PRIVATMEGLEREN
LILLESTRØM

BRÅTENLIA 14 C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillestrøm

Oppdragsnr.
24260053

Selger 1 navn
Maja Kristine Bjørnsdatter Lund

Gateadresse
Bråtenlia 14 C

Poststed	Postnr
AULI	1929

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24260053

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært observert mus i enkelte boder i sameiet, samt rundt noen av søppelkassene. Jeg har ikke selv hatt skadedyr i min leilighet eller bod.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Fått terrassen utenfor leiligheten min malt.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24260053

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noen har hatt mus i utebodene sine.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24260053

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 24260053

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maja Kristine Bjørnsdatter Lund	8977ad48854933406b1aa 8f254ecd62c79b3778c	17.02.2026 15:28:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 24260053

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Bråtenlia 14C, 1929 AULI

NES kommune

gnr. 201, bnr. 88, snr. 14

Markedsverdi

2 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 25.02.2026 **Rapportdato:** 25.02.2026 **Oppdragsnr.:** 11483-1959 **Referansenummer:** YW1429

Autorisert foretak: Boligtaksering Oslo & Akershus AS

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.

Boligtaksering Oslo & Akershus AS

Rapportansvarlig



Gunnar Mårdalen

Uavhengig Takstingeniør

gunnar@bolig-taksering.no

469 16 636

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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 eksemplarfremstilling 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.

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport for leiligheten, der vurderingene omfatter innvendige forhold og tilknyttede konstruksjoner.

Som det fremgår av rapporten, er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Disse vurderes i hovedsak å være et resultat av alder, bruk og forventet levetid. Leiligheten fremstår generelt som godt vedlikeholdt og i normal teknisk stand med tanke på alder, selv om enkelte oppgraderinger og vedlikeholdstiltak må påregnes.

Bygningen er oppført i henhold til de krav og forskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Dagens krav til blant annet brannsikkerhet, lydisolasjon, varmeisolering og inneklima er strengere enn de som gjaldt da bygget ble oppført.

All informasjon om eiendommen og bygget er oppgitt av selger. Takstmannen har ikke mottatt opplysninger som tilsier at det foreligger skader, lekkasjer, problemer med skadedyr, eller forekomst av skjeggkre, sølvkre eller maur.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner og nedløp i stål/blekk.

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

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Terrasse på ca. 19 m².

INNVENDIG Gå til side

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

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har malt tretrapp.

Hvite profilerte dører

VÅTROM Gå til side

Bad med belegg på gulv og våtromstapet på vegger, toalett, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Hvit profilert innredning.
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.
Downligts.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Hvitt glatt kjøkken med laminert benkeplate. Plater samt lys mellom over og underskap. Integrert keramisk koketopp og komfyr.
Oppvaskkum og opplegg for oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Automatsikringer, skap plassert i gang.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Dreneringen er fra 2006.

Støpt dekke på grunn.

Opparbeidet tomt rundt boligen.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 2006. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 2006.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	63 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	63 m²
Totalpris	2 800 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 800 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

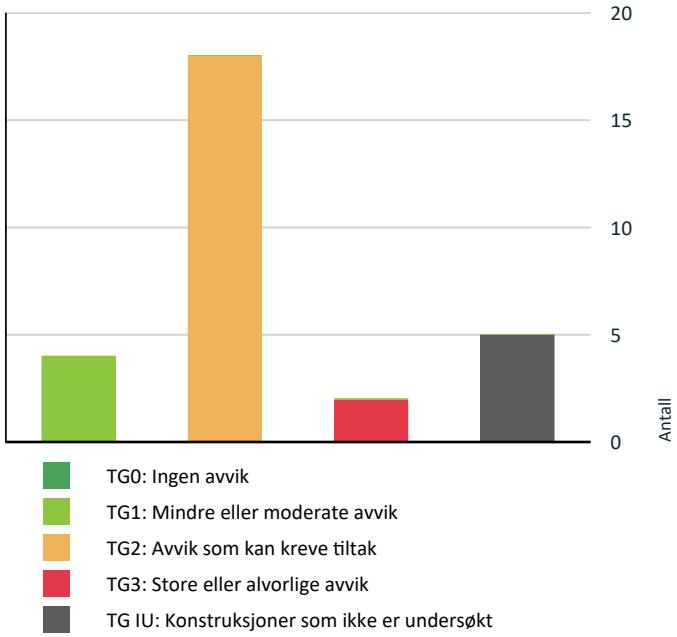
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke forelagt før befaringstidspunktet. Om boligen er ombygget kan det pålegges rivning/ny søknad.

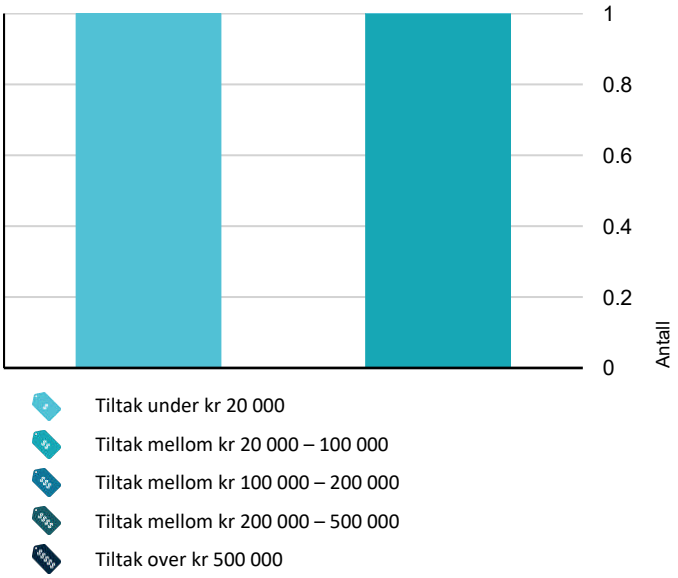
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det må forventes noe overflatebehandling ved et eierskifte.

Standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger slik som garasje kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert. Dersom areal er av stor betydniing for kjøper anbefaels at det gjennomføres en "laser-scanning" av boligen.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Varme og lydisolering er ikke kontrollert i konstruksjonen, men antas å være utført i hht. byggeårets normer og krav.

Dersom oppdragsgiver vil påklage takstrapporten eller finner den uklar, må dette skriftlig meddeles innen 7 dager etter at rapporten er mottatt av oppdragsgiver. Dette gjelder selv om/også når selger benytter en eiendomsmegler.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Overflater Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2006

Anvendelse
Benyttes til bolig

Standard

Vedlikehold

Kommentar
Iflg. ambitia

UTVENDIG

TG 2 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.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det bør gjennomføres en nærmere undersøkelse av taktekkingen når taket er snøfritt, for å avdekke eventuelle skader eller mangler som ikke kan observeres fra bakkenivå.

Konsekvensen av manglende inspeksjon er at skjulte skader kan forbli uoppdaget, noe som kan føre til lekkasjer og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner. Det anbefales å få en fagperson til å undersøke taket under sikre forhold, da skjulte skader kan forekomme og føre til fuktinntrengning eller ytterligere forringelse av konstruksjonen.



TG 2 Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Takrenner og nedløp i stål/blekk.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner, nedløp og beslag er av eldre dato og har synlig slitasje som følge av værpåvirkning og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Renner, nedløp og beslag bør følges opp med jevnlig tilsyn og vedlikehold, og vurderes for utskifting når tilstanden tilsier det.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og fuktskader på bygningen, da bygningsdelene har begrenset gjenværende brukstid.

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Eldre bordkledning, forkantbord og vindskier har slitasje og sprekker som følge av værpåvirkning og manglende vedlikehold.

Det er stedvis værslitt kledning grunnet manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av slitt og sprukket kledning, forkantbord og vindskier for å hindre videre forringelse og redusere risiko for råteskader og fuktskader i konstruksjonen.

Det bør også etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørking og redusere risiko for skjulte skader bak kledningen.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, da takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke kan inspiseres uten inngrep.

Konsekvensen av manglende tilgang er at feil eller mangler kan forbli uoppdaget, noe som kan føre til skader på konstruksjonen over tid.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

Punktering av vinduer er vanskelig å oppdage og det kreves ofte spesielle lysforhold. Punktering er påregnelig som følge av ordinær bruk/slitasje. Det kan derfor ikke utelukkes at det finnes punkterte vinduer. De tilfeldig utvalgte vinduene som ble funksjonstestet, fungerte tilfredsstillende. Ikke alle vinduer er testet ved åpning.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ytterdøren har synlig slitasje og er utstyrt med katteluke.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør utføres nødvendig oppussing, utskifting av pakninger og glass samt generelt vedlikehold av ytterdøren for å opprettholde isolasjonsevnen og forlenge dørens levetid.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert isolasjon, økt varmetap og forkortet brukstid på døren.



TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 19 m².

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasse når den er snøfri, for å avdekke eventuelle skader eller mangler som ikke kan vurderes under snødekke. Manglende inspeksjon kan medføre at skjulte feil eller skader ikke oppdages, noe som kan føre til økte utbedringskostnader eller redusert levetid på konstruksjonen.



TG IU Andre utvendige forhold

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Dette omfatter vanligvis alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke bygningens fellesdeler, som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Balkonger, terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det er ikke utarbeidet tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

Manglende planlegging og dokumentasjon kan føre til at skjulte avvik ikke oppdages, noe som kan medføre økte kostnader og behov for uforutsette

utbedringer.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Slitte overflater som følge av bruk og manglende vedlikehold.

Det er knirk i gulvet i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Overflatene bør pusses opp og vedlikeholdes for å forbedre estetikk og funksjon, samt redusere risiko for ytterligere slitasje.

Knirk i gulvet i 2. etasje bør utbedres for å øke komforten og forhindre at eventuelle underliggende konstruksjonsproblemer forverres.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er målt høydeforskjeller gjennom boligen. Det er ikke målt bak sofaer, senger, innredninger osv. Det er målt i gang og stue, med 5 målepunkter innenfor 2 meter og gjennomgående i rommene.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Årsaken til høydeforskjellene vurderes å være setninger samt belastninger fra møbler og løsøre.

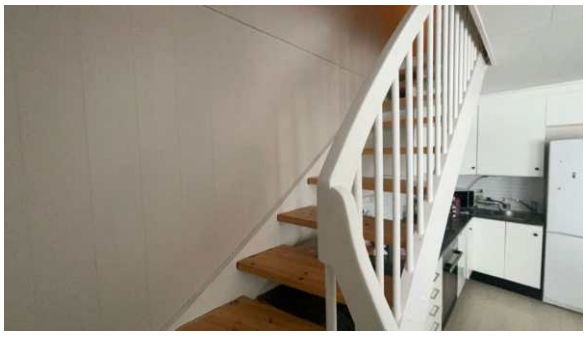
Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Konsekvensen ved manglende utbedring anses som liten, men kan påvirke innredningsmuligheter, plassering av skap og lignende. Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet for å unngå eventuelle følgeskader.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.



TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Hvite profilerte dører

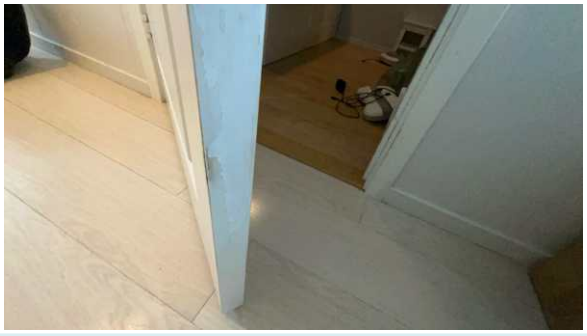
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis slitasje på dører. Mulige årsaker til dette kan være manglende vedlikehold, bruksbelastning eller skjevheter i etasjeskiller, noe som kan medføre økt slitasje over tid.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør utføres justeringer og oppussing av overflater på dører med slitasje, samt vurderes utskiftning der dette er nødvendig.

Manglende vedlikehold og slitasje kan føre til redusert funksjon, økt slitasje og forkortet levetid på dørene.



VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med belegg på gulv og våtromstapet på vegger, toalett, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Hvit profilert innredning.





1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater. Downligts.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Badet er eldre og har oppnådd forventet levetid.

Det er sprekker rundt ventilasjonskanalen i taket, som skyldes manglende vedlikehold og bruksbelastning med fukt.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør utføres nødvendig vedlikehold og utbedring av sprekker rundt ventilasjonskanalen i taket for å forhindre fuktskader og redusere risikoen for sopp- og råtevekst.

Dersom utskiftning eller oppussing ikke gjennomføres, vil dette kunne forkorte levetiden på overflatene og øke faren for vannskader i konstruksjonen og tilstøtende bygningsdeler, noe som kan gi store konsekvenser ved lekkasje eller økt vannbelastning.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 22 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ikke tilstrekkelig fall til sluk, verken som internfall eller i nedfelt sone.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør vurderes å montere vannstoppsystem eller lekkasjesikring for å redusere risikoen for vannskader, da det ikke er tilstrekkelig fall til sluk.

Konsekvensen av manglende fall er at vann kan renne ut av rommet ved lekkasje fra installasjoner, noe som kan føre til vannskader i tilstøtende rom, inkludert kjeller og stue. Vær oppmerksom ved bruk, og oppussing eller rehabilitering må påregnes på sikt.

1 ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

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

• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Eldre våtrom som ikke tilfredsstiller dagens krav til utførelse og bruk. Det er risiko for fuktskader. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, og det er usikkerhet knyttet til type og utførelse av membran. Membran er ikke synlig i sluk. Dusjkabinett er plassert over sluk, noe som medfører at det anses som umulig å få tilgang til sluket, i henhold til DIBK. Ut fra alder på våtrommet er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd på membran/tettesjikt. Membraner har en aldringsprosess og forventet brukstid, som kan variere ut fra hvilken type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen. Bruksintensitet vil også være avgjørende. Risikoen for lekkasjer øker med alder.

Konsekvens/tiltak
• Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å hindre lekkasjer.
• Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tilliggende rom/konstruksjoner.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Det bør gjennomføres en grundig gjennomgang og eventuell rehabilitering av våtrommet for å redusere risikoen for fuktskader og lekkasjer, da både membran og sluk har overskredet mer enn halvparten av forventet brukstid.

Manglende dokumentasjon og utilgjengelighet til sluk medfører usikkerhet rundt utførelse og tilstand, noe som øker risikoen for skjulte skader og kostbare utbedringer.

Kostnad må påregnes for fjerning av dusjkabinett for å få tilgang til sluket og kunne inspisere tilstanden nærmere.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Eldre dusjkabinett har økt risiko for lekkasje fra tettinger og installasjoner. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold for å redusere risikoen for vannskader.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Eldre dusjkabinett bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig for å redusere risikoen for lekkasje og påfølgende vannskader. Oppussing eller rehabilitering må påregnes, da avvik kan oppstå plutselig på eldre installasjoner.



1 ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
• Avtrekksvifte er defekt.

Konsekvens/tiltak
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.

Avtrekksviften bør repareres eller byttes ut slik at ventilasjonen fungerer som forutsatt.

Manglende tilluft og defekt avtrekksvifte medfører økt risiko for fuktskader, soppdannelse og dårlig inneklima.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1 ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 2. Det bemerkes at undersøkelsene/hulltagningen kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Eldre stamme/konstruksjon, rørkoblinger og membran/tettesjikt er registrert. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til tilstand og levetid for disse komponentene.

Det bemerkes at undersøkelsene/hulltagningen kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjonen (ved/i gang). Skader i andre deler av konstruksjonen kan derfor ikke utelukkes, spesielt med tanke på tettesjiktets alder og resterende forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å overvåke tilstanden nøye, da eldre bygningsdeler som stammer, rørkoblinger og membran har begrenset gjenværende levetid.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader eller lekkasjer, som kan føre til skader på skjulte konstruksjoner og kostbare utbedringer.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Hvitt glatt kjøkken med laminert benkeplate. Plater samt lys mellom over og underskap. Integrert keramisk koketopp og komfyr. Oppvaskkum og opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Eldre innredning med stedvis slitasje er observert.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør vurderes oppgradering eller utskifting av innredningen for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og mulig behov for mer omfattende tiltak på sikt.

Tilstandsrapport





1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ventilatoren er av eldre dato og har redusert forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ventilatoren bør vurderes for utskifting, da eldre elektriske installasjoner kan slutte å fungere plutselig, noe som kan føre til økt matos og dårligere inneklima.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke påvist feil ved anlegget, men merk at takstingeniør ikke er VVS fagmann og kontrollen er begrenset til det visuelle. Egen kontroll med vvs fagkyndig anbefales. Kun vurdert konstruksjoner med nær tilknytning til boligen, da dette er sameiets ansvar.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

Det er ikke observert symptomer på brudd eller lekkasje på vannrørene. Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon, da rørene har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, og det foreligger ikke dokumentasjon eller nærmere kjennskap til utførelsen av vannrørene. Rørene og koblingene er av eldre dato, noe som gir redusert gjenværende levetid og økt usikkerhet knyttet til tilstand og funksjon.

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

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

Tilstandsrapport

Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelse av vannrør, samt å få anlegget kontrollert av VVS-fagkyndig for å avdekke eventuelle skjulte feil eller svakheter.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder på rørene er økt risiko for lekkasjer eller skader, som kan føre til vannskader på bygningskonstruksjoner og tilhørende kostnader.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Det er ikke påvist feil ved anlegget, men merk at takstingeniør ikke er VVS fagmann og kontrollen er begrenset til det visuelle. Egen kontroll med vvs fagkyndig anbefales Kun vurdert konstruksjoner med nær tilknytning til boligen, da dette er sameiets ansvar.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

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

Boligen har ikke balansert ventilasjonsanlegg. Naturlig ventilasjon med klaffventiler fungerer ikke optimalt med tanke på dagens forventede bruk og bruksbelastning.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør etableres balansert ventilasjonsanlegg eller oppgraderes med flere ventiler for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt risiko for fuktskader, og redusert bokomfort.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Det er påvist lav effekt på varmepumpen ifølge rekvirent.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å utføre service på varmepumpen i henhold til leverandørens anbefalinger for å sikre optimal drift og forlenge levetiden.

Konsekvensen av lav effekt og høy alder er økt risiko for driftsstans eller redusert funksjon, noe som kan medføre dårligere oppvarming og økte kostnader.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsberederen har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid.

I henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg skal nye varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være fast tilkoblet. Dette kravet ble innført i 2010 for beredere over 2000 watt, og endret til 1500 watt i 2014.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det anbefales å skifte ut varmtvannsberederen, da den har overskredet forventet brukstid og det er økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt.

Det bør etableres fast tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brannfare.

Manglende tiltak kan medføre økte kostnader ved oppvarming, plutselige driftsstans eller vannskader, samt økt risiko for elektriske feil.



Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer, skap plassert i gang.

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.
   2006

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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?
    Ja MERK; Det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Takstmannen er ikke el. fagkyndig. Det anbefales nærmere kontroll av el. anlegget av godkjent el. installatør pga. alder og manglede dokumentasjon på anlegget.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke el. fagkyndig. Det anbefales nærmere kontroll av el. anlegget av godkjent el. installatør pga. alder og ikke synlige installasjoner.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2006. Ukjent drenering/type drenering.

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

Dreneringen er av eldre dato, og det er manglende vedlikehold samt utskiftninger av drensledninger og drenerende masser. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til funksjon og levetid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

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

Dreneringen bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig, og utskiftning av drensledninger og drenerende masser må påregnes for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktskader på grunnmur og innvendige konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert bokomfort.

Observasjoner av saltutslag og fuktmerker indikerer at dreneringen ikke fungerer optimalt, og ytterligere skader kan oppstå dersom nødvendige utbedringer ikke utføres.

TG IU Grunnmur og fundamenter

Støpt dekke på grunn. Ikke tilgjengelig på grunn av snødekte forhold på befaringsdagen. Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser når det er snøfritt.

TG IU Terrengforhold

Opparbeidet tomt rundt boligen.

Vurdering av avvik:

• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri, for å avdekke eventuelle avvik i terrengforholdene. Manglende vurdering kan medføre risiko for at vann ikke ledes bort fra bygningen, noe som kan føre til fuktproblemer i konstruksjonen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 2006. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 2006.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Det er ikke montert radonsperre, og det er heller ikke utført tiltak eller målinger.

Malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

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

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

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

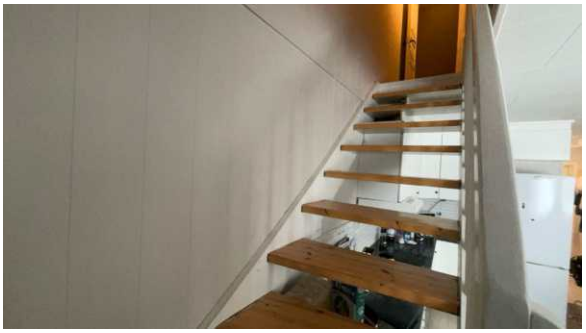
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Tilstandsrapport

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende målinger og radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet og økt risiko for helseskadelige radonverdier.

Åpninger mellom trinn i trappen bør reduseres til å tilfredsstille dagens forskriftskrav, og det bør monteres håndløper på vegg i trappeløpet. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for fallulykker, spesielt for barn.



Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

63 m²/59 m²

Boligbygg med flere boenheter : 2 Gang, Stue/kjøkken, 3 Soverom, Bad

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 800 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 800 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 800 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 800 000**

Markedsvurdering
Markedsverdi er satt ut ifra hva som kan forventes på dagens marked tatt i betraktning: standard, størrelse og beliggenhet.

Markedsverdien gir inntrykk av hva som etter takstmannens skjønn, kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Som grunnlag for å sette verdien er det benyttet bla. systemet Eiendomsverdi.

Takstmannens egne erfaringer i markedet er imidlertid mest vektlagt. En måling av prisvariasjon i utvalget som har vært i markedet siste året indikerer relativt god presisjon i verdiansettelsen. Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen og at det derfor ikke er kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Bør være lett omsettelig i dagens marked.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Grensevegen 13 ,1929 AULI 50 m²	2018	1 sov	19-01-2025	2 900 000	**2 900 000**		2 900 000	**58 000**
2	Bråtenlia 12B ,1929 AULI 38 m²	2006	1 sov	25-05-2025	2 150 000	**2 150 000**	2 204	2 152 204	**56 637**
3	Bråtenlia 14C ,1929 AULI 57 m²	2006	3 sov	18-06-2023	2 750 000	**2 700 000**	1 898	2 701 898	**47 402**
4	Bråtenlia 11C ,1929 AULI 59 m²	2006	3 sov	21-03-2025	2 790 000	**2 790 000**	3 538	2 793 538	**47 348**
5	Bråtenlia 9D ,1929 AULI 60 m²	2007	3 sov	19-04-2023	2 750 000	**2 750 000**		2 750 000	**45 833**
6	Bråtenlia 14D ,1929 AULI 59 m²	2006	2 sov	12-05-2025	2 850 000	**2 700 000**	3 538	2 703 538	**45 823**
7	Bråtenlia 11D ,1929 AULI 59 m²	2006	3 sov	15-10-2023	2 690 000	**2 690 000**		2 690 000	**45 593**
8	Bråtenlia 12D ,1929 AULI 58 m²	2006	3 sov	24-09-2023	2 750 000	**2 630 000**	3 797	2 633 797	**45 410**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader inkluderer generelt vedlikehold, bygningsforsikringer, felles arealer m.m.	Kr.		36 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**36 000**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 000 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**1 500 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 500 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.		1 300 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 300 000**

Kommentar
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**2 800 000**

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

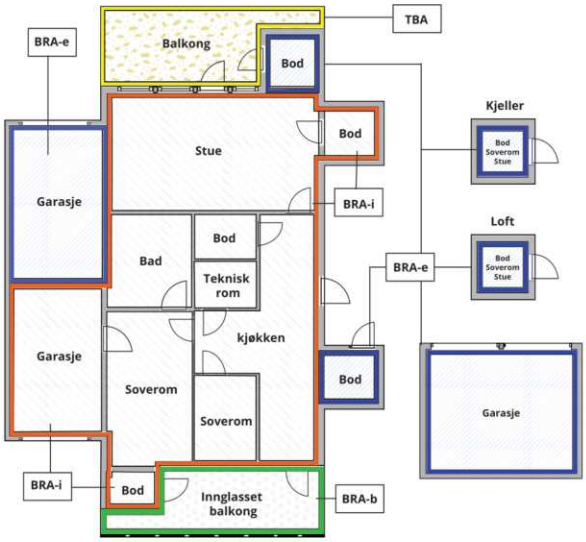
Hva er måleverdig areal?

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.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1 Etasje	40			40	19		40
2 Etasje	19			19		12	31
Utvendig bod, nr. 14C		4		4			4
SUM	**59**	**4**			**19**	**12**	**75**
SUM BRA	**63**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Gang, stue/kjøkken, soverom, bad		
2 Etasje	Gang, soverom, soverom 2		
Utvendig bod, nr. 14C			

Kommentar

Fra 01.01.2024 gleder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom forsvinner og erstattes med nye arealbregreper, BRA-i, BRA-e og BRA-b. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene NS 3940:2023.

Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i NS 3940:2023 tillegg A. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i BRA-i arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som BRA-i, BRA-e, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Dette betyr at rommene kan defineres både som BRA-i og BRA-e selv om de er i strid med byggeforskriftene. Dersom arealer er av stor betydning for kjøper anbefales en laser-scanning/kontrollmåling av boligen før kjøp.

Avvik kan forekomme grunnet boligens utforming.
Fravikelse av NS 3940 kan forekomme på bakgrunn av skjønn.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke forelagt før befaringstidspunktet. Om boligen er ombygget kan det pålegges rivning/ny søknad.

Nyere håndverkstjenester

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

Boligtaksering Oslo & Akershus AS
Vestvollen 8
2040 KLØFTA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2026	Gunnar Mårdalen	Takstingeniør
	Maja Kristine Bjørnsdatter Lund	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3228 NES	201	88		14		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bråtenlia 14C

Hjemmelshaver
Lund Maja Kristine Bjørnsdatter

Kommentar
Sameiet fører forretningsførsel selv.

Eierandel
1 / 24

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger med kort vei til skole, barnehage, offentlig kommunikasjon m.m.

Adkomstvei

Privat via offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Privat vann. Årnes vannverk.

ÅRNES VANNVERK SA
Årnes Vannverk SA ble stiftet i 1909, og er blant de eldste vannverkene i landet. Årnes Vannverk SA er i dag det største vannverket som er organisert som et sameieforetak. At vannverket er et sameieforetak, betyr at når du søker og får innlagt vann, blir du automatisk andelseier av Årnes Vannverk SA.

Årnes Vannverk SA har til formål å forsyne sine andelseierne med drikkevann, i områder der vannverket har forsyningsplikt. Vannverket drives til selvkost, med allmennyttig formål som basis.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp iflg. rekvirent via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Se kommunens planer i området

Om tomten

Opparbeidet med plenarealer, prydbusker, beplantninger m.m.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for a avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/ bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800. For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, årsberetning og husordensregler samt punkter under "konstruksjoner og innvendige forhold".

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	15.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	19.02.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	25.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	25.02.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	25.02.2026		Gjennomgått		Nei
Rekvirent	25.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Boligtaksering Oslo & Akershus AS
Vestvollen 8
2040 KLØFTA

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav 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. 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren 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 integrert 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.

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 omsluttede 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor 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.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. 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/YW1429

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Bråtenlia 14 C
Postnr	1929
Sted	AULI
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	201
Bnr.	88
Seksjonsnr.	14
Festenr.	
Bygn. nr.	22669559
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2023-1484457
Dato	13.04.2023



Innmeldt av	Robin Tangen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2006
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	59
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bråtenlia 14 C
Postnr/Sted: 1929 AULI
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 13.04.2023 21:18:37
Energimerkenummer: A2023-1484457
Ansvarlig for energiattesten: Robin Tangen
Energimerking er utført av: Robin Tangen

Gnr: 201
Bnr: 88
Seksjonsnr: 14
Festenr:
Bygnr: 22669559

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

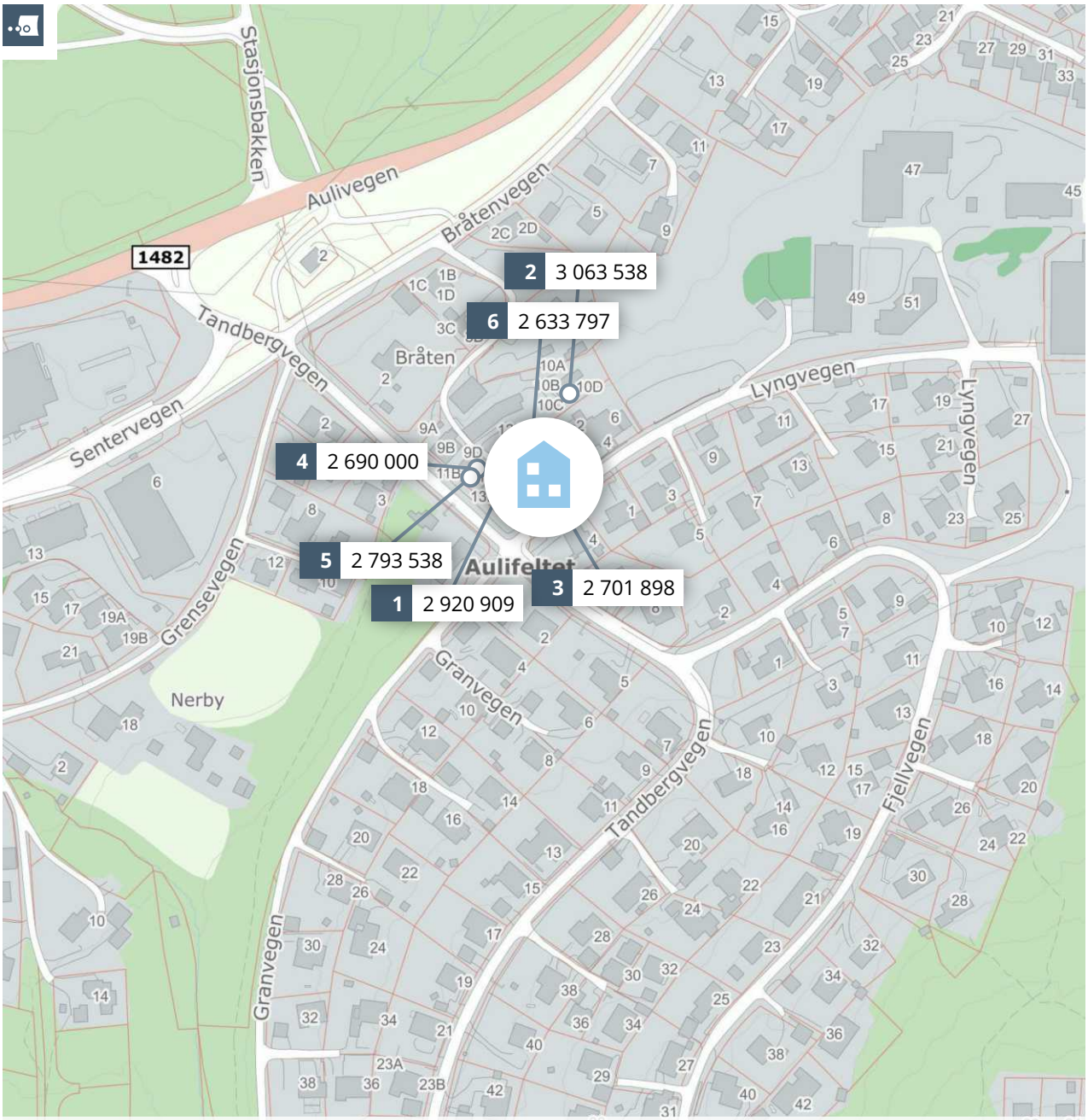
Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.



Meglers verdivurdering

BRÅTENLIA 14 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 15.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Lars Espen Storebø.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bråtenlia 14 C, 1929 AULI

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2006

GNR 201 BNR 88 FNR 0 SNR 14 KOMMUNE 3228 NES GRUNNKRETS Aulifeltet

Verdivurdert til

2 850 000

-	2 850 000	48 305
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	59 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2006

Fellesutgifter	2 955
Formue	9 382
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bråtenlia 13 D 60 m² 2006	1. etg	3 sov		09.05.2022	2 500 000	**2 920 000**	909	2 920 909	**48 682**
2	Bråtenlia 10 C 60 m² 2007	1. etg	3 sov		13.08.2025	2 750 000	**3 060 000**	3 538	3 063 538	**51 059**
3	Bråtenlia 14 C 57 m² 2006	1. etg	3 sov		19.06.2023	2 750 000	**2 700 000**	1 898	2 701 898	**47 402**
4	Bråtenlia 11 D 59 m² 2006	2. etg	3 sov		16.10.2023	2 690 000	**2 690 000**	0	2 690 000	**45 593**
5	Bråtenlia 11 C 59 m² 2006	2. etg	3 sov		22.03.2025	2 790 000	**2 790 000**	3 538	2 793 538	**47 348**
6	Bråtenlia 12 D 58 m² 2006	2. etg	3 sov		25.09.2023	2 750 000	**2 630 000**	3 797	2 633 797	**45 410**

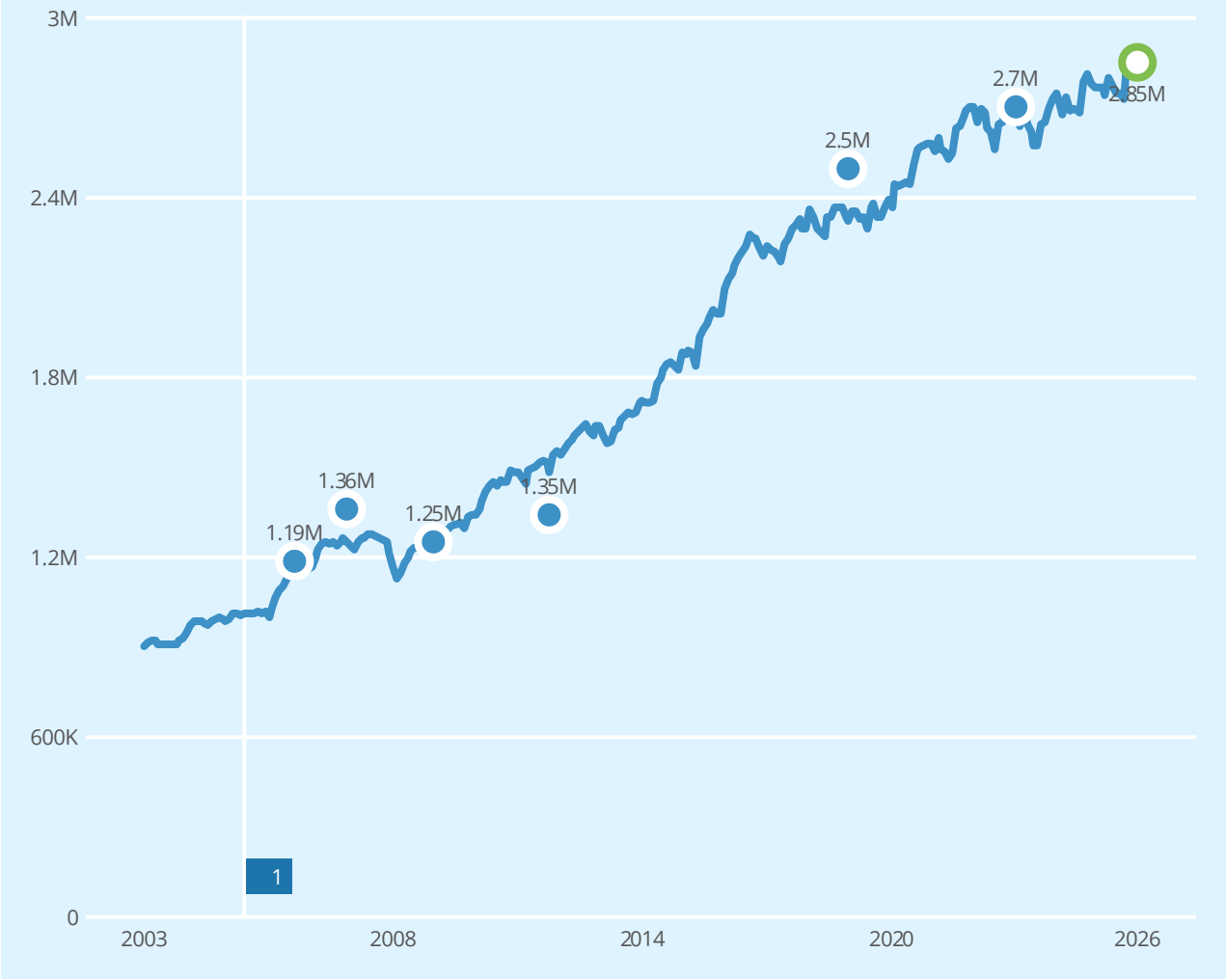
En lys og lettstelt 4-roms bolig, med en stor veranda og gode lysforhold. En hyggelig og praktisk bolig med en funksjonell planløsning og lyse oppholdsrom. Boligen ligger i et rolig og barnevennlig boligområde på Aulifeltet i Nes kommune, med kort vei til dagligvarebutikker, skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
17.04.2023	19.06.2023	31.07.2023	2 750 000	2 700 000	1 898	2 701 898	
08.07.2019	16.07.2019	07.10.2019	2 290 000	2 500 000	0	2 500 000	
07.10.2014		07.10.2014	-	1 500 000	-	1 500 000	2
10.07.2012	17.07.2012	30.08.2012	1 390 000	1 345 000	0	1 345 000	
06.08.2009	26.10.2009	18.11.2009	1 290 000	1 250 000	-	1 250 000	
19.06.2007		10.10.2007	1 325 000	1 360 000	-	1 360 000	
26.07.2006		26.07.2006	-	1 190 000	-	1 190 000	

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i 1929 AULI nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i 1929 AULI siste 12 mnd

11
leiligheter solgt

2 701 000 Salgspris i snitt
2 658 000 Prisantydning i snitt
2.6M

Solgt i snitt i løpet av
20
dager

for 1.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

49 068 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

48 305 Bråtenlia 14 C Totalpris 2 850 000

46 643 NES kommune i snitt siste 12 mnd

Bråtenlia 14C

Nabolaget Aulifeltet - vurdert av 116 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Auli skole (1-7 kl.) 282 elever, 14 klasser	4 min 0.4 km
Runni ungdomsskole (8-10 kl.) 433 elever, 23 klasser	18 min 14.6 km
Vormsund ungdomsskole (8-10 kl.) 430 elever, 27 klasser	20 min 20 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	11 min 10.4 km
Hvam videregående skole 300 elever, 14 klasser	11 min 10.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Kiwi Auli	4 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Auli senter Linje 453, 455	4 min 0.3 km
Auli stasjon Linje R14	9 min 0.8 km
Oslo Gardermoen	28 min

BARNEHAGER

Auli barnehage (1-5 år) 64 barn	11 min 1 km
Korsdalen barnehage avd Grendehusv... 87 barn	12 min 1.1 km
Korsdalen barnehage avd. Hagadalen... 30 barn	4 min 3.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Auli	4 min
Coop Extra Auli Senter	5 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Fokus Butikksenter	11 min
Apotek 1 Auli	5 min
Sørumsand Vinmonopol	11 min

SPORT

Auli skole	6 min
Myra Nærmiljøanlegg	14 min
Spenst Sørumsand	11 min
Trento Sørumsand	11 min

«Har bodd her hele livet, kjempested å vokse opp»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

Trafikk
Lite trafikk 90/100

—

Støynivået
Lite støynivå 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

BankID Signing
Morten Arnesen
2025-03-25
BankID Signing
Gry Anett Nytorpe Pedersen (B
2025-03-27
BankID Signing
Even Kristian Andreassen
2025-03-30

Årsoppgjør for

BRÅTENLIA BOLIGSAMEIE

895732672

01.01.2024 - 31.12.2024

Innhold Side

Resultatregnskap 2
Eiendeler 3
Egenkapital og gjeld 4
Noter 5

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		618 970	532 434
Sum driftsinntekter		**618 970**	**532 434**
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	-45 640	-45 640
Annen driftskostnad		-580 247	-675 822
Sum driftskostnader		**-625 887**	**-721 462**
Driftsresultat		**-6 917**	**-189 028**
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		7	0
Annen finansinntekt		625	315
Sum finansinntekter		**632**	**315**
Netto finans		**632**	**315**
Årsresultat		**-6 285**	**-188 713**
Overføringer			
Annen egenkapital		-6 285	-188 713
Sum overføringer		**-6 285**	**-188 713**

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	12 687
Andre kortsiktige fordringer		34 154	21 550
Sum fordringer		**34 154**	**34 237**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		139 706	211 717
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**139 706**	**211 717**
Sum omløpsmidler		**173 860**	**245 954**
SUM EIENDELER		**173 860**	**245 954**

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		77 441	83 726
Sum opptjent egenkapital		**77 441**	**83 726**
Sum egenkapital		**77 441**	**83 726**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		49 769	131 250
Skyldige offentlige avgifter		19 140	13 440
Annen kortsiktig gjeld		27 510	17 538
Sum kortsiktig gjeld		**96 419**	**162 228**
Sum gjeld		**96 419**	**162 228**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**173 860**	**245 954**

AULI, 02.02.2025

Gry Anett Nytorpe Pedersen styrets leder	Even Kristian Andreassen styremedlem	Morten Arnesen styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter
Inntektsføring av felleskostnader skjer på leveringstidspunktet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Lønn	40 000	40 000
Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	**45 640**	**45 640**

Mer om årsverk og lønn
Styrehonorar.

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

BankID Signing
Emil Andre Lærum
2025-07-31

BankID Signing
Gry Anett Nytorpe Pedersen
2025-07-31

REFERAT FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE

Det har i dag vært avholdt ordinært årsmøte i Bråtenlia Boligsameie (895 732 672) den 30.07.2025 kl. 18:30. Det møtte totalt 9 stemmeberettigede sameiere på årsmøtet og følgende leiligheter var representert. 9D, 10A, 10B, 11A, 11B, 11C, 12A, 12C og 12D.

1) Godkjenning av innkalling og valg av møteleder
Innkalling ble godkjent og Gry Pedersen ble valgt til møteleder Gry Pedersen ble også valgt til å underskrive protokollen sammen med Emil Andre Lærum.

2) Godkjenning av dagsorden
Dagsorden ble godkjent uten merknader.

3) Fastsetting av resultatregnskap og balanse
Resultatregnskap og balanse, samt disponeringer ble godkjent som det var fremlagt for generalforsamlingen. Det ble vedtatt å øke fellesutgiftene med 5% fra og med 01.09.2025. Styrets fremlagt budsjett for 2025 ble vedtatt uten endringer.

4) Generelt fra siste år og andre kostnader
Det ble besluttet å videreføre egenandel for manglende oppmøte uten gyldig grunn på dugnad med kr. 500 pr. år. Jfr. vedtekter.

Eier av bod som hindrer fremdriften i utbedring av elektrisk anlegg ved carporter blir gitt en frist til og med 29.08.2025 for å rydde slik at dette ikke er til hinder for videre fremdrift. Etter tidsfristen vil det bli gitt dagsbøter med kr. 200 pr. dag. Besluttet i form av avstemming.

Av andre saker ble det vedtatt å fjerne paraboler, da disse ikke lenger er i bruk. Etter en beskrivelse av hærverk og vandalisme fra utenforstående personer, fikk styret fullmakt til å gjennomføre tiltak for kameraovervåkning på fellesområder. Begge beslutninger ble enstemmig vedtatt.

5) Godkjennelse av revisjonshonorar og valg av revisor
Revisors honorar for 2024 ble godkjent og revisor Vekst Revisjon AS ble gjenvalgt for 2025.

6) Valg av styre og fastsettelse av godtgjørelse til styrets medlemmer

Til styret ble følgende valgt:

Styreleder	Gry Pedersen
Styremedlemmer	Emil Andre Lærum
	Jonas Hellegaard

Nes, den 30 juli 2025

Gry Pedersen Emil Andre Lærum

Signert med Bank-ID Elektronisk signatur

BankID Signing
Gry A. Pedersen
2024-06-26
BankID Signing
Linn Uddal
2024-06-27

Vedtekter for Bråtenlia Boligsameie (895 732 672)

(godkjent av sameie Juni 2024)

Vedtekter for Bråtenlia Boligsameie

§ 1 Sameiet
§ 2 Formålet med sameiet
§ 3 Salg, utleie og pantsettelse
§ 4 Vedlikehold av bruksenheter og fellesareal
§ 5 Bygningsmessige arbeider
§ 6 Sameiermøtet
§ 7 Stemmerett ved sameiermøtet
§ 8 Årsmøtet
§ 9 Sameiemøtets gang
§10 Habilitet
§11 Styret
§12 Forretningsfører og andre funksjoner
§13 Godt Bomiljø
§14 Fellesutgifter
§15 Mislighold
§16 Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 (siste retting 23.03.2022)

§1 Sameiet

Sameiets navn er "Bråtenlia Boligsameie". Sameiet består av 24 seksjoner av eiendommen gnr, 201 bnr. 88 i Nes kommune, 1929 Auli, Seksjonene er opprettet til boligfomål.

§2 Formålet med sameiet

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøte.

§3 Salg, utleie og pantsettelse

Den enkelte sameier har full råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meddeles Styret til registrering umiddelbart. Erverv av seksjon og utleie av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det vil bli laget skjema for utleie for utleie ut over 30 dager, der hver leietaker søkes og styregodkjennes. Ved korttidsutleie på inntil 30 dager skal styret ha kontaktinfo på leietaker før leieforholdet starter. Korttidsleie begrenses til maksimalt 60 dager i året av hensyn til bomiljøet.

Den enkelte seksjon kan bare benyttes til beboelse.

Selger plikter å sørge for at ny eier/leietaker gjøres kjent med og aksepterer de vedtekter og ordensregler som til enhver tid er gjeldende. Likeledes har selgeren / utleieren plikt til å underrette kjøpere / leietakeren om vedtak eller beslutninger som er foretatt, eller som han vet vil bli behandlet i styret eller i sameiermøte som vedrører fellesskapet eller den enkelte seksjonseier,

Innehaver av den enkelte seksjon er selv ansvarlig for at ubetalt andel driftsutgifter til sameiet* eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjoneier's forpliktelser.

§4 Vedlikehold av bruksenheter og fellesareal

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste et forsvarlig innvendig vedlikehold av bruksenheten slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

For vann- og avløpsledninger gjelder dette frittliggende (ikke innstøpte og skjulte) rør fra forgreningspunktet på fellesledningen inn til seksjonen. Vedlikehold av gulvsluk påhviler seksjonseier men eventuell utskifting er sameiets ansvar dersom dette ikke skyldes mangelfullt vedlikehold.

Elektriske ledninger regnes fra og med boligenhetens sikringsskap.

Døren til den enkelte seksjon, dør til balkong og seksjonenes vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier,

Dersom eventuelle skader kan dekkes av sameiets forsikring skal sameier betale egenandelen.

Ved en evt. tvistesak står (styret i) sameiet helt fritt til å innkalle egen fagkyndig til å se på det.

Øvrig vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr påhviler sameiet.

Fellesanlegg skal behandles med tilbørlig aktsomhet og all skade som skyldes sameieren, hans husstand eller andre han er ansvarlig for, må han selv erstatte eller utbedre uten opphold.

Ytre vedlikehold av eiendommens så som plen, beplantning, veg etc. er sameiets ansvar.

Styret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet. Styret skal sørge for at det opprettes et fond eller blir betalt tilstrekkelig felleskostnader til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter. Beløpet fastsettes etter sameiebrøken.

Ved gressklipping blir det laget en plan i mai, ved brudd på denne vil det bli utdelt en bot pr ansvarlig husstand på kr. 500. Ved utleie av leiligheten plikter seksjons eier til å informere leietaker.

Dugnad vil bli innkalt til i god tid, ved ugyldig fravær vil det forekomme en bot på kr. 500. Ved utleie av leiligheten plikter seksjons eier til å informere leietaker.

Fellesområde er alt utenom terrasser og innvendig carport der man parkerer.

§5 Bygningsmessige arbeider

Eventuell utskifting av vinduer og dører, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal skje etter en samlet plan for bygningene og etter forutgående godkjenning av styret. Det skal være bare en parabol pr. seksjon. Dette skal overholdes.

§6 Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Sameiet har 1 stk, ordinære sameiermøter: 1. Årsmøte

Styret innkaller skriftlig med minst en måneds varsel, Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen til årsmøtet skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap. Årsmøtet bør avholdes innen utgangen av april måned og senest siste dag i juni.

Saker som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtene, skal sendes skriftlig til styret senest 21 - tjueen dager før møtet.

§7 Stemmerett ved sameiermøte

I sameiermøte har sameierne stemmerett med 1 stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig, Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§8 Årsmøtet

På årsmøtet skal behandles:

I. Årsberetning fra styret.

2. Regnskap og budsjett.

3. Valg av styremedlemmer, varamedlemmer samt revisor

4. Eventuell godtgjørelse til styret og revisor

5. Dugnad

6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§9 Sameiermøtets gang

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis styrets leder ikke er tilstede, ledes sameiermøtet av en av styrets medlemmer. I begges fravær, velges møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles, og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen underskrives av to valgte sameiere, samt møteleder. Protokollen sendes umiddelbart etter sameiermøtet ut til samtlige sameiere. Protokollen skal alltid holdes tilgjengelig for sameierne.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet, skal det avgjøres ved loddtrekning. Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

I. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.

2. Endring av vedtektene.

3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

4. Øvrige tilfeller som er nevnt i §30 i eierseksjonsloven.

§10 Habilitet

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§11 Styret

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender* velger sameierne på årsmøtet et styre blant sameierne. Styret skal bestå av: Leder og 2 styremedlemmer. Styret velges for 2 — to år av gangen.

Styrets tjenestetid opphører ved avslutningen av årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

§12 Forretningsfører og andre funksjonærer

Styret kan ansette forretningsfører og sørger sammen med denne for forsvarlig regnskapsførsel.

Vedtak i styret treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet teller lederens stemme dobbelt.

Styrets leder innkaller til styremøte som avholdes når det finnes nødvendig, dog minst en gang i året. Det føres protokoll fra styremøte.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene av styret er til stede.

§13 Godt bomiljø

Beboerne plikter å følge de regler for godt bomiljø som til enhver tid er fastsatt av styret, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Biler SKAL parkeres i respektive carporter, ved flere biler pr husstand SKAL de parkeres nede ved carportene. Parkeringen oppe er reservert til gjesteparkering.

Styret sørger for at samtlige sameiere fir utlevert sameiets vedtekter og regler for godt bomiljø. Ev utleier har ansvar for at leietaker mottar de samme dokumenter.

Lading av bil fra hus eller carport er *ikke* tillatt av brannvernhensyn, da el anlegget vårt ikke tåler det, og det er brannfarlig. Overtredelse vil føre til en advarsel/påminnelse, og gebyr på kr. 1500 vil bli ilagt pr. gang etter advarsel.

Det er ladestasjon ved butikk i umiddelbar nærhet.

§14 Fellesutgifter

Sameiets ordinære driftsutgifter skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken. Styret fastsetter så konto beløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier (fellesutgifter).

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets f01pliktelser etter påkrav anses som vesentlig misforhold.

§15 Mislighold

Dersom en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende med minst tre måneders varsel pålegges å flytte og å selge sin seksjon.

Styret kan kreve adgang til seksjonen dersom det kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensregler.

§16 Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 (siste retting 23.03.2022) som erstatter Lov av 23. mai 1997, nr. 31

For øvrig kommer lov av Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 (siste retting 23.03.2022) om eierseksjoner til anvendelse, d.v.s. at de momenter som ikke inngår i våre vedtekter, omhandles i lovverket.

Regler for godt bomiljø
BRÅTENLIA Boligsameie

Bomiljø generelt

1. Alle beboerne plikter å følge 'Regler for godt bomiljø', og er samtidig ansvarlig for at de overholdes av andre som gis adgang til leiligheten.

2. Klager til styret om brudd på 'Regler for godt bomiljø' skal alltid skje skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør søkes ordnet opp i minnelighet mellom de impliserte parter og oppgangens tillitsvalgte.

3. Vedtektene og 'Regler for godt bomiljø' deles ut umiddelbart til alle nye sameiere og leietakere.

   Beboerne bes om å bruke sunn fornuft. Vi bor tett sammen og derfor er en oppfølging av reglene fra den enkeltes side et nødvendig bidrag til et godt bomiljø.

Husorden og fellesområder

4. Styrets godkjennelse skal alltid innhentes for alle forhold som er av fasademessig art. Utvendige vindussider og utvendige balkongdører skal være malt i den farge som er bestemt av sameiets styre.

   Flaggstenger, skilt eller andre utvendige innretninger må monteres slik at de ikke kan skade 3.mann eller være til ulempe på annen måte.

   Service eller reparasjoner i faste elektriske fellesinstallasjoner og andre tilhørende føringer, så som antenneanlegg, dørtelefon og leilighetens hovedstoppekraner for vann og avløpsrør, skal kun utføres av autorisert personell.

   Hver sameier eller dens leietager er ansvarlig for at det er inntakt minst en røyk/varmevarsler i leiligheten. Likeså er vedkommende ansvarlig for at brannslukningsapparatet er inntakt, eventuelt at husbrannslange er fastmontert til vannkilde.

   Ved brudd på bestemmelsene i pkt. 6, kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelig tilstand uten kostnad for sameiet.

   Aviser, papir og papp skal kun kastes i papircontainer, ikke i søppelcontainer.

5. Alle rom må holdes nødvendig oppvarmet slik at vann og avløp ikke fryser, og slik at leiligheter over, under eller ved siden av, ikke får kalde flater eller blir underkjølt.

6. Beboerne plikter selv å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene, slik at andre ikke sjeneres.

   Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og/eller naboene.

   Fra kl. 23.00 til kl. 08.00 må beboerne vise særlig hensyn, slik at andres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg, bruk av musikkinstrumenter, høylytt tale og musikk på terrassene/balkongene,også vil forstyrre andre beboere i stor omkrets.

7. Banking/hamring og bruk av elektrisk drill må ikke finne sted mellom kl. 21.00 og kl. 08.00. Lørdager skal det være stille etter kl. 19.00. Søn- og helligdager skal det være stille.

8. Teppebanking skal ikke skje på balkonger/terrasser. Tørking av tøy på balkongene/terrassene skal ikke være synbart eller til sjenanse for andre beboere. Grilling med kull, tennvæske eller åpen flamme, tillates ikke på balkongene/terrassene. Dette gjelder også for sokkelleilighetene, da disse er spesielt brannbelastet.

9. Dyr som er til ulempe eller sjenanse for andre beboere, må ikke holdes i leiligheten. Lufting av hund/katt skal skje utenom gangveiene, garasjene og barnas lekeplasser. Lufting av hund må skje under kontroll. Ekskrementer skal fjernes. Verandaer/terrasser er ingen oppbevaringsplass for dyr, dersom dette er til sjenanse for naboen.

10. Beboerne plikter å verne om trær, planter og andre ytre installasjoner.

Bilkjøring og parkering på sameiets område

11. Bil- og motorsykkelkjøring er ikke tillatt inne på tunområdene. Unntatt her er nødvendig kjøring, som renovasjon, flytting, utrykning, transportoppdrag, av / pålessing, invalidetransport og tyngre varetransport.

    All nødvendig kjøring skal skje i gangfart.

12. All parkering på tunområdene er forbudt. Som parkering regnes for beboerne all hensetting av bil utover 30 minutter. Skulle det være nødvendig for beboere og håndverkere å parkere utover dette, må det settes lapp i bilens frontrute med opplysning om hvor bilføreren befinner seg og telefonnummer.

    Biler med godkjent handikapbevis utstedt av kommunen kan parkere midlertidig inne på området, men på en slik måte at den generelle ferdsel ikke hindres.

    Parkering utenfor asfaltert område er ikke tillatt.

    Bilvask, hjulskifte og annen bilpleie er ikke tillatt inne på tunområdene. Slik virksomhet vil bl.a. kunne føre til uforholdsmessig mye bilkjøring.

13. Parkering er kun tillatt på sameiets oppmerkede plasser. Biler med garasjeplass skal plasseres i garasjen.

    Gjesteparkeringsplasser er ikke tillatt brukt av beboerne. Sameiet har et begrenset antall gjesteparkeringsplasser til rådighet.

    Samtlige leiligheter disponerer en nummerert parkeringsplass enten i garasje eller utendørs. Plassene er forbeholdt de respektive eierne.

    For de leiligheter som disponerer mer enn 1 bil, må man enten leie plass av beboere med ledig parkeringsplass, eller parkere bilene utenfor sameiets område. Styret kan bistå med formidling av parkeringsplasser på sameiets område.

14. Eventuell borttauing av feilparkerte biler blir utført for bileiers regning og risiko.

Kommune	Journalnr	**Ferdigattest**
NES		**etter plan- bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr. 1**

Ansvarlig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (navn, adresse)
ÅBB Bygg AS Lørenvn. 3 0585 OSLO	ÅBB Bygg AS Lørenvn. 3 0585 OSLO

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Bråtenlia 9, 10, 11, 12, 13, 14	201	88		

Spesifikasjon

Tilbyggets/byggets art

Boligbygg

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr.
Etatsjef for utbygging og tekniske tjenester	27.05.05	0218/05

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig

Merknader

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93)

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Årnes	10.07.2007	Ivar Tollan avd. leder areal-/ressursforvaltn.

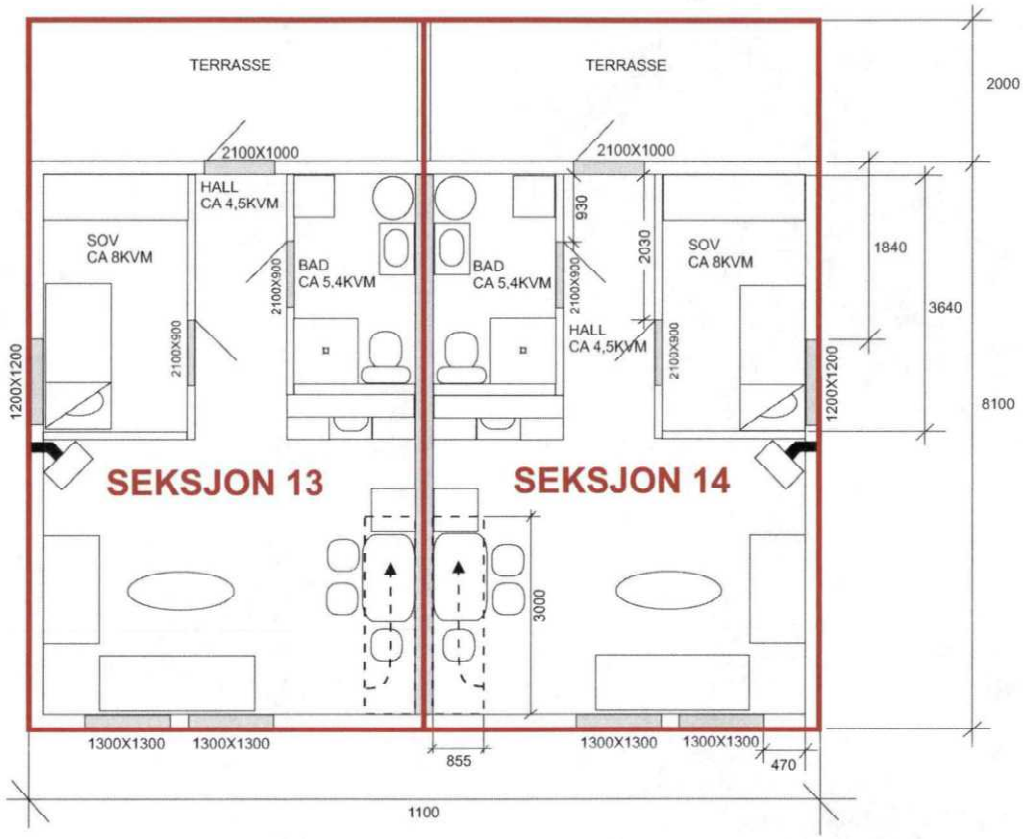
Kopi sendt til

Funksjon	Navn	Adresse
Ansv. søker		

BRÅTENLIA 14 A,B,C,D

HUS 4

1 - ETG

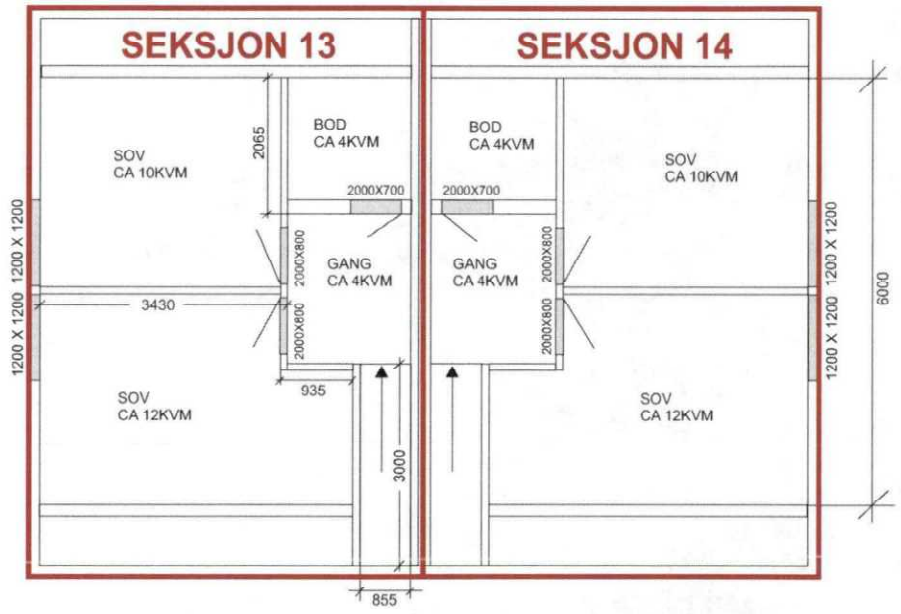


BYGGHERRE:
ÅSTRØM BYGG AS
G.NR. / B.NR.:
201 / 88
ADRESSE:
BRÅTENLIA
DATO:
10.02.2006
MÅLESTOKK:
1:100

BRÅTENLIA 14 A,B,C,D

HUS 4

2. ETG



BYGGHERRE:
ÅSTRØM BYGG AS
G.NR. / B.NR.:
201 / 88
ADRESSE:
BRÅTENLIA
DATO:
10.02.2006
MÅLESTOKK:
1:100

Nes kommune

Ledningskart

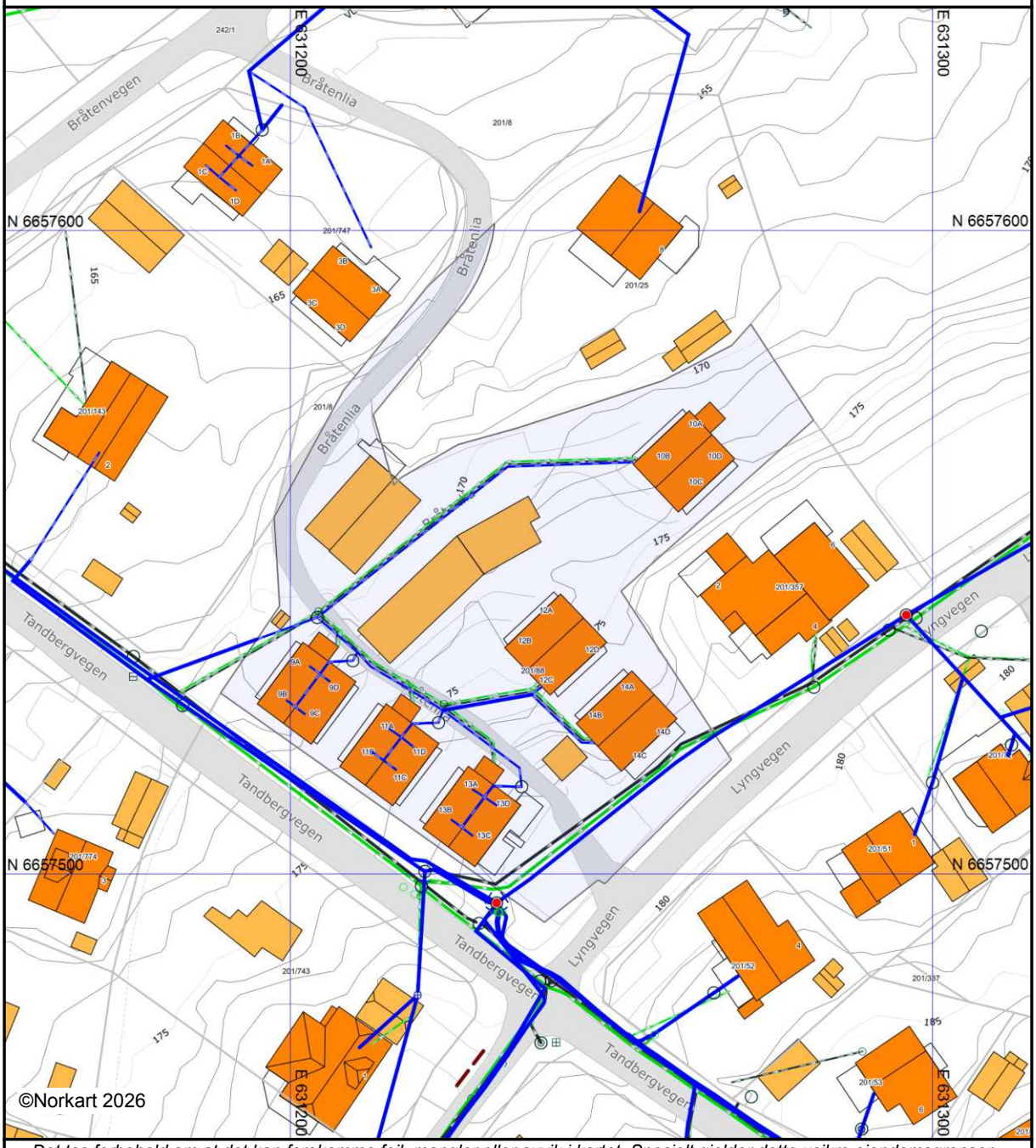
Eiendom: 201/88/0/14
Adresse: Bråtenlia 14C
Dato: 05.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 05.03.2026

Nes kommune

Adresse: Rådhusgata 4, 2150 Årnes
Telefon: 63 91 10 00

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	3228	**Gårdsnr.**	201	**Bruksnr.**	88	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	14
Adresse	Bråtenlia 14C, 1929 AULI								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Viser kun eiendomsskatt som faktureres seksjonseier. Andre avgifter kan bli sendt til sameiet.

Takst	2 853 000,00 kr
Skatt	1 796,00 kr
Bunnfradrag	500 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	09.12.2025
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	1.2 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillestrøm

Oppdragsnr.
24260053

Selger 1 navn
Maja Kristine Bjørnsdatter Lund

Gateadresse
Bråtenlia 14 C

Poststed	Postnr
AULI	1929

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24260053

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært observert mus i enkelte boder i sameiet, samt rundt noen av søppelkassene. Jeg har selv ikke hatt skadedyr i min bod.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Induksjonstoppen på ovnen ble byttet av en ufaglært person. Personen hadde et privat firma i 2023, men jobbet ellers som elektriker til vanlig. Varmepumpen ble kontrollert og gitt service av faglært personell fra Nek AS den 24.02.2026. Det ble opplyst at det er feil ved pumpen. På grunn av modellens alder (anslått ca. 10–15 år) ble det anbefalt at det vil være mer hensiktsmessig og økonomisk å skifte ut anlegget fremfor å reparere det. Varmepumpen er ikke vurdert som farlig i bruk, men har redusert effekt sammenlignet med nyere modeller.

Arbeid utført av: Nek AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24260053

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Kort tid etter innflytting opplevde jeg at det kom vann opp fra sluket i gulvet der avløpet fra vaskemaskinen er tilkoblet. Problemet opphørte av seg selv etter en stund, og jeg har ikke opplevd lignende hendelser siden. Jeg har forsøkt å undersøke årsaken og søkt råd, men har ikke fått noe konkret svar eller bistand, og forholdet ble derfor ikke videre fulgt opp. Jeg er ikke kjent med årsaken til hendelsen.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Noen har opplevd mus i utebodene. Sameiet har gjennomført skadedyrkontroll i området.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24260053

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 24260053

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maja Kristine Bjørnsdatter Lund	8977ad48854933406b1aa 8f254ecd62c79b3778c	25.02.2026 16:30:22 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 24260053

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

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.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	03.07.2006	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/24	Bruk av grunn	( )

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	201/88, 201/88/0/1, 201/88/0/2, 201/88/0/3, 201/88/0/4, 201/88/0/5, 201/88/0/6, 201/88/0/7, 201/88/0/8, 201/88/0/9, 201/88/0/10, 201/88/0/11, 201/88/0/12, 201/88/0/13, 201/88/0/14, 201/88/0/15, 201/88/0/16, 201/88/0/17, 201/88/0/18, 201/88/0/19, 201/88/0/20, 201/88/0/21, 201/88/0/22, 201/88/0/23, 201/88/0/24
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	201/88, 201/88/0/1, 201/88/0/2, 201/88/0/3, 201/88/0/4, 201/88/0/5, 201/88/0/6, 201/88/0/7, 201/88/0/8, 201/88/0/9, 201/88/0/10, 201/88/0/11, 201/88/0/12, 201/88/0/13, 201/88/0/14, 201/88/0/15, 201/88/0/16, 201/88/0/17, 201/88/0/18, 201/88/0/19, 201/88/0/20, 201/88/0/21, 201/88/0/22, 201/88/0/23, 201/88/0/24
Seksjonering Seksjonering	03.07.2006			201/88, 201/88/0/14

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LUND MAJA KRISTINE BJØRNSDATTER F290999*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Bråtenlia 14C 1929 AULI	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bråtenlia 14C	H0101	201/88/0/14	63	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Bråtenlia 14 C

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1929 AULI	Kirkesogn	02070802 Auli
Grunnkrets	509 Aulifeltet	Tettsted	721 Aulifeltet
Valgkrets	10 AULI		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	22669559		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Ferdigattest (FA)	10.07.2007

1: Bygning 22669559: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Ferdigattest 10.07.2007

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	205
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	205
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	27.05.2005	27.05.2005	
Igangsettingstillatelse	27.05.2005	27.05.2005	
Midlertidig brukstillatelse	30.08.2006	31.08.2006	
Ferdigattest	10.07.2007	04.02.2010	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bråtenlia 14C	H0101	201/88/0/14	63	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	47	0	47	0	0	0
H01	2	79	0	79	0	0	0
U01	2	79	0	79	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 201/88

Bruksnavn	TOMT 125	Beregnet areal	4666
Etablert dato	17.10.1967	Historisk oppgitt areal	4669,7
Oppdatert dato	23.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.04	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6657540.77	631233.58		Ja	4666	

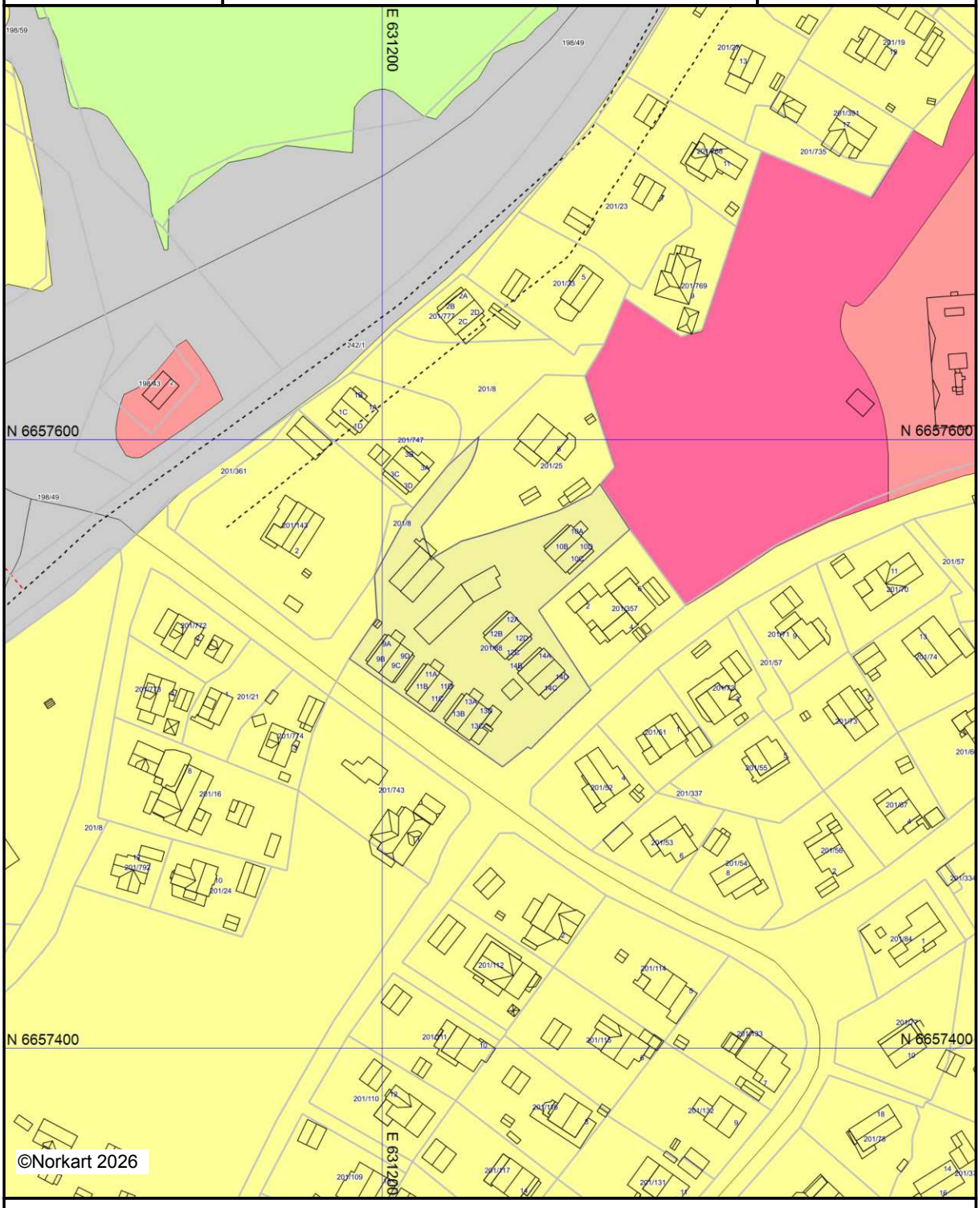
Nes kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 201/88/0/14
Adresse: Bråtenlia 14C
Dato: 05.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 05.03.2026

Nes kommune

Adresse: Rådhusgata 4, 2150 Årnes
Telefon: 63 91 10 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3228	**Gårdsnr.**	201	**Bruksnr.**	88	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	14
Adresse	Bråtenlia 14C, 1929 AULI								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Eiendomsskatt	2 249,00 kr
Sum	**2 249,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt - bolig	0%	1497100 prom	1.20	1/1	0 %	1 797,00 kr	449,00 kr
					Sum	**1 797,00 kr**	**449,00 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

NES KOMMUNE

NES KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser

Områderegulering for Auli skole og idrettshall, gnr.201 bnr.2 m.fl

PLAN-ID: 023619082

Reguleringsplankart er datert:	20.04.2020
Reguleringsbestemmelser er datert:	19.04.2021
Planbeskrivelse er datert:	19.04.2021

Godkjent av Nes kommunestyre 22.06.2021, KS 21/87

Oppstartsmøte	29.04.2019
1.gangsbehandling i formannskapet	28.01.2020
Offentlig ettersyn	30.01.2020 - 14.03.2020
2. gangs behandling i formannskapet	15.06.2021
Vedtak i kommunestyret	22.06.2021

_____

Ordfører

1 Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for en utvidelse av Auli skole, samt for bygging av ny idrettshall for Haga IF. Idrettshallen skal bli en flerbrukshall til bruk for både skolen og øvrige deler av samfunnet. Hele området skal fremstå som et funksjonelt område, og skal kunne håndtere fremtidig elevtall ved Auli skole, samt en fleksibel bruk av idrettshallen.

1.1 Reguleringsformål

a) Bebyggelse og anlegg
   - Skole (o_BU)
   - Idrettsanlegg (o_BIA)
   - Boligbebyggelse (B1-B3)

b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
   - Kjøreveg (o_SKV1-4, f_SKV5)
   - Gang og sykkelveg (o_SGS)

- Gangveg (o_SGG)
- Fortau (o_SF)
- Annen veggrunn – grøntareal
- Parkeringsplasser (o_P1, o_P2)
- Kollektivterminal (o_SKT)

c) Grønnstruktur
- Friområde (o_F1)
- Turdrag (o_GTD)
- Naturområde (o_GN1-2)

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Overvannshåndtering *(jf. § 12-7 nr. 3)*

Tiltak skal ikke gi økt avrenning til omgivelsene eller belastning på det kommunale overvannsnettet sammenlignet med dagens situasjon. Overvann skal håndteres i henhold til tre-trinnsstrategien: Mindre nedbørsmengder skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av blant annet grønne tak, regnbed, trær, grøfter og permeable flater og dekker. Større nedbørsmengder skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av blant annet regnbed, grøfter, areal som tåler midlertidig oversvømmelse og åpne fordrøyningsbasseng. Ekstreme nedbørsmengder skal ledes i trygge flomveier.

På bakkenivå skal det i størst mulig grad brukes permeable flater.

Valg av overvannshåndtering skal begrunnes. Flomveier for ekstremnedbør skal beskrives og naturlige flomveier tilstrebes bevart. Planen skal være i tråd med den til enhver tid gjeldende VA norm for Nes kommune, eventuelt være avklart med Nes kommune.

2.2 Miljøkvalitet (jf. § 12-7 nr. 3)

Grenseverdier gitt i T-1442 gjøres gjeldende for planen. Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer skal ikke overskride grenserverdier gitt i tabell 3. Støyveilederen, kap 4 gjøres også gjeldende for anleggsfaser.

Det skal benyttes stedstypisk og lite allergen vegetasjon i uteoppholdsarealer og grøntstruktur. Arter på Artsdatabankens svarteliste tillates ikke.

Ved etablering av gang- og sykkelveger og veger skal de lyssettes.

2.3 Tekniske anlegg (jf. § 12-7 nr. 3)

Alle kabler innen planområdet skal føres fram som jordkabler.

Traforom skal innlemmes i bebyggelse eller konstruksjoner. Nettstasjon som etableres i egne rom i øvrig bebyggelse skal ha en størrelse på minst 16 m² BRA.

2.4 Universell utforming (jf. § 12-7 nr. 4)

Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn for all utforming av publikumsrettete bygg, kollektivterminal, administrasjonsbygg, fellesarealer utendørs og innendørs, renovasjonsløsninger, samt trafikkanlegg. Felles grøntområder og lekeplasser skal utformes slik at sitteplasser og et utvalg lekeapparater er universelt utformet.

Det skal tilstrebes bruk av naturlige ledelinjer i opparbeidet uteareal.

Det skal utarbeides en redegjørelse for hvordan universell utforming er ivaretatt.

2.5 Frisikt

I frisiktsonene ved kryss er det ikke tillatt med busker, gjerder eller andre sikthindre med høyde større enn 0,5 m over vegbanen. Høyt oppstammete trær som ikke er til hinder for sikten kan tillates.

3 Krav om dokumentasjon ved søknad om tiltak(§ 12-7 nr. 12)

3.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for oppføring av bebyggelse, jf. plan- og bygningslovens § 20-1, skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200, samt terrengsnitt. Planen skal vise:

- Atkomst til fellesarealer
- Universell utforming
- Utforming av uteoppholdsarealer og lekeplasser, herunder interne veier/gangsoner, parkeringsareal for biler og sykler, oppstillingsareal for utrykningskjøretøy, renovasjonsareal, møblering, ev. gjerder, levegger og murer samt belysning
- Beplantning
- Terrengforming og kotehøyder (eksisterende og planlagt terreng)
    - Kotesatt utomhusplan skal vise hvordan fremkommelighet og orienterbarhet er løst i planen
- Overvannstiltak
- Sammenheng med tilliggende infrastruktur
- Snøopplag
- Evt. behov for midlertidig anleggs- og riggområde, inkl. evt. avbøtende tiltak

Det skal redegjøres for hvordan §§ 2.2, 2.3 og 2.4 er ivaretatt.

3.2 Teknisk plan

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak innenfor formål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og kollektivterminal skal det utarbeides teknisk plan. Planen skal vise:

- Universell utforming
- Kjøre- og gangarealer/sykkelarealer
- Oppstillingsplasser for buss
- Snusoner og avkjørsler
- Parkering for biler og sykler
- Trafikksikkerhetstiltak
- Skilt
- Utforming av utomhusarealer, herunder kotehøyder, møblering og beplantning
- Overvannstiltak
- Snøopplag

3.3 Støyfaglig utredning

Ved søknad om rammetillatelse til bygging i områder som ligger i gul støysone skal det følge med en støyfaglig utredning som viser støynivået utenfor vinduer og på uteplass. Beregningene skal vise støynivå med støyskjermingstiltak og støynivå uten støyskjermingstiltak.

3.4 Kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse/anlegg innenfor området skal det foreligge kvalitetsprogram for miljø og energi. Kvalitetsprogrammet skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfase og permanent fase.

3.5 Vann og avløp, inkl. overvannshåndtering

Ved søknad om rammetillatelse skal det fremlegges detaljplan for vann, spillvann og overvann. Planen skal ivareta en helhetlig løsning av vannforsyning, spillvann- og overvannshåndtering, samt sikre brannvannsuttak iht. krav i gjeldende teknisk forskrift § 11-17 og Øvre Romerike Brann og redning sin veileder for utbyggere. Planen skal bygge på overordnet VA-rammeplan og gjeldende VA-norm.

For overvannshåndtering gjelder pkt. 2.1.

3.6 Plan for anleggsfasen

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn plan som redegjør for anleggsfasen. Planen skal dokumentere overvannshåndtering, trafikk, støy og universell utforming i anleggsfasen.

4 Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring (§ 12-7 nr. 10)

4.1 Før det kan gis rammetillatelse/tillatelse for søknadspliktige tiltak

- Skal teknisk plan for veg, vann- og avløpsnett, energinett og overvann være godkjent av kommunen. Planen skal også vise eventuelle midlertidige løsninger.

- Til bebyggelse og anleggsarbeid, skal utomhusplan for tiltaket være godkjent av kommunen.

- Skal behov for miljøgeologiske undersøkelser vurderes. Ved fare for forurenset grunn skal det utarbeides tiltaksplan, som skal godkjennes av kommunen før rammetillatelse kan gis.

- Skal geoteknisk rapport som dokumenterer tilfredsstillende områdestabilitet utarbeides for tiltak innenfor området.

4.2 Før igangsettingstillatelse

Evt. geotekniske sikringstiltak skal være gjennomført før igangsettingstillatelse kan gis.

Før eksisterende parkeringsplass ved Skredderstuvegen kan fjernes, må det være sikret tilfredsstillende parkeringsdekning annet sted.

Før det kan gis igangsettingstillatelse til nye tiltak, skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi. Kommunen skal godkjenne innholdet i programmet før igangsettingstillatelse til tiltak kan gis.

4.3 Før bebyggelse tas i bruk

Før det kan gis brukstillatelse til idrettshall, skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Parkeringsanlegg, felt P1 og P2, samt tilhørende sykkelparkering.
- Adkomstsone foran idrettshallen.
- Fotball-/grusbane.
- Evt. berørte deler av skolegården skal istandsettes.
- Evt. berørt gang- sykkelveg fra gymsalen til Lyngvegen skal istandsettes eller flyttes.

- Grønnstruktur/turdrag forbi idrettshallen skal istandsettes.

Før det kan gis brukstillatelse til nye skolebygg, skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Parkeringsanlegg felt P1 og P2, samt sykkelparkering.
- Utearealer/lekeplasser i henhold til krav til uteoppholdsareal.
- Merkede krysningspunkt for myke trafikanter over Skredderstuvegen ved skolen og ved eksisterende bussterminal.

Før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse, skal renovasjonsløsninger, energinett, samt vann– og avløpsnett og overvannsløsninger omkring det aktuelle tiltak være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer, og angjeldende bygg være koblet til nettet.

Før kommunen kan gi brukstillatelse for evt. skolebygg som ligger i eller grensende til gul støysone, skal ev. støyskjermingstiltak som sikrer at støynivå utenfor vinduer og støynivå på uteoppholdsareal er L_{den} 55 dB eller lavere, jf. retningslinje T-1442/2016 være utført.

Før det kan gis brukstillatelse til nye bygg innenfor o_BU skal eksisterende parkering i Lyngvegen stenges.

4.4 Vilkår i bygge- og anleggsfaser

Anleggsområdet skal inngjerdes. Det skal utformes trinnfri atkomst rundt eller gjennom området. Atkomstvei skal sikres og tydelig skiltes. Alternativ atkomstvei skal være fremkommelig for alle.

Det skal gjøres tiltak i bygge- og anleggsfasen for å beskytte omgivelsene mot støy, rystelser og andre ulemper.

5 Bestemmelser til arealformål

5.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

5.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

5.1.1.1 Plassering (jf. §12-7 nr. 1)

Utenfor byggegrenser tillates oppført støttemurer, gjerder, levegger, lekeapparater og renovasjonsløsninger, så fremt de ikke er i konflikt med frisiktsoner.

5.1.1.2 Estetisk utforming (jf. § 12-7 nr. 4)

Fasader skal ha avdempende tiltak mot fjernvirkning og tilpasses omgivelsenes bygningsmiljø. Bygningstekniske anlegg skal integreres i den arkitektoniske utformingen av bygningene. Reflekterende overflater skal unngås.

Bebyggelsen skal være åpen mot gater, slik at skolegården fremstår som åpen og oversiktlig. Det skal sikres gode forbindelser mellom ulike bygg, og til omkringliggende veger/gangveger. Det skal etableres forbindelse for gående på tvers av skoleområdet.

Inngangspartier skal være vendt mot skolegården.

Trapper, ramper, inkludert evt. nedkjøringsramper til underjordisk parkeringsanlegg og trafostasjoer skal integreres i bygningsvolum.

Skilt og reklame skal underordnes arkitekturen, og inngå som en helhetlig del av det arkitektoniske uttrykket. Lyssetting skal ikke medføre uønsket lysspredning mot natur- og friluftsområder i nærheten.

Det skal etableres felles renovasjonsløsninger for hele planområdet.

5.1.1.3 Uteoppholdsareal (jf. § 12-7 nr. 4)

Kvalitetskrav

Utearealer skal i størrelse og utforming være egnet til opphold og lek for alle elever på tvers av aldersgrupper og funksjonsnivå. Uteoppholdsareal skal tilrettelegge for opphold og sosialt samvær, og opparbeides med gangarealer, sitteplasser, lekearealer og beplantning.

For o_BU skal det til enhver tid være minimum 40 kvm utepholdsareal per elev opp til 300. Ved et elevtall over 300 regner man 20 kvm uteoppholdsareal per elev over 300. Uteoppholdsareal egnet til skolens bruk på felt o_F1 kan medregnes.

Arealer som inngår i beregning av uteoppholdsarealer må etter sin størrelse og utforming være egnet for opphold og lek. Minst 50 % av leke- og uteoppholdsarealene skal kunne være solbelyst minst 5 timer ved vårjevndøgn. Nærliggende skoger og friområder, som fritt kan brukes av elevene i friminutt kan regnes med i skolens utearealer.

Uteoppholdsareal tillates ikke brukt til lagring.

Bebyggelse i området skal tilpasses slik at tilstrekkelige, gode uteoppholdsarealer kan etableres.

5.1.1.4 Sykkelparkering (jf. § 12-7 nr. 7)

Det skal etableres minimum to sykkelparkeringsplasser per 100 kvm bruksareal for skole og idrettshall. De skal etableres nær hovedinnganger, være låsbare og minimum halvparten av plassene skal være overdekket og belyst.

5.1.1.5 Funksjons- og kvalitetskrav (jf. § 12-7 nr. 4)

Renovasjon skal planlegges iht. føringer gitt av Nes kommune. Det skal etableres felles renovasjonsløsning for hele planområdet.

5.1.1.6 Offentlig tjenesteyting - Skole (o_BU)

Det tillates oppført nye skolebygg innenfor formålet med en maksimal BYA på 30%, byggehøyder er angitt i plankart og måles fra ferdig planert terreng.

Ved flatt tak eller tak med lav helningsvinkel skal det brukes grønne tak.

Dersom «Åttekanten» blir stående, skal den fortsatt være en frittliggende paviljong.

Dersom det gjøres terrengendringer på eksisterende parkeringsplass i Lyngvegen eller oppføres bebyggelse skal massene i fyllingen analyseres.

5.1.1.7 Nettstasjon

Frittliggende nettstasjon tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrenser, men ikke mot boligeiendom. Det er en byggegrense på 5 meter rundt nettstasjonen.

Av hensyn til blant annet akustisk støy, bør nettstasjon plasseres minimum 10 meter fra ny bebyggelse.

Nettstasjoner tillates etablert i egne rom i bygg. Størrelsen på rommet må være minimum 16 m², og ingen vegg må være kortere enn 4 meter. Rommet må være i første etasje, og ha direkte adkomst.

5.1.2 Idrettshall (o_BIA)

Det tillates oppført en idrettshall. Idrettsanlegg tillates med maksimalt 40 % BYA, og en høyde på inntil 14 meter.

Det tillates oppført renovasjonsløsning innenfor formålet. Se for øvrig pkt. 5.1.1.2.

Det tillates ikke oppført annen bebyggelse innenfor formålet.

5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

5.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal i nødvendig grad suppleres og detaljeres i teknisk plan før utbygging kan skje.
Samferdselsarealer, veglys og beplantning skal utformes iht. gjeldende vegnorm og veglysnorm, samt Statens vegvesens håndbøker.

VA-anlegg skal utformes iht. gjeldende VA-norm.

5.2.2 Kjøreveg (o_SKV1-o_SKV4, f_SKV5)

Eksisterende opphøyd gangfelt ved kryssing av Skredderstuvegen ved Auli skole skal opprettholdes.

Det etableres opphøyd gangfelt ved kryssing av Bråtenvegen ved kollektivterminalen.

5.2.3 Parkeringsplasser (o_P1 og o_P2)

Parkeringsplassene skal opparbeides i henhold til teknisk plan og kommunal vegnorm.
Parkeringsplassene skal være hensiktsmessig belyst.
Minimum 10 % av parkeringsplassene tilrettelegges for elbil-parkering og ha ladepunkt.
Minimum 5% av parkeringsplassene skal være forbeholdt forflytningshemmede. Plassene skal være universelt utformet og lokaliseres nærmest mulig innganger.

o_P1

Parkeringsanlegget skal ha egen adkomst. Arealet skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng.

o_P2

Området skal ha snumulighet for buss med drop-off sone. Det tillates oppført renovasjonsløsning innenfor formålet. Se for øvrig pkt. 5.1.1.2.

5.2.4 Gang- og sykkelveg (o_SGS)

Det tillates etablert gang- og sykkelveg iht. gjeldende vegnorm. Gang- og sykkelveg skal være asfaltert og belyst.

Ved grense f_SKV2 skal det etableres sakset port, vist med juridisk punkt for fysisk kjøresperre.

5.2.5 Gangveg (o_GGS)

Eksisterende gangveg skal opprettholdes. Det er ikke krav om universell utforming.

5.2.6 Annen veggrunn - grøntareal

Innenfor formålet tillates det etablert grøfter og andre sidearealer som fyllinger og skjæringer, teknisk infrastruktur og konstruksjoner knyttet til veganlegget som sluk, sandfang og andre overvannstiltak, belysning, møblering og vegetasjon. Annen veggrunn - grøntareal skal tilsåes eller behandles på annen tiltalende måte.

Annen veggrunn skal opparbeides og ferdigstilles som en del av veganlegget. Anlegg og beplantning skal ikke være til hinder for drenering av vann eller frisikt.

Langs gang- og sykkelveg skal det avsettes 1,5 meter til hver side til grøfter/annen veggrunn.

5.2.7 Kollektivholdeplass (o_SKT)

Innenfor formålet skal det etableres plass for 2 bussoppstillingsplasser, samt drop-off-sone for elver ved Auli skole. Kjørbare arealer skal være asfaltert. Innenfor formålet tillates busskur i tilknytning til bussholdeplass.

Teknisk plan for kollektivterminal skal utarbeides etter statens vegvesen håndbok R700 og skal godkjennes av Viken fylkeskommune.

5.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

5.3.1 Turdrag (o_GTD)

Området skal opparbeides/istandsettes, i hovedsak ved naturlig revegetering. Innenfor feltet er det ikke tillatt med bygg- og anleggstiltak.

Det skal sikres gangforbindelse gjennom området.

5.3.2 Friområde og grøntstruktur

o_F1

Eksisterende vegetasjon som høy vegetasjon og kvistrike grantrær skal bevares i størst mulig grad. Ordinær skjøtsel/hogst av enkelttrær tillates.

Det tillates lekeapparater, møblering og enkle avfallsdunker i området.

Eksisterende gang- og sykkelveg gjennom feltet skal opprettholdes eller erstattes. Gangvegen skal være universelt utformet. Gangvegen skal være belyst.

o_GN1-2

Feltene skal opparbeides parkmessig og være en grønn buffer. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bestå. Ved nødvendig fjerning av trær, skal det plantes nye.

Utskriftsdato: 05.03.2026

Nes kommune

Adresse: Rådhusgata 4, 2150 Årnes

Telefon: 63 91 10 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3228	**Gårdsnr.**	201	**Bruksnr.**	88	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	14
Adresse	Bråtenlia 14C, 1929 AULI								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
AB018603	3562	31.12.2025	Stipulert forbruk
AB018604	3836	31.12.2025	Stipulert forbruk
AB018602	4380	31.12.2025	Stipulert forbruk
AB018605	4750	31.12.2025	Stipulert forbruk
22IA570468	236	31.12.2025	Stipulert forbruk
AB018601	3998	31.12.2025	Stipulert forbruk

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

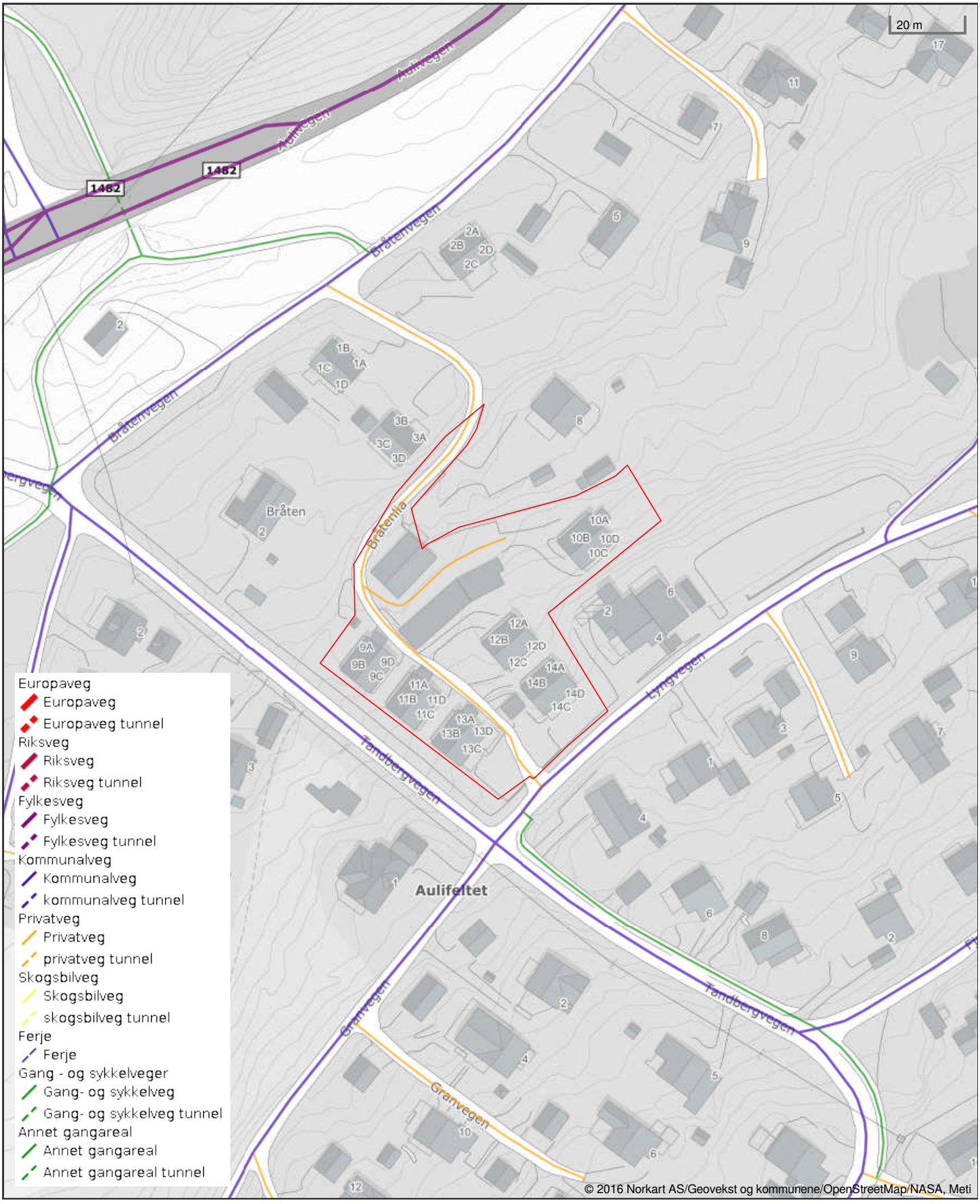
Alle eiendommer med slamavskiller som eneste rensetrinn skal i nær fremtid oppgraderes i henhold til vedtatte plan for oppgradering.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Utskriftsdato: 05.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 3228 - 201/88//



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.

Nes kommune
Adresse: Rådhusgata 4, 2150 Årnes
Telefon: 63 91 10 00

Utskriftsdato: 05.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3228	**Gårdsnr.**	201	**Bruksnr.**	88	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	14
Adresse	Bråtenlia 14C, 1929 AULI								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021021
Navn	Kommuneplan for Nes kommune 2024 - 2036
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.03.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3228/dokumenter/532/Planbestemmelser%20kommuneplan%20vedtatt%2019.03.24.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 666 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019085
Navn	Auli skole
Plantype	Områderegulering

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	22.06.2021	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3228/dokumenter/476/02%20Reguleringsbestemmelser%2019.04.2021%20-%20Godkjent.pdf	
Delarealer	**Delareal**	1 m^2
	Formål	Naturområde - grønnstruktur
	Feltnavn	o_GN1
	Delareal	88 m^2
	Formål	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
	Feltnavn	a_B3
	Delareal	12 m^2
	Formål	Fortau
	Feltnavn	o_SF

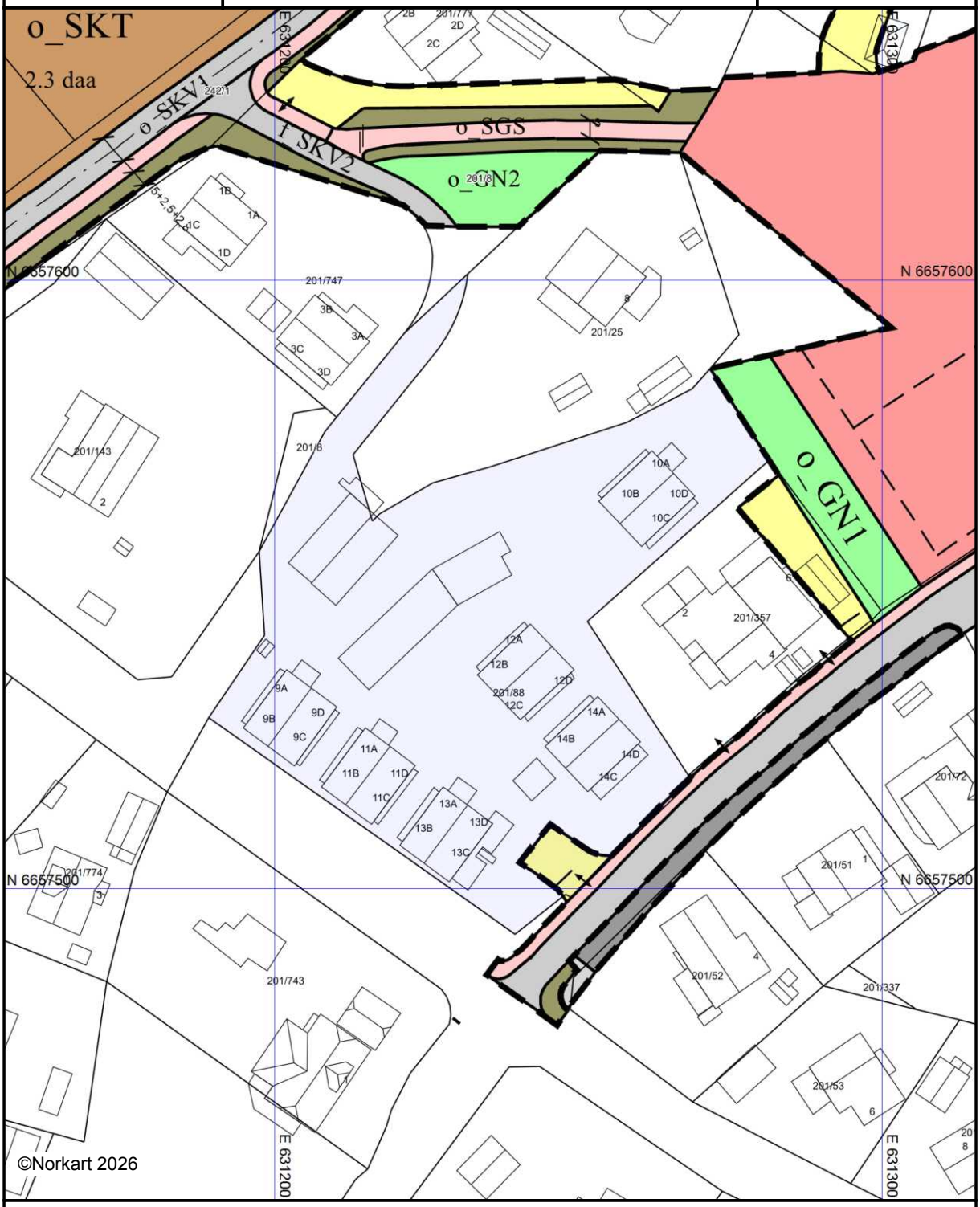
Nes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 201/88/0/14
Adresse: Bråtenlia 14C
Dato: 05.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



Nes kommune

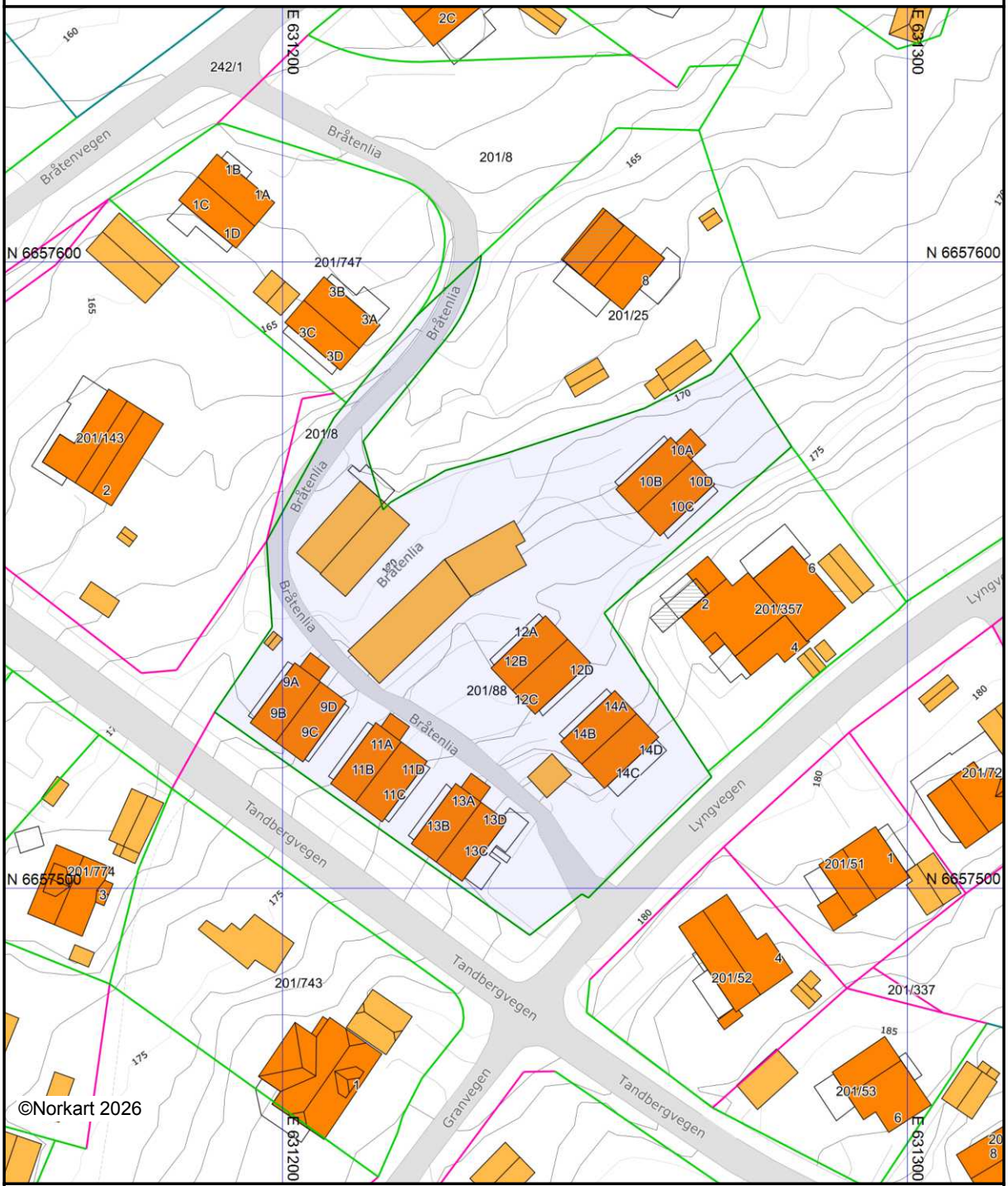
Grunnkart

Eiendom: 201/88/0/14
Adresse: Bråtenlia 14C
Dato: 05.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

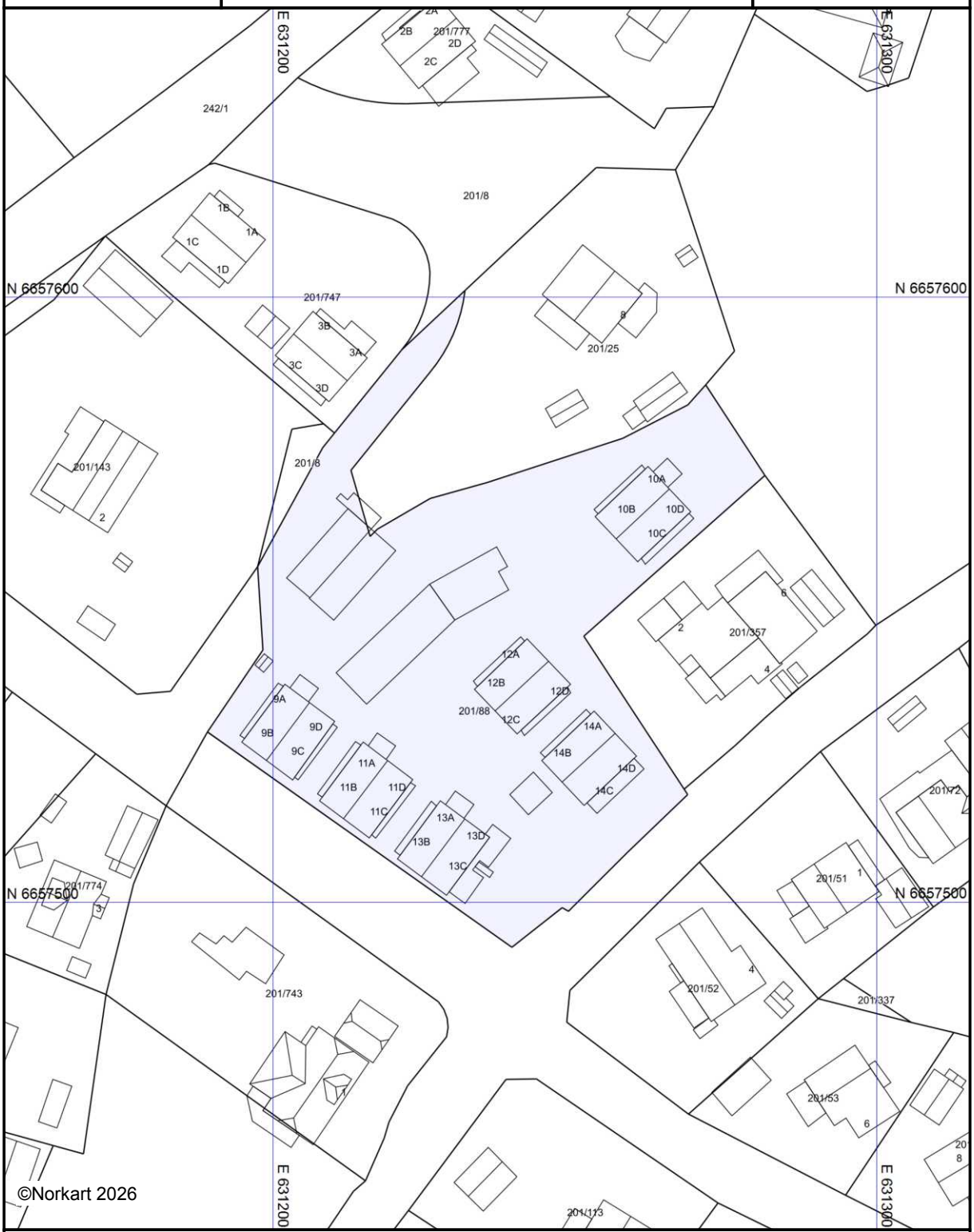
Nes kommune

Reguleringsplanforslagskart

Eiendom: 201/88/0/14
Adresse: Bråtenlia 14C
Utskriftsdato: 05.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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.

Tegnforklaring

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bråtenlia 14 C, 1929 Auli
Gnr. 201, Bnr. 88, Snr. 14, Nes kommune.

Oppdragsnummer:
24260053

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillestrøm

Saksbehandler: Caroline Wang Langer

Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 902 33 565

E-post: caroline.wang.langer@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave 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, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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 annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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.
