikt ned mot Øyeren.

Hagen har gressplen, avgrenset blomsterbed og hekk. Det er plass til både trampoline og plaskebasseng for de yngste i huset.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter i dobbelgarasje, og flere biloppstillingsplasser på egen tomt.

ØKONOMI

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 1 944 964 per 31.12.23
Formuesverdi som sekundærbolig kr 7 779 855 per 31.12.23

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 19 197 pr. år
Prognose for 2025

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Faste løpende kostnader

Strømforbruk (nåværende eier har hatt et årlig forbruk på ca. 24000 kWh)
Kabel TV / bredbånd - (nåværende eier har Altibox / Viken Fiber og betaler kr. 16 296,- pr år)
Kommunale avgifter
Velavgift - kr. 3000,- pr år

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på boligen datert 10.12.2020.

Det foreligger godkjente tegninger som stemmer med dagens bruk datert 06.09.2019.
(En liten endring iht. tegninger: Soverom i hybel er i dag benyttet som entré/omkleddningsrom.)

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 på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Utleie

Det er klargjort til hybedel i 1.etg - estimerte leieinntekter er ca. 10 - 11.000 pr mnd (grovt estimat).

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

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.

Konsesjon

Ikke aktuelt for denne eiendommen.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

Følgende inventar medfølger ikke handelen:
- Paviljong
- Utvendig boblebad
- Hundegård
- Frittstående klesskap på hovedsoverom og soverom m/kontor

Paviljongene kan medfølge om ønskelig.

Eier opplyser om at det pleier å være dugnad på vårparten.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

2016/1096033-1/200 Best. om vann/kloakkledn. 25.11.2016
Rettighetshaver:RÆLINGEN KOMMUNE
Org.nr: 952540556
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om bebyggelse og beplanting
Gjelder denne registerenheten med flere

Kjerneinformasjon

2016/1096033-2/200 Erklæring/avtale 25.11.2016
Rettighetshaver:RÆLINGEN KOMMUNE
Org.nr: 952540556
Bestemmelse om drift- og vedlikehold av gatelysanlegget langs de kommunale veiene/gangveiene
Bestemmelse om bebyggelse og beplanting
Gjelder denne registerenheten med flere

2016/1096033-12/200 Erklæring/avtale 25.11.2016
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

Rettigheter på andre eiendommer

Rettigheter på 3224-79/11, 3224-79/20, 3224-79/21, 3224-79/22, 3224-79/28, 3224-79/29, 3224-79/30, 3224-79/55, 3224-79/59, 3224-79/63, 3224-79/68, 3224-80/168

Rettigheter i eiendomsrett

2016/1096033-13/200 Best. om vann/kloakkledn. 25.11.2016
rettighetshaver:Knr:3224 Gnr:79 Bnr:23
rettighetshaver:Knr:3224 Gnr:79 Bnr:24
rettighetshaver:Knr:3224 Gnr:79 Bnr:25
rettighetshaver:Knr:3224 Gnr:79 Bnr:26
rettighetshaver:Knr:3224 Gnr:79 Bnr:27
rettighetshaver:Knr:3224 Gnr:79 Bnr:31
rettighetshaver:Knr:3224 Gnr:79 Bnr:32
rettighetshaver:Knr:3224 Gnr:79 Bnr:33
rettighetshaver:Knr:3224 Gnr:79 Bnr:34
rettighetshaver:Knr:3224 Gnr:79 Bnr:35
rettighetshaver:Knr:3224 Gnr:79 Bnr:36
rettighetshaver:Knr:3224 Gnr:79 Bnr:37
rettighetshaver:Knr:3224 Gnr:79 Bnr:38
rettighetshaver:Knr:3224 Gnr:79 Bnr:39
rettighetshaver:Knr:3224 Gnr:79 Bnr:40
rettighetshaver:Knr:3224 Gnr:79 Bnr:41
rettighetshaver:Knr:3224 Gnr:79 Bnr:42
rettighetshaver:Knr:3224 Gnr:79 Bnr:43
rettighetshaver:Knr:3224 Gnr:79 Bnr:44
rettighetshaver:Knr:3224 Gnr:79 Bnr:45
rettighetshaver:Knr:3224 Gnr:79 Bnr:46
rettighetshaver:Knr:3224 Gnr:79 Bnr:47
rettighetshaver:Knr:3224 Gnr:79 Bnr:48
rettighetshaver:Knr:3224 Gnr:79 Bnr:49
rettighetshaver:Knr:3224 Gnr:79 Bnr:50
rettighetshaver:Knr:3224 Gnr:79 Bnr:51
rettighetshaver:Knr:3224 Gnr:79 Bnr:52
rettighetshaver:Knr:3224 Gnr:79 Bnr:53
rettighetshaver:Knr:3224 Gnr:79 Bnr:54
rettighetshaver:Knr:3224 Gnr:79 Bnr:56
rettighetshaver:Knr:3224 Gnr:79 Bnr:57
rettighetshaver:Knr:3224 Gnr:80 Bnr:166

rettighetshaver:Knr:3224 Gnr:80 Bnr:167
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

Andel i realsameie

2017/1305618-1/200 Opprettelse av realsameie
22.11.2017 21:00
Denne matrikkelenhet har andel i:
Knr:3224 Gnr:79 Bnr:20 1/53

2017/1306084-1/200 Opprettelse av realsameie
22.11.2017 21:00
Denne matrikkelenhet har andel i:
Knr:3224 Gnr:79 Bnr:68 1/82

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse (frittliggende småhusbebyggelse) i henhold til reguleringsplan for Ulleråsen nr. 191, gnr/bnr 79/20 m.fl., med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 11.02.2015, sist endret 04.04.2017.

lhht kommunens kartmateriale og DOK-analyse så er følgende tatt med:
Eiendommen ligger i et område med lav / moderat aktsomhet for radon.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 79 Bnr. 51 i Rælingen kommune

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann - og avløp.
Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Pliktig medlemskap i Ulleråsen velforening - kr. 3000,- pr år som dekker måking av vei.
Eier må selv sørge for måking til garasjen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

9 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
260,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
237 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 9 490 000,-))
16 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

255 500,- (Omkostninger totalt)

9 745 500,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker 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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

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.

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/>.

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

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.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema.
Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til

orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

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 oppkjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en

Kjerneinformasjon

innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier
Ane Marthe Steinmann
David Steinmann

Finansiering
Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Vederlag og rett til dekning av utlegg
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,9% av kjøpesum (minimumsprovisjon kr. 35.000,-) I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 000-, oppgjørshonorar kr. 6.900,-, visning- og overtagelsesgebyr kr. 2950,- pr stk, samt markedsføringspakke kr. 25 800,-. Meglerforetaket har i tillegg krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen.

Tinglysing av hjemmel
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.

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

Informasjon om meglerforetaket
Aure og Valskaar AS
Org.nr. 980 132 455
Ansvarlig megler: Kristian Bjørnstad Hansen

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Dato salgsoppgave
22.5.2025

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

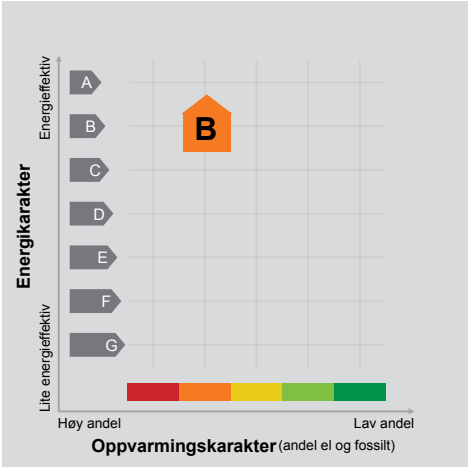
-Edmund Burke





ENERGIATTEST

Adresse	Ulleråsen 50
Postnummer	2009
Sted	NORDBY
Kommunenavn	Rælingen
Gårdsnummer	79
Bruksnummer	51
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300803201
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-125592
Dato	24.05.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Tilstandsrapport

 Enebolig
 Ulleråsen 50, 2009 NORDBY
 RÆLINGEN kommune
 gnr. 79, bnr. 51

Sum areal alle bygg: BRA: 220 m² BRA-i: 175 m²



Befaringsdato: 28.04.2025

Rapportdato: 22.05.2025

Oppdragsnr.: 13438-1535

Referansenummer: VG9178

Autorisert foretak: Norges Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tron Bentestuen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999. Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst. Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen. Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører. Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus. Hovedoppgavene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.

Rapportansvarlig



Tron Bentestuen

tb@norges-takst.no
922 31 686



Oppdragsnr.: 13438-1535

Befaringsdato: 28.04.2025

Side: 2 av 23

Ulleråsen 50, 2009 NORDBY
Gnr 79 - Bnr 51
3224 RÆLINGEN

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 13438-1535

Befaringsdato: 28.04.2025

Side: 3 av 23

Ulleråsen 50, 2009 NORDBY
Gnr 79 - Bnr 51
3224 RÆLINGEN

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Oppdragsnr.: 13438-1535

Befaringsdato: 28.04.2025

Side: 4 av 23

Ulleråsen 50, 2009 NORDBY
Gnr 79 - Bnr 51
3224 RÆLINGEN

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen oppført i 2020 med ringmur og trekonstruksjoner med skråhimling. Bygningen har en normal byggmessig standard. Boligen har en normal standard.

Boligen er ferdigstilt utvendig og ferdig med plast innvendig, utført av fagfolk. Eier har utført resterende innvendig som egeninnsats. De er ikke fagfolk. Det er opplyst om at el- og rørarbeider er utført av fagfolk.

Gjennomgang av boligen har avdekket forhold som bemerkes.
- Fallforhold bad.
- Flere fliser i med "bom" (hulrom under flis).
- Manglende FDV Dokumentasjon.
- Feil koblet varmekabler i 1 Etasje.

Dobbelgarasje oppført i 2020 med støpt dekke og trekonstruksjoner. Dobbelgarasje er oppført som egeninnsats av eier.

Det bemerkes det mangler panel på deler av bakveggen , m.m. Se beskrivelser.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelsen med respektive tilstandsgrader.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer skadedyr eller maur. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Enebolig - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikttet fra bakkenivå. Renner og nedløp i plastbelagt stål. Sålebenkbeslag i treverk.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Inspisert fra gardintrapp via luke.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. 2 -Fløyet inngangsdør malt glatt ytterdør. Malt glatt ytterdør(hybel) Balkongdør med 3-lags glass i trekarmer. Datert 2020.

Overbygd inngangsparti med tregulv og rekkverk. Størrelse ca 21 m². Markterrasse v/inngangsparti med tregulv. Størrelse ca 10 m². Terrasse på baksiden av boligen i 2 nivåer med tregulv, stikkontakt, utebod(ca 5 m²) og rekkverk. Størrelse ca 80 m².

Passasje på gavel med tregulv. Størrelse ca 11 m². Utgang fra spisestue til balkong med tregulv og rekkverk. Størrelse ca 6 m². Adkomst boligen med tretrapp i terreng.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat og fliser. Vegger: Malte flater(Wall to paint), baderomsplater og fliser. Himling: Malte flater.

Støpt plate og trekonstruksjoner. Kontroll av retningen i gulvet/etasjeskille. Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Boligen har isolert stålpipe og peisovn i stue. Malt og lakkert tretrapp mellom etasjene. Innvendig har boligen malte glatte dører.

Garderobe. Downlight.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2 Etasje: Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Uavheng og kontroll baderom og lufttetthet, Bilder Profilert baderomsinnredning med møbel servant, speil m/integrert lys, veggmontert toalett og dusjhjørne m/glassdør.

1 Etasje: Bad Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Uavheng og kontroll baderom og lufttetthet, Bilder Profilert baderomsinnredning med 2 Stk heldekkende møbelservanter, speilskap m/lys, veggmontert toalett, dusjhjørne m/glassdøre, badekar m/dusj og opplegg for vaskemaskin.

Bad (hybel) Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Uavheng og kontroll baderom og lufttetthet, Bilder Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfeldt i underskap, speil m/lys, toalett, dusjhjørne m/glassdører og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Ikea med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum og ventilator. Integrerte hvitevarer: induksjon topp, ovn, kombinert micro m/stekeovn, helt kjø- og fryseskap og oppvaskmaskin. Vannstopper og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Opplegg til kjøkken i soverom/stue hybel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap. Stoppekran i bad/underetasje. Rørskap i bad underetasje(hybel og i soverom. Avløpsrør av plast, synlig.

Oppdragsnr.: 13438-1535

Befaringsdato: 28.04.2025

Side: 5 av 23

Ulleråsen 50, 2009 NORDBY
Gnr 79 - Bnr 51
3224 RÆLINGEN

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Beskrivelse av eiendommen

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat er plassert i bod. Filter er ikke inspisert.

Varmtvannsbereider er plassert i bad 1 Etasje fra 2020, størrelse 281 l.

Varmtvannsbereider til hybel er plassert i bad 1 Etasje fra 2020, størrelse 112 l.

Luft - luft varmepumper fra Mitsubishi.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Det er elvdrenerende masser og ingen drenering iflg Eier.

Da dette er støpt plate/ringmur på mark og kjellerløse konstruksjoner blir det som regel ikke lagt drensør.

Støpt plate på mark og isopor byggesystem som består av lette blokker som stables som byggeklosser og fylles med betong.

Bygningen ligger i tilnærmet flatt terreng med et øvre og nedre plan.

Det er bygd terrasse runt boligen som vanskeligjør kontroll.

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren.

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuksikring og drenering. Terrenget bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2020. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2020. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er en liten endring iht Tegninger. Soverom i hybel er i dag brukt som Entre/omklingsrom.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

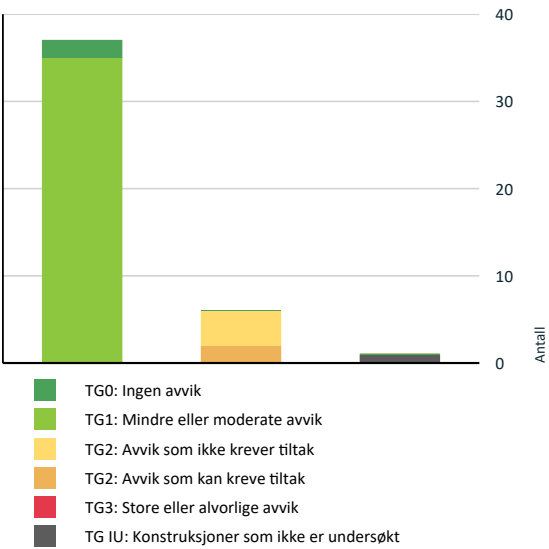
Ulleråsen 50, 2009 NORDBY
Gnr 79 - Bnr 51
3224 RÆLINGEN

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

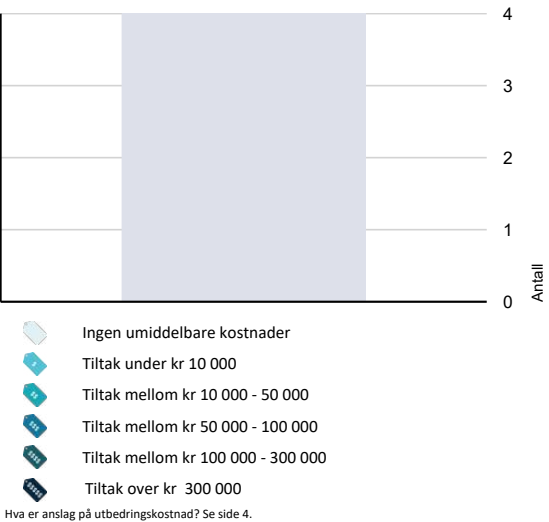


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Etasjeskille er ikke vurdert da det ikke kan gjennomføres med riktig verktøy og innredninger i boligen. Det kan ikke garantere for riktige målinger. Norges Takst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygg er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1 Etasje > Bad (hybel) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1 Etasje > Bad (hybel) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Ulleråsen 50, 2009 NORDBY
Gnr 79 - Bnr 51
3224 RÆLINGEN

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår

2020

Kommentar

Midlertidig brukstillatelse iflg.
Infoland online.

Anvendelse

Boligen er er bebodd av eiere.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plastbelagt stål.
Sålebensbeslag i treverk.
Eier opplyser om at overvann er ført ut ifra vegg.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Inspisert fra gardintrapp via luke.
Delvis inspisert.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

2 -Fløyet inngangsdør malt glatt ytterdør.
Malt glatt ytterdør(hybel)
Balkongdør med 3-lags glass i trekarmer. Datert 2020.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd inngangsparti med tregulv og rekkverk. Størrelse ca 21 m².
Markterrasse v/inngangsparti med tregulv. Størrelse ca 10 m².
Terrasse på baksiden av boligen i 2 nivåer med tregulv, stikkontakt, utebod(ca 5 m²) og rekkverk. Størrelse ca 80 m².
Passasje på gavel med tregulv. Størrelse ca 11 m².
Utgang fra spisestue til balkong med tregulv og rekkverk. Størrelse ca 6 m².

Utvendige trapper

Adkomst boligen med tretrapp i terreng.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

INNENDIG

Overflater

Gulv: Laminat og fliser.
Vegger: Malte flater(Wall to paint), baderomsplater og fliser.
Himling: Malte flater.

Det bemerkes synlig del av soil rør i et soverom i underetasjen.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt plate og trekonstruksjoner. Kontroll av retningen i gulvet/etasjeskille.
Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:
2 Etasje:
Det er målt opp til 5 mm forskjell på 2 meter i kjøkken.
Det er målt opp til 5 mm i rommets ytterkanter.
Det er målt opp til 5 mm forskjell på 2 meter i stue.
Det er målt opp til 5 mm i rommets ytterkanter.
1 Etasje:
Det er målt opp til 2 mm forskjell på 2 meter i hall.
Det er målt opp til 2 mm i rommets ytterkanter.
Det er målt opp til 5 mm forskjell på 2 meter i soverom.
Det er målt opp til 5mm i rommets ytterkanter.

Radon

Ulleråsen 50, 2009 NORDBY
Gnr 79 - Bnr 51
3224 RÆLINGEN

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapport

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger/bilder.

Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe og peisovn i stue.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Innvendige trapper

Malt og lakkert tretrapp mellom etasjene.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Andre innvendige forhold

Garderobe.
Downlight.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Uavhengog kontroll baderom og lufttetthet, Bilder

Årstall: 2020

Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stor fuge mellom sokkelflis og bunnskinne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uheldig løsning da silikonet får glipper før enn nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2 ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 5 mm målt på en meter.

Det er fall til sluk.

Fallet er målt med en streklaser rundt sluk og tilfeldige punkter i gulvet ellers. Evt. mindre "søkk" i gulvet kan eksistere uten at dette har kommet med i denne rapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt ca 22 mm fra topp slukrist til gulv ved dørterskel.

Det er ca 13-8 mm fall i dusjsonen. Svakt fall rundt sluk, vannet blir stående rundt sluk og ikke renner i sluk.

Det er registrert knirk i flisene.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2 ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og mansjett. Eier har bilder.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



2 ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Profilert baderomsinnredning med møbel servant, speil m/integrert lys, veggmontert toalett og dusjhjørne m/glassdør.

2 ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

Ulleråsen 50, 2009 NORDBY
Gnr 79 - Bnr 51
3224 RÆLINGEN

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjhjørnet er plassert på yttervegg.

1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Uavhengog kontroll baderom og lufttetthet, Bilder

Årstall: 2020 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Det bemerkes nedre del av plater på vegg i dusj sonen er noen mm ut ifra sokkellist.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 5 mm målt på ca en meter.
Fallet er målt med en streklaser rundt sluk og tilfeldige punkter i gulvet ellers. Evt. mindre "søkk" i gulvet kan eksistere uten at dette har kommet med i denne rapporten.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt ca 14 mm fra topp slukrist til gulv ved dørterskel.
Det er ca 13/8 mm fall i dusjsonen. Det er fall til sluk.
Svakt fall rundt sluk, vannet blir stående rundt sluk og ikke renner i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med mansjett. Eier har bilder.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Profilert baderomsinnredning med 2 Stk heldekkende møbelservanter, speilskap m/lys, veggmontert toalett, dusjhjørne m/glassdøre, badekar m/dusj og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



1 ETASJE > BAD (HYBEL)

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Uavhengog kontroll baderom og lufttetthet, Bilder

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Oppdragsnr.: 13438-1535

Befaringsdato: 28.04.2025

Side: 10 av 23

Ulleråsen 50, 2009 NORDBY
Gnr 79 - Bnr 51
3224 RÆLINGEN

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD (HYBEL)

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er utført fuktsjekk med fuktindikator, og det er registrert fuktforskjeller på nedre del av veggplate i dusj sonen venstre side. Det bemerkes nedre del av plater på vegg i dusj sonen er noen mm ut ifra sokkellist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette er ikke unormalt ved dusjing direkte på flater i dusj sonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > BAD (HYBEL)

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 8 mm målt på ca en meter.
Fallet er målt med en streklaser rundt sluk og tilfeldige punkter i gulvet ellers. Evt. mindre "søkk" i gulvet kan eksistere uten at dette har kommet med i denne rapporten.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er registrert knirk i gulvet.

Det er målt ca 16 mm fra topp slukrist til gulv ved dørterskel.
Det er ca 13/8 mm fall i dusjsonen. Det er fall til sluk.
Svakt fall rundt sluk, vannet blir stående rundt sluk og ikke renner i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

1 ETASJE > BAD (HYBEL)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk. Eier har bilder av sluket.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



1 ETASJE > BAD (HYBEL)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfeldt i underskap, speil m/lys, toalett, dusjhjørne m/glassdører og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD (HYBEL)

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD (HYBEL)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Oppdragsnr.: 13438-1535

Befaringsdato: 28.04.2025

Side: 11 av 23

Ulleråsen 50, 2009 NORDBY
Gnr 79 - Bnr 51
3224 RÆLINGEN

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning fra Ikea med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum og ventilator.
Integrerte hvitevarer: induksjon topp, ovn, kombinert micro m/stekeovn, helt kjøl- og fryseskap og oppvaskmaskin.
Vannstopper og komfyrvakt.

Soverom/stue hybel:
Opplegg til kjøkken i soverom/stue hybel.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

2 ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Stoppekran i bad/underetasje.
Rørskap i bad underetasje(hybel) og i soverom.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



Avløpsrør

Avløpsrør av plast, synlig.
Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i boligen, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er stakemuligheter fra utvendig kum.
Det er kun rørene i denne boligen som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat er plassert i bod. Filter er ikke inspisert.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i bad 1 Etasje fra 2020, størrelse 281 l. Varmtvannsbereder til hybel er plassert i bad 1 Etasje fra 2020, størrelse 112 l.

Andre installasjoner

Luft - luft varmepumper fra Mitsubishi.
Varmepumpen er koblet til utvendig stikkontakt.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2020 Under oppføring av bygningen.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Oppdragsnr.: 13438-1535

Befaringsdato: 28.04.2025

Side: 12 av 23

Ulleråsen 50, 2009 NORDBY
Gnr 79 - Bnr 51
3224 RÆLINGEN

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringskap

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

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

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

Generell kommentar

Det opplyses om at undertegnede ikke er fagmann på dettet feltet og inspeksjonen er gjort visuelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes anbefales en eltakst.

Eier opplyser om at det er feilkoblet termostater til rom i 1 Etasje, de er koblet slik at termostaten står i et rom og den styrer et annet rom. Elektriker er informert.

Deler av kurs oversikten er skrevet inn med tusj.



Branntekniske forhold

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

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

Boligen har installert brann- og tyverialarm tilknyttet vaktsselskap m/skallsikring.
Brannslukker apparat og flere røykvarslere.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

Fuktsikring og drenering

Oppdragsnr.: 13438-1535

Befaringsdato: 28.04.2025

Side: 13 av 23

Ulleråsen 50, 2009 NORDBY
Gnr 79 - Bnr 51
3224 RÆLINGEN

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Norsk takst

Tilstandsrapport

Det er elvdrenerende masser og ingen drenering iflg Eier.
Da dette er støpt plate/ringmur på mark og kjellerløse konstruksjoner
blir det som regel ikke lagt drenerør.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt plate på mark og isopor byggesystem som består av lette blokker
som stables som byggeklosser og fylles med betong.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

TG R2 Terrenghforhold

Bygningen ligger i tilnærmet flatt terreng med et øvre og nedre plan.
Det er bygd terrasse runt boligen som vanskeligjør kontroll.

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren.
Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig
fuktbelastning på utvendig fuksikring og drenering. Terrenget bør ha
fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2020. Det er offentlig avløp via
private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er
fra 2020. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Ulleråsen 50, 2009 NORDBY
Gnr 79 - Bnr 51
3224 RÆLINGEN

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Norsk takst

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling/lagring.

Byggeår

2020

Kommentar

Eier

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Dobbelgarasje med støpt dekke, saltak tekket med takstein, yttervegger av bindingsverk med utvendig kledning, innvendig med
gipsplater på vegg- og himlingsflater, leddport, sidedør, strøm og lys.

Det bemerkes:

- Mangler panel på deler av bakvegg.
- Det er ikke montert gesims.
- Glipper i gipsplater.
- Det er ikke montert musebånd.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Ulleråsen 50, 2009 NORDBY
Gnr 79 - Bnr 51
3224 RÆLINGEN

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



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

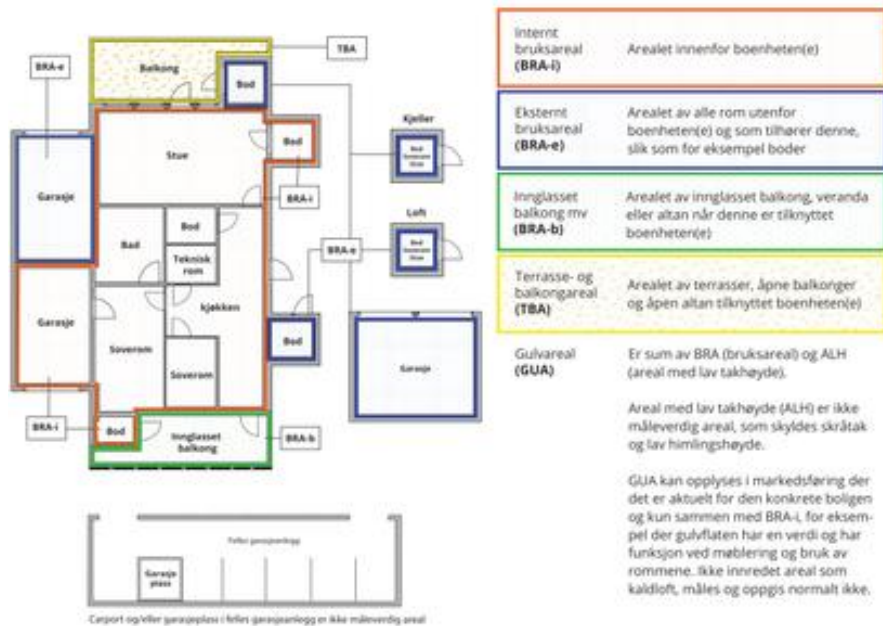
Hva er måleverdig areal?

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Oppdragsnr.: 13438-1535

Befaringsdato: 28.04.2025

Side: 16 av 23

Ulleråsen 50, 2009 NORDBY
Gnr 79 - Bnr 51
3224 RÆLINGEN

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	89			89	6
1 Etasje	86			86	122
SUM	175				128
SUM BRA	175				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Spisestue, Stue, Kjøkken, Gang, Bad, Soverom, Bod		
1 Etasje	Hall, Soverom, Bad, Soverom 2, Soverom 3, Stue/Soverom(hybel), Bad (hybel), Entré(hybel)		

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Så lenge rommene er målbare og innredet til sitt formål kan man ta med rommene i p-rom. Etter areal retningslinjene er det bruken som er avgjørende og ikke hva de er godkjent som. Takhøyde 2 Etasje (spisestue) ca 335 cm i spissen i mønet. Takhøyde (stue) i 2 Etasje ca 240 cm. Takhøyde 1 Etasje(hall) ca 240 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er en liten endring iht Tegninger. Soverom i hybel er i dag brukt som Entre/omklingsrom.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		45		45	
SUM		45			
SUM BRA	45				

Romfordeling

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

Oppdragsnr.: 13438-1535

Befaringsdato: 28.04.2025

Side: 17 av 23

Ulleråsen 50, 2009 NORDBY
Gnr 79 - Bnr 51
3224 RÆLINGEN

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.
Så lenge rommene er målbare og innredet til sitt formål kan man ta med rommene i p-rom. Etter areal retningslinjene er det bruken som er avgjørende og ikke hva de er godkjent som.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐

Ja

☒

Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐

Ja

☒

Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐

Ja

☒

Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	87	88
Garasje	0	45

Kommentar

Enebolig	2 Etasje. P-Rom: Spisestue, Stue, Kjøkken, Gang, Bad, Soverom S-Rom: Bod 1 Etasje. P-Rom: Hall, Soverom, Bad, Soverom 2, Soverom 3, Stue/Soverom(hybel), Bad (hybel), Entré (hybel)
Garasje	1 Etasje. S-Rom: Garasje.

Ulleråsen 50, 2009 NORDBY
Gnr 79 - Bnr 51
3224 RÆLINGEN

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2025	Tron Bentestuen	Takstingeniør
	Ane Marthe Steinmann	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3224 RÆLINGEN	79	51		0	789.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ulleråsen 50

Hjemmelshaver

Steinmann Ane Marthe, Steinmann David

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

Om tomten

Parkering i dobbelgarasje og på tomten.

Tinglyste/andre forhold

Eier ble på befaringsdagen spurt om det er/har vært feil, mangler, lekkasjer, samt skadedyr i boligen. Det er ikke gitt tilbakemelding om øvrig feil eller mangler som er nevnt i rapporten. Boligen er i matrikkel beskrevet som Enebolig med en bruksenhet, H0101. Det er beskrevet Hovedetasje(H01) og hovedetasje(H02). Det er ikke beskrevet i matrikkel hybel, på mottatte tegninger er det beskrevet hybel. Det er beskrevet at boligen ikke har peis. Eier opplyser om at det foreligger rapport som sier at det ikke er nødvendig med sikring mot rasfare fra fjell. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Oppgraderinger/vedlikehold

Opplysninger gitt av eier:
Boligen er satt opp av fagfolk ferdig utvendig og plast på innvendige vegger. Eier har utført det meste innvendig som egeninnsats. El- Og rørarbeider er utført av fagfolk.
2023:
Dusjdører bad/hybel.

Arbeider etter befaring:
Utvendig overflatebehandling av boligen og dobbelgarasjen.
Diverse overflatebehandling av innvendige overflater og belistning.
Ferdigstilte vegg- og takflater i bod.
Terskel bad hybel.
Utvendig beslag på ytterdører.
Gjerde/rekkverk på tomten/utsatte områder.

Ulleråsen 50, 2009 NORDBY
Gnr 79 - Bnr 51
3224 RÆLINGEN

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum År
1 750 000 2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Påviste og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no		Norsk Eiendomsinformasjon.	Ikke gjennomgått		Nei
FDV Dokumentasjon		Det foreligger ingen FDV Dokumentasjon på boligen foruten bilder og diverse beskrivelser på produkter som eier har brukt/fremskaffet.	Ikke gjennomgått		Nei
Rælingen kommune/midlertidig brukstillatelse	10.12.2020	Gjenstående arbeid: Gjenstående arbeid må være utført innen 01.06.21.	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra kommunen.		Megler har innhentet opplysninger fra kommunen. Delvis gjennomgått.	Ikke gjennomgått		Nei
Kontrollerklæring baderom	18.11.2020	Uavhengog kontroll baderom og lufttetthet.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	25.03.2021	Montert komfyrvakt i hybel.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	16.12.2020	Ny installasjon i enebolig iht tegningerAlle varmekabler utenom bad 2etg er utført av anneninstallatørAlle downlights utenom bad 2etg er utført av anneninstallatørOpplegg i sikringskap utenom det som	Gjennomgått		Nei
FDV Dokumentasjon		Det foreligger FDV Dokumentasjon på boligmappa.no Delvis inspisert.	Ikke gjennomgått		Nei

Ulleråsen 50, 2009 NORDBY
Gnr 79 - Bnr 51
3224 RÆLINGEN

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2025	
2	23.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Ulleråsen 50, 2009 NORDBY
Gnr 79 - Bnr 51
3224 RÆLINGEN

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Ulleråsen 50, 2009 NORDBY
Gnr 79 - Bnr 51
3224 RÆLINGEN

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

Oppdragsnr.: 13438-1535

Befaringsdato: 28.04.2025

Side: 23 av 23

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VG9178>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Egenerklæring

Ulleråsen 50, 2009 NORDBY

10 Nov 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Ulleråsen 50

Ulleråsen 50

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?

desember 2020

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

fra 2020

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Steinmann, Ane Marthe

Selger

Steinmann, David

Forbehold

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

Side 1

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. 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?

Ikke relevant for denne boligen.

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

Side 2

88

ULLERÅSEN 50

PROAKTIV.NO

89



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?

Ikke relevant for denne boligen.

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?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:
midlertidig brukstillatelse

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

26

Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☒ Ja

☐ Nei

☐ Vet ikke

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjanse 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?

Ikke relevant for denne boligen.

30

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Skriv opplysningene her:
Noe loser fliser i bad hybel på gulv.
Bod ute ikke ferdig innvendig
Holder på å bytte om kabler i 2 av gulv varme termostatene da de er koblet om hverandre. - Solid Elektro.



Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94801466

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Steinmann, David	2025-11-11	Stavrum, Ane Marthe	2025-11-10
Identification		Identification	
 Steinmann, David		 Stavrum, Ane Marthe	

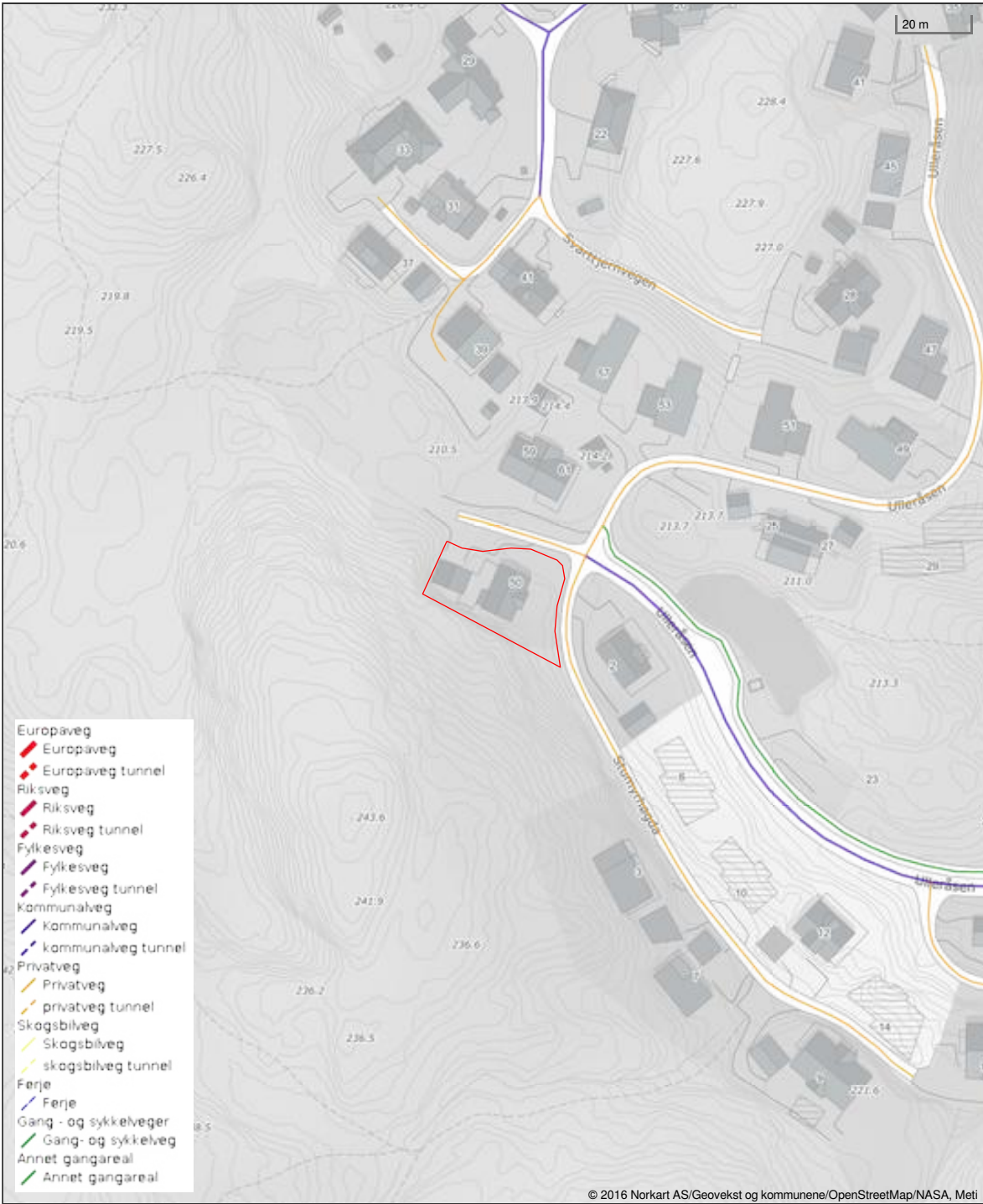
Utskriftsdato: 17.04.2025

Vegstatuskart for eiendom 3224 - 79/51//



Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Steinmann, David	11/11-2025	BANKID
Stavrum, Ane Marthe	09:17:23	BANKID
	10/11-2025	
	21:30:46	



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

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 tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. 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 nrområdet

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.



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

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen du trenger!



Unngå bekymring og stress



Spar verdifull tid



Få advokatkostnadene dekket

NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillingsløsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

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.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 8 500

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 16 900

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Les alt om boligkjøperforsikring på
soderbergpartners.no/eiendom

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 budgivningsplattform, 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.

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Ulleråsen 50, 2009 NORDBY. Gnr. 79, bnr. 51, i Rælingen kommune, oppdragsnr.: 57250080
Megler: Kristian Bjørnstad Hansen, mobil: 47 83 26 17, e-post: kbh@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.: _____

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeidlerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierungsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonerte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

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

Notater



proaktiv.no



Kristian Bjørnstad Hansen
Partner / Eiendomsmegler
MNEF
47 83 26 17
kbh@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Lillestrøm

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