



aktiv.

Øvre Solhellinga 2, 2067 JESSHEIM

**Familievennlig enebolig i kjede med hjørnebeliggenhet - over 3 plan - flere boder - 2 bad - 3 soverom. Garasje!**



Daglig leder/Eiendomsmegler

Lise Blomberg

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 150 000,-  
Omkostn.: Kr 130 140,-  
Total ink omk.: Kr 5 280 140,-  
Selger: Webjørn Svendsen

Salgsobjekt: Enebolig  
Eierform: Eiet  
Byggeår: 1999  
BRA-i/BRA Total 136/141 kvm  
Tomtstr.: 447.2 kvm  
Soverom: 3  
Antall rom: 4  
Gnr./bnr. Gnr. 172, bnr. 349  
Gnr. 172, bnr. 2  
Gnr. 172, bnr. 380  
Oppdragsnr.: 1205260037

Familievennlig enebolig i  
kjede med hjørne -  
beliggenhet. Sentralt!

Velkommen til Øvre Solhellinga 2 på Sand/Jessheim. Dette er en velholdt bolig i kjede med garasje imellom, og med familievennlig planløsning over tre plan. I 1.etasje har man entré med flislagt gulv, kjøkken med spisesplass, romslig stue med utgang til markterrasse og et kombinert bad/vaskerom. Det er gulvvarme i hele 1. etg. og bad 2.etg. Boligens 3 soverom er i 2.etasje, hvorav hovedsoverommet har utgang til balkong. Det er videre et flislagt baderom m/badekar og dusj. Loftetasjen er innredet med loftstue og garderobe/bod. For oppbevaring har man en isolert utebod og ved siden av garasjen samt hems. Parkering gjøres i garasje og på egen tomt m/belegningsstein. Pent opparbeidet hage med stor, usjenert markterrasse som vender mot syd/vest med tujahekk rundt.



Innhold

Velkommen .....2  
Plantegning .....17  
Om eiendommen .....22  
Tilstandsrapport .....34  
Egenerklæring .....68  
Nabolagsprofil .....82  
Forbrukerinformasjon .....88  
Budskjema .....89



# Velkommen..

Øvre Solhellinga 2 er en meget familievennlig enebolig i kjede over 3 plan med garasje og flere bodplasser. Her har du endebeliggenhet med romslig gårdsplass og skjermet hage med stor plen og terrasse.

Vel inne så kommer du inn i en entre, hvor bad/vaskerom ligger rett ved før du går inn i gangen med skyvedørgarderobe.



# Kjøkken

Flislagt gulv på kjøkken med gulvvarme som forøvrig er i alle gulv i hovedetasjen.

Kjøkkenet er romslig med godt med innredning og benkeplass. Spisebord hvor familien samles til måltidene eller for en hyggelig samtale.



# Stue

Romslig og flott stue med rikelig av lysinnslipp. Gode solforhold så her det godt å ha utvendige persienner på varme sommerdager.

Her er det pipe så ønsker man seg peis så er det mulig.

Fra stuen er det utgang til en skjermet terrasse med markise og hage.



# Soverom

Tre gode soverom i 2. etasje.

Hovedsoverommet har utgang til balkong. Ellers er det godt med skaplass på alle tre rommene.



# Loftetasje

I 3. etasje er det gang med rom for pult og ekstra bod/garderobe rom.  
Videre inn er det en romslig loftstue med vindu.



# To bad

I hovedetasjen er det ett bad/vaskerom, samt ett bad i 2. etasje.  
Begge er flislagte og med varmekabler i gulv.  
200 ltr. varmtvannsbereder plassert i isolert utebod som er ny i 2020.





Garasje og hems.  
 Ekstra utebod tilknytning garasje.  
 Direkte utgang fra garasje til hagen via dør.  
 Ellers isolert sportsbod ved inngangsparti.



# Plantegning

1. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

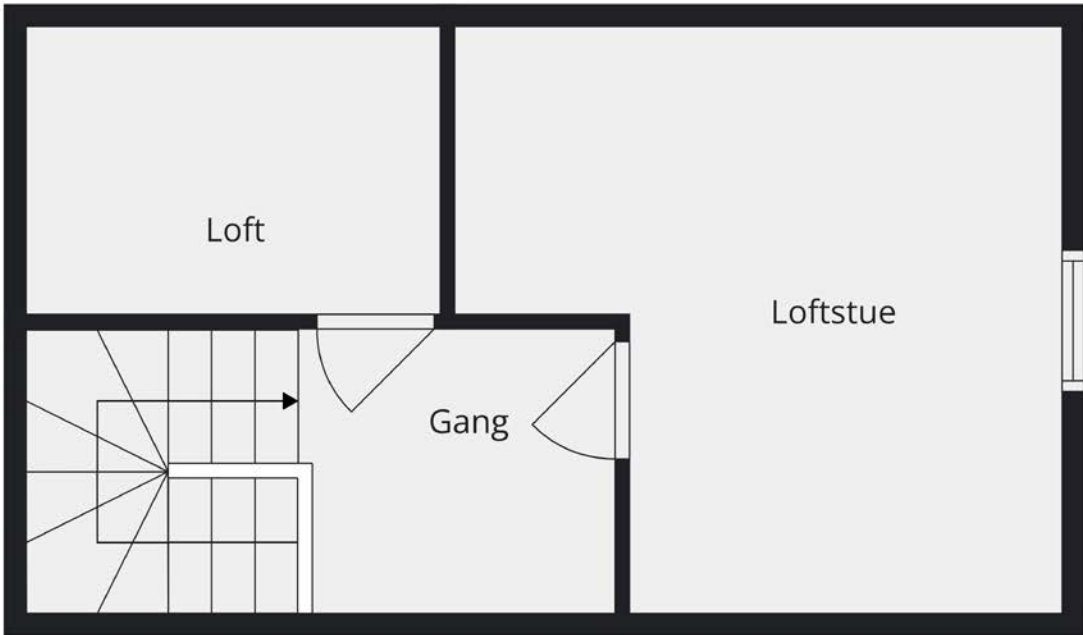
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
 Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

2. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

3. etasje.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

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



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,  
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det  
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for  
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til  
SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 136 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 141 kvm

TBA: 48 kvm

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

35 kvm Terrasse

2. etasje

13 kvm Balkong

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kjedet enebolig med garasje.

Oppmålt med lasermåler. Balkong 13 kvm og

Terrasse 35 kvm

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt

1.93m og skråhimling.

Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, men målt

2,42m.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt

2,40m.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på

stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht.

rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan

være i strid med byggeforskrifter.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

447.2 kvm

### Tomtebeskrivelse

Solrik hjørnetomt som er pent opparbeidet med

belegningsstein i innkjørselsen romslig hage med

tujahekk som skjermer for vind og innsyn. Hagen

innbyr til sosiale lag og lek for de minste.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og barnevennlig

boligområde på Sand i Ullensaker kommune, med

nærhet til skoler, barnehager, offentlig

kommunikasjon, flotte rekreasjonsområder og gode

servicetilbud. Det er kort vei til Ljøgodttjern

naturreservat og monumentale Raknehaugen.

Området ligger nær lekeplass, fotballbane,

skøytebane, skiløyper, svømmehall, ridesenter og

treningssenter m.m. Det er også kort vei til populær

9-hulls golfbane på Kjos. Fra Olaløkka på Sand går

det løyper i skogområdet Vestmoen og Ringbanen

på Gardermoen til Nordbytnet.

Nordbytnet er et av de flotteste friluftsområdene i

Ullensaker. Rundt tjernet er det godt tilrettelagt med

turveier for rullestolbrukere og folk med barnevogn.

Nordbytnet har flotte badeplasser med strender,

volleyballbaner, badebrygger og fiskebrygger.

Området ellers har gode turmuligheter året rundt.

Ullensaker kulturhus kan anbefales og byr på

konserter, teater, revyer, kunstutstillinger og 3

kinosaler.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på bl.a. Kiwi Sand.

Ønsker du ytterligere servicetilbud er Jessheim

Storsenter et moderne kjøpesenter med over 140

ulike butikker og tilknyttede virksomheter.

Lillestrøm, Strømmen, Lørenskog og Oslo ligger

også godt innen rekkevidde med alt det innebærer

av bymessige fasiliteter og servicetilbud.

For familier med barn er det flere skoler i nærheten,

inkludert Hovin skole for 1-7 klasse, som ligger 9

minutters gange unna, og Nordby ungdomsskole for

8-10 klasse, som er 6 minutters kjøring fra

eiendommen. Jessheim videregående skole er også

lett tilgjengelig, kun 5 minutters kjøring unna.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon

via buss. Nærmeste bussholdeplass er Vilbergveien

som ligger ca. 300 meter fra eiendommen, hvor du

kan ta linje 440 og 446. Jessheim stasjon, som

ligger 8 minutters kjøring fra eiendommen, tilbyr

linje R13 og R13. Ved å benytte bil tar det ca. 5 min

til Jessheim sentrum, 7 min til Oslo lufthavn, 11 min

til Kløfta, 22 min til Lillestrøm, 25 min til Strømmen

og 32 min til Oslo S.

### Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp

AKTIV-visningsskilt ved fellesvisninger.

### Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger,

tomannsboliger og småhus.

### Bygningssakkyndig

Ola Kjeldsberg

### Type rapport

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Eiendommen er et rekkehus oppført i 1999.

Bygningen er fundamentert med støpt plate på

mark. Grunnmuren er en støpt grunnmur. Fuktsikring

under terreng er nedgravd.

Ytterveggene består av isolert bindingsverk med

utvendig liggende og stående trekledning.

Takkonstruksjonen er et mønet skråtak, tekket med

betongtakstein. Takrenner, nedløp og utvendige

beslag er utført i metall. Vindskier og toppbord er i

treverk, hvor toppbordene har beslag av metall.

Etasjeskillene i boligen er utført i trekonstruksjoner,

med unntak av gulvet på grunnen som er støpt.

Vinduer er utført i tre med 2-lags energiglass.

Ytterdøren og boddøren er i teak, mens

balkongdørene er malte tredører med 2-lags

energiglass.

Terrassen har konstruksjoner, overflater, rekkverk og

håndlist i treverk.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom - Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og  
himling

Avvik: Rommet er ved normal bruk ikke utsatt for

særlig påkjenning i form av fukt/vann på vegger/

gulv. Slitte/misfargede fuger er registrert.

- Våtrom - Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom

under).

Rommet har forventet brukstid nært forestående.

Rommet må brukes med forsiktighet og det må

følges med på konstruksjonene da risikoen for

skader er stor.

- Våtrom - Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og

tettesjikt

Avvik: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis

med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet

brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå

ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær

oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Våtrom - Etasje 2 > Bad > Overflater vegger og

himling  
Avvik: Slitte/misfargede fuger er registrert. Dusjing direkte på vegg/gulv gir økt belastning på konstruksjon og kan redusere levetiden på våtrommet. Tett dusjkabinett med direkte avløp til sluk anbefales som sikkerhet for rommet.

- Våtrom - Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv  
Avvik: Badet har forventet brukstid oppnådd/nært forestående. Påkjenninger i form av vannsprut / dusjing direkte på gulv anbefales ikke. Slitte og misfargede fuger er registrert.

- Våtrom - Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt  
Avvik: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

- Tomteforhold - Terrengforhold  
Avvik: Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.  
Eier opplyser om hageoldeborre på plen. Tiltak som vanning under sverming, og sprøyting utført 2025.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Taktekking  
Avvik: Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

- Takkonstruksjon/Loft  
Avvik: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Takkonstruksjonen er lukket og inspeksjonsmuligheten er derfor begrenset. Tilstandsgrad er gitt ut i fra synlige forhold. og alder.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger  
Avvik: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.  
Det er registrert noe slitasje/sprekker på gulv intill vegg hvor det var snøfritt.

**Sammendrag selgers egenerklæring**  
Boligen ble kjøpt i 1999.  
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?  
Ja  
Firmanavn: Via Hombles eiendom/Nordahl bygg, 2002  
Beskrivelse: Oppføring av utebod. Arbeidet ble bestilt og utført gjennom utbygger av boligfeltet.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?  
Ja  
Beskrivelse: Vannet under sverming. Sprøytet med nyttenematoder kjøpt på Myrvold Hagesenter.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?  
Ja  
Firmanavn: Bråthen rør, 2020

Beskrivelse: Skiftet varmtvannsbereder. Montert vannmåler.

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?  
Ja  
Beskrivelse: Dårligere utsug fra bad 2.etg ift hva som var når det var nytt. Suger ut men, ikke like effektivt.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?  
Ja  
Firmanavn: Oddvar Solheim, 2000  
Beskrivelse: Skorstein blendet. Kontrollert og godkjent av Feiermester.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?  
Ja  
Firmanavn: BTA elektro, 2012; Hugo Beck, 2024  
Beskrivelse: Montert jordfeilbryter på kurs 3 og 5 etter kontroll av elektrisk anlegg. Montert varmekabel i overvannskum på gjesteparkering. Lagt opp bryter m/kurs i bod.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?  
Ja  
Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

**Innhold**  
1. Etasje:  
Entré, bad/vaskerom, gang, kjøkken, stue og spisestue. Utgang til romslig terrasse og hage. 5 kvm isolert bod ved inngangspartiet.

2. Etasje:  
Gang, bad, bod og 3 soverom. Utgang til balkong fra hovedsoverommet.

Loft:  
Gang/kontor, bod og innredet loftrom.

Garasje og bod.:  
Garasje med oppbevaringsmuligheter innenfor bilen med direkte utgang til hage og terrasse. Hems for ytterligere lagringsplass. Ekstra oppbevaring i bod som er tilknyttet garasjen. Her er det tregulv og gode lagringsmuligheter. I tillegg er det isolert og oppvarmet bod ved inngangsdøren, der varmtvannsbeholder, sikringsskap og stoppekran for vann er plassert.

**Standard**  
Velkommen til Øvre Solhellinga 2 – en attraktiv adresse i et veletablert boligområde på Jessheim. Boligen ligger i rolige omgivelser med nærhet til både grønne friområder og de fasilitetene som gjør hverdagen enkel og praktisk. Området preges av gode solforhold, familievennlige naboer og kort vei til skole, barnehage, offentlig kommunikasjon og handelstilbud. Jessheim sentrum med et bredt service- og handelsutvalg ligger kun en kort kjøretur eller sykkeltur unna.

Entre/gang:  
Inngangspartiet er overbygd og har en isolert sportsbod. Vel innenfor ytterdøren er det en trivelig entré med fliser på gulv med gulvvarme som også det er i alle gulv i hovedetasjen. Rommet har garderobeløsning og plass til kommodemøblement.

Kjøkken:  
Kjøkken med profilerte fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps blandebatteri og fliser mellom benk og overskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut er montert over komfyr. Det er avsatt plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Oppvaskmaskin medfølger og komfyr samt fryseboks i bod (300 ltr) kan medfølge.

Stue:  
Stuen er romslig med vinkel form, varme i gulv samt flere møbleringsmuligheter. Godt med lysinnslipp fra flere vinduer. Utvendig er det persienner for solrike dager. Mulighet for å sette inn peis. Utgang til sydvest vendt terrasse med markise.

Bad/vaskerom 1. etasje:  
Badet har fliser på vegger og gulv, med varme i gulvet. Himlingen har himlingsplater/takess. Badet er utstyrt med en innredning med profilerte fronter, benkeplate i laminat med nedfelt servant og ett-greps blandebatteri, samt speil og lys over. Videre er det et gulvmontert toalett og opplegg/ plass til vaskemaskin/tørketrommel. Det er mekanisk avtrekk. Ny 200 ltr varmtvannsbereder plassert i isoler utebod fra 2020.

Bad 2. etasje:  
Badet har fliser på vegger og gulv, med varme i

gulvet. Himlingen har himlingsplater/takess. Rommet er utstyrt med en innredning med profilerte fronter, benkeplate i laminat med nedfelt servant og ett-greps blandebatteri, samt speil med tilhørende belysning. Videre er det et gulvmontert toalett og badekar/dusj. Det er mekanisk avtrekk.

Soverom og loftstue:  
Huset har tre gode soverom, der hovedsoverommet har utgang til balkong. I tillegg er det innredet loftsplan som i dag benyttes som loftstue, gang/ kontor samt bod som kan benyttes som garderobe. Det er god plass for garderobeskap, noe som medfølger på alle tre soverom. For ytterligere lagring har man isolert sportsbod i tilknytning inngangspartiet og en utvendig bod i bakkant garasjen samt på siden.

Innvendige overflater:  
Gulv: Belegg og fliser. Det er varmekabler i gulv i hele 1. etasje, med regulering/termostat i hvert rom. Vegger: Tapet, strie, malte plater og trepanel. Himling: Himlingsplater/takess og trepanel. Vedlikehold: Stue og soverom ble malt i 2012. Kjøkken, gang og ett soverom ble malt i 2020.

Tekniske installasjoner:  
- Ventilasjon: Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon med frisk tilluft via ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting. Det er mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Følgende kan følge med boligen etter avtale:  
Sovesofa og skrivepult i 3. etasje.  
Kommode på soverom i 2. etasje.  
Frittstående komfyr på kjøkken.  
Fryseboks 300 ltr som står i boden.

Dette medfølger:  
Oppvaskmaskin.  
Veggfaste hyller i boder og garasje.  
Panelovner.

**Innbo og løsøre**  
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

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

**Moderniseringer og påkostninger**  
Arbeid utført i boligen:

2023:  
• Byttet varmeregulator i stue 2023.

2021:  
• Yttervegg i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Liggende og stående utvendig trekledning. Malt i 2021.

2020:  
• Kjøkken, gang og ett soverom malt i 2020.  
• Ny vannmåler montert 2020.  
• Varmtvannsbereder på ca. 200 liter. Byttet i 2020.

2017:

• Taket er tekket med betongtakstein. Vasket 2017.

2012:  
• Stue og soverom malt 2012.  
• byttet varmeregultor bad, vaskerom, kjøkken og gang 2012.

**Parkering**  
Parkering gjøres i egen garasje og på egen tomt. Øvrig parkering etter områdets bestemmelser.

**Forsikringsselskap og Polisenummer**  
Fremtind, polisenummer

**Radonmåling**  
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på .... Bg/ m3. Alt2: Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

**Diverse**  
Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:  
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring  
- Fremtind leverer boligselgerforsikring  
- Banker i Eika-alliansen  
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med strøm og har varmekabler i gulv i hele første etasje. Varmekabler er også installert på badene. Mulighet for å sette inn peisovn i stue.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/](http://www.enova.no/nb/energimerking/) energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 150 000

Omkostninger kjøper

5 150 000 (Prisantydning)

Omkostninger

128 750 (Dokumentavgift)  
300 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

130 140 (Omkostninger totalt)  
147 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
149 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 280 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
5 297 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
5 299 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 14 317 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 128 228 for år 2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel Øvre Solhellinga Grendelag, strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Årlig velforeningsavgift

Kr 4 466

Velforening

Øvre Solhellinga Grendelag

TTilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 172, bruksnummer 349 i Ullensaker kommune.Gårdsnummer 172, bruksnummer 2 i Ullensaker kommune.Gårdsnummer 172, bruksnummer 380 i Ullensaker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Andel i realsameie:  
901861-1/10 OPPRETTELSE AV REALSAMEIE  
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:

KNR: 3209 GNR: 172 BNR: 2 IDEELL: 1/130  
2005/166394-3/200 09.11.2005 OPPRETTELSE AV REALSAMEIE  
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:  
KNR: 3209 GNR: 172 BNR: 380 IDEELL: 1/130

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 11.11.99.

3. etasje/loft var opprinnelig tegnet som åpent rom over trapp med vindusløsning iht. kommunens godkjente byggetegninger. Nåværende eier har etablert lettvegg og innredet arealet som loftstue. Det foreligger ikke dokumentasjon på at tiltaket er omsøkt eller godkjent av kommunen. Eventuell godkjenning og/eller tilbakeføring må påregnes å være kjøpers ansvar og risiko.

Ifølge eier så ble rommet kledd inn av utbygger og det samme med trappen.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst fra tomtegrense.  
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.  
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Tett småhusbebyggelse (kjedehus).  
Følger reguleringsplan «Solhellinga». Eiendommen er regulert til område for tett småhusbebyggelse (kjedehus) i felt B2. 25.01.1999.  
Grenser inntil reguleringsplan for: Gangveg Sand, stadfestet 06.02.80.

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse - nåværende i Kommuneplan for Ullensaker 2021-2030, vedtatt 23. mars 2021.

**Adgang til utleie**

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

**Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

**Konsesjon**

Eiendommen er bebygd, tomten (realsameiet) er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

**Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter

oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

ved eiendommen.

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

**Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

**Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om

budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

**Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og

disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

**Hvitvaskingsreglene**

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

**Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**

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

**Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at

boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

**Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris kr 45.000,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:  
3 000 Garantipremie/inneståelse  
3 800 Kommunale opplysninger  
23 000 Markedspakke  
7 750 Oppgjørshonorar  
3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
20 000 Tilretteleggingsgebyr  
Visninger/overtakelse per stk.2 visninger inkl i provisjon utover dette kr 2500,-  
545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 105 800

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

**Ansvarlig megler**

Lise Blomberg  
Daglig leder/Eiendomsmegler  
lise.blomberg@aktiv.no  
Tlf: 922 04 164

**Ansvarlig megler bistås av**

Lise Blomberg  
Daglig leder/Eiendomsmegler

lise.blomberg@aktiv.no  
Tlf: 922 04 164  
Nicklas Wathne  
Eiendomsmeglerfullmektig  
nicklas.wathne@aktiv.no  
Tlf: 467 48 878

**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

12.02.2026

# Tilstandsrapport

Rekkehus  
Øvre Solhellinga 2 , 2067 JESSHEIM  
ULLENSAKER kommune  
gnr. 172, bnr. 349

Sum areal alle bygg: BRA: 189 m<sup>2</sup> BRA-i: 131 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.02.2026 Rapportdato: 09.02.2026 Oppdragsnr.: 22537-1115 Referansenummer: QR6432

Autorisert foretak: MEGLERPARTNER AS Sertifisert Takstingeniør: Ola Kjeldsberg



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Meglerpartner AS

MeglerPartner – din trygghet i bolighandelen

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

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

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

### Rapportansvarlig

Ola Kjeldsberg

ola@meglerpartner.no  
455 04 110

## 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.

### 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
- 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



#### 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

### BEBYGGELSEN:

Bolig, i rekke, med BRA-i på 131 m² over 2 etasjer, med innredet loft.

Terrasse med utgang fra stue.

Garasje med 1 biloppstillingsplass.

En oppvarmet bod utenfor inngangsdør, og en bod i tilknytning til garasje.

### STANDARD:

Boligen er fra 1999.

Normal standard og god planløsning.

Oppvarming består av strøm. Se boligens energiattest.

Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

### OM TOMTEN:

Eiet tomt som er flat. Snødekket på befaringsdagen.

### Rekkehus - Byggeår: 1999

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein.

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier og toppbord i treverk. Toppbord har beslag av metall.

Yttervegg i isolert bindingsverk. Liggende og stående utvendig trekledning.

Mønet skråtak.

Trevinduer med 2-lags energiglass.

Alle vinduer mot sør og vest har utvendige persienner.

Motorstyrt markise foran store vinduer mot sør.

Ytterdør i teak, med hamret glass i øvre del.

Boddør i teak.

Malt balkongdører i treverk med 2- lags energiglass.

Terasser/balkonger: Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat. Belegg. Fliser.

Vegger: Tapet. Strie. Malte plater. Trepanel.

Himling: Himlingsplater/takess. Trepanel.

Det er varmekabler i gulv hele 1 etg. Regulering/termostat i hvert rom.

Bygningen har støpt gulv på grunnen. Over øvrige etasje: Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.

Elementpipe. Skorstein blendet.

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.

Innvendige dører: Malte profilerte fyllingsdører. Ubehandlede profilerte tredører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

##### Bad 1

Vegg: Fliser.

Himling: Himlingsplater/takess.

Gulv: Fliser, med varme.

Plastsluk.

Innredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat med nedfelt servant og ett-greps blandebatteri. Speil og lys over. Gulvmontert toalett. Opplegg/plass til vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Tilluft i

dør.

##### Bad 2

Vegger: Fliser.

Himling: Himlingsplater/takess.

Gulv: Fliser, med varme.

Plastsluk.

Innredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat med nedfelt servant og ett-greps blandebatteri. Speil med tilhørende belysning.

Gulvmontert toalett. Badekar. Mekanisk avtrekk. Tilluft i dør.

Vegger: Fliser.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med profilerte fronter. Laminerte benkeplater. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps blandebatteri. Fliser mellom benk og overskap. Avsatt plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut er montert over komfyr.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i: Kobber/metall. Plast, rør-i-rør.

Synlige avløpsrør i: Plast.

Varmekabel i overvannskum på gjesteparkeringen.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv

lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter. Det er mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter.Bereder er plassert i oppvarmet bod ved inngangsdør.

Elanlegg med automatsikringer. Skjul og åpent ledningsnett.

Sikringskap er plassert i oppvarmet bod ved inngangsdør. Det er innlagt bredbånd i boligen.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Støpt grunnmur/plate på mark.

Tomten er flat. Snødekket på befaringen.

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

[Gå til side](#)

Se eget punkt lenger frem i rapporten.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Rekkehus

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

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

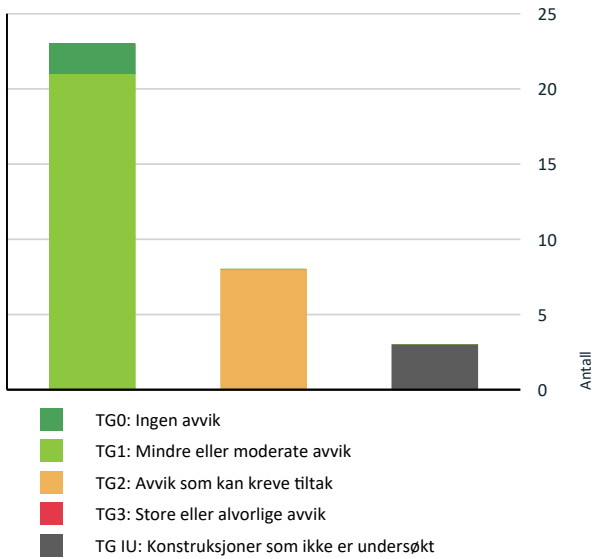
#### Garasje og bod.

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

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

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd og materialer er kjente vil en bygningsdel vil kunne få TG 2 selv om det ikke er registrert negative avvik ut over normal bruksslitasje. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet.

Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert kun beskrevet.

Arealer er vurdert iht. Takstbransjens retningslinjer for arealmålinger. Avvik av denne forskriften kommenteres under gjeldende bygning på tomt. Under befaringen var takteking, terreng o.l. gitt begrenset inspeksjonsmulighet på grunn av snø. Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre. Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten.

### Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**! Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)  
Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

**! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Takkonstruksjonen er lukket og inspeksjonsmuligheten er derfor begrenset. Tilstandsgrad er gitt ut i fra synlige forhold. og alder.

#### ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Det er registrert noe slitasje/sprekker på gulv inntill vegg hvor det var snøfritt.

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

##### ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

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

##### ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Det er avvik:

Eier opplyser om hageoldeborre på plen. Tiltak som vanning under sverming, og sprøyting utført 2025.

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

Det er avvik:

Rommet er ved normal bruk ikke utsatt for særlig påkjenning i form av fukt/vann på vegger/gulv. Slitte/misfargede fuger er registrert.

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

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Rommet har forventet brukstid nært forestående. Rommet må brukes med forsiktighet og det må følges med på konstruksjonene da risikoen for skader er stor.

##### ! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

Det er avvik:

Slitte/misfargede fuger er registrert. Dusjing direkte på vegg/gulv gir økt belastning på konstruksjon og kan redusere levetiden på våtrommet. Tett dusjkabinett med direkte avløp til sluk anbefales som sikkerhet for rommet.

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

Det er avvik:

Badet har forventet brukstid oppnådd/nært forestående. Påkjenninger i form av vannsprut /dusjing direkte på gulv anbefales ikke. Slitte og misfargede fuger er registrert.

##### ! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

**!** Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

# Boligens energimerking



### Beskrivelse

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

### Energimerke



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

### Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

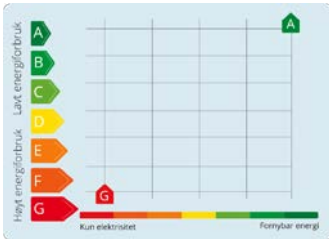
•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

### Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



# Tilstandsrapport

### REKKEHUS



**Byggeår**  
1999

**Kommentar**  
Opplyst på befaringsdagen. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen

### Anvendelse

#### Standard

Bygningen har normal standard ift. bruken.

#### Vedlikehold

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert. Boligens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten.

### UTVENDIG

#### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein.  
Vasket 2017. Tekkingen var på befaringsdagen dekket med snø, er derfor begrenset inspisert.

#### Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.



#### Nedløp og beslag

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier og toppbord i treverk. Toppbord har beslag av metall.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegg i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Liggende og stående utvendig trekledning. Malt i 2021. Opplyst av eier.



## TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Mønet skråtak.

Takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Tilstandsgrad er angitt ut fra det som visuelt er synlig på befaringsdagen. Ved enkle fuktmålinger registrerte jeg ikke verdier for skadelig fukt.

### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Takkonstruksjonen er lukket og inspeksjonsmuligheten er derfor begrenset. Tilstandsgrad er gitt ut i fra synlige forhold. og alder.

### Konsekvens/tiltak

Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men det anbefales å følge med konstruksjonene.



## TG 1 Vinduer

# Tilstandsrapport

Trevinduer med 2-lags energiglass.  
Alle vinduer mot sør og vest har utvendige persiennner.  
Motorstyrt markise foran store vinduer mot sør.



## TG 1 Dører

Ytterdør i teak, med hamret glass i øvre del.

Boddør i teak.

Malt balkongdører i treverk med 2- lags energiglass.



## TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser/balkonger: Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Vedlikeholdt med olje hvert år. Opplyst av eier.  
Terrasser/verandaer som står under åpen himmel vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.

### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Det er registrert noe slitasje/sprekker på gulv intill vegg hvor det var snøfritt.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

# Tilstandsrapport

Verandaer som står under åpen himmel og utsatt vær vind/være vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes. Lokale utbedringer må etter hvert påregnes.



## INNVEDIG

### TG 1 Overflater

Gulv: Laminat. Belegg. Fliser.  
Vegger: Tapet. Strie. Malte plater. Trepanel.  
Himling: Himlingsplater/takess. Trepanel.

Stue og soverom malt 2012.  
Kjøkken, gang og ett soverom malt i 2020.  
Det er varmekabler i gulv hele 1 etg. Regulering/termostat i hvert rom. Det kan være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader.  
Slike skader blir ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

# Tilstandsrapport



### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

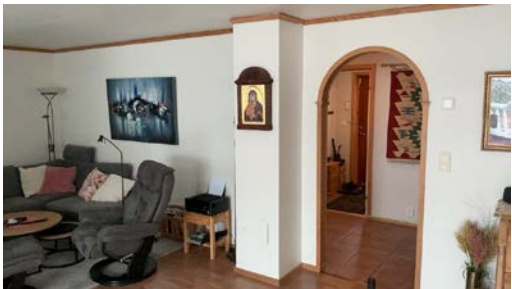
Bygningen har støpt gulv på grunnen. Over øvrige etasje: Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner. Skjevheter og høydeforskjeller i etasjeskillere er kontrollert med krysslaser. Det er ikke funnet nevneverdige avvik, kun mindre høydeforskjeller på ca. 5-15mm. er registrert ved stikkprøvekontroll. Lokale større avvik kan likevel påregnes. Dette er ikke unormalt i denne type boliger.  
Etasjeskillerne synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.



### TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe.  
Søkt om fritak for feieavgift. Skorstein blendet. Kontrollert og godkjent av Feiermester. Dokumentasjon finnes. Opplyst av eier.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Innvendige trapper

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner. Knirk observert.



## TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører: Malte profilerte fyllingsdører. Ubehandlede profilerte tredører.



## VÅTROM

### ETASJE 1 > BAD

#### Generell

Bad 1  
Vegg: Fliser.  
Himling: Himlingsplater/takess.  
Gulv: Fliser, med varme.  
Plastsluk.  
Innredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat med nedfelt servant og ett-greps blandebatteri. Speil og lys over. Gulvmontert toalett.  
Opplegg/plass til vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Tilluft i dør.

# Tilstandsrapport

### ETASJE 1 > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegg: Fliser.  
Himling: Himlingsplater/takess.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet er ved normal bruk ikke utsatt for særlig påkjenning i form av fukt/vann på vegger/gulv. Slitte/misfargede fuger er registrert.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Siden våtrommet fungerer i dag er det ikke behov for strakstiltak. Men ut fra alder kan plutselig skader oppstå, det anbefales å følge med og bruke rommet med forsiktighet. Oppgraderinger bør etter hvert påregnes. Rommet kan ha mange bruksår igjen, dette avhenger av bruken.



### ETASJE 1 > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser, med varme.  
Fallforhold på gulvet er målt og funnet tilfredsstillende.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Rommet har forventet brukstid nært forestående. Rommet må brukes med forsiktighet og det må følges med på konstruksjonene da risikoen for skader er stor.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Siden våtrommet fungerer i dag er det ikke behov for strakstiltak. Men ut fra alder kan plutselig skader oppstå, det anbefales å følge med og bruke rommet med forsiktighet.

## Tilstandsrapport



### ETASJE 1 > BAD

#### **TG 2** Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.



### ETASJE 1 > BAD

#### **TG 1** Sanitærutstyr og innredning

Innredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat med nedfelt servant og ett-greps blandebatteri. Speil med tilhørende belysning over. Gulvmontert toalett. Opplegg/plass til vaskemaskin. Vaskekum i rustfritt stål med ett- greps blandebatteri.



### ETASJE 1 > BAD

#### **TG 1** Ventilasjon

## Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk. Tilluft i dør.



### ETASJE 1 > BAD

#### **TG 0** Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er ikke påvist unormale forhold.



### ETASJE 2 > BAD

#### Generell

Bad 2

Vegger: Fliser.

Himling: Himlingsplater/takess.

Gulv: Fliser, med varme.

Plastsluk.

Innredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat med nedfelt servant og ett- greps blandebatteri. Speil med tilhørende belysning. Gulvmontert toalett. Badekar. Mekanisk avtrekk. Tilluft i dør.

### ETASJE 2 > BAD

#### **TG 2** Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Himlingsplater/takess.

Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert verdier utover hva som forventes som normalt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitte/misfargede fuger er registrert. Dusjing direkte på vegg/gulv gir økt belastning på konstruksjon og kan redusere levetiden på våtrommet. Tett dusjkabinett med direkte avløp til sluk anbefales som sikkerhet for rommet.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Siden våtrommet fungerer i dag er det ikke behov for strakstiltak. Men ut fra alder kan plutselig skader oppstå, det anbefales å følge med og bruke rommet med forsiktighet. Oppgraderinger bør etter hvert påregnes. Rommet kan ha mange bruksår igjen, dette avhenger av bruken.



## ETASJE 2 > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser, med varme.

Fallforhold på gulvet er målt og funnet tilfredsstillende. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.

## Vurdering av avvik:

### • Det er avvik:

Badet har forventet brukstid oppnådd/nært forestående. Påkjenninger i form av vannsprut /dusjing direkte på gulv anbefales ikke. Slitte og misfargede fuger er registrert.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom. Fornying/oppgradering av rommet bør etterhvert påregnes selv om rommet kan ha mange leveår igjen. Dette er avhengig av bruk.



## ETASJE 2 > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

Plastsluk.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

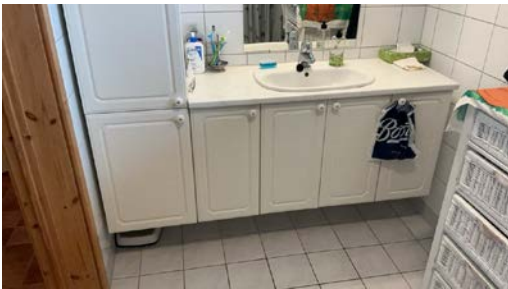
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



## ETASJE 2 > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat med nedfelt servant og ett- greps blandebatteri. Speil med tilhørende belysning. Gulvmontert toalett. Badekar.



## ETASJE 2 > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft i dør.

# Tilstandsrapport



## ETASJE 2 > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er ikke påvist unormale forhold.



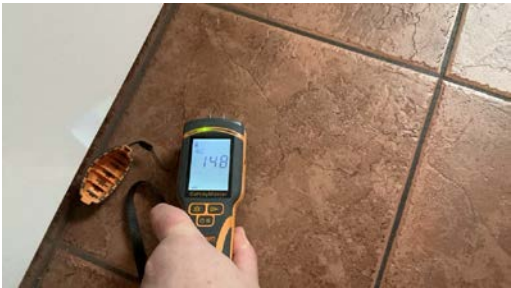
## KJØKKEN

## ETASJE 1 > KJØKKEN

### Overflater og innredning

Kjøkken med profilerte fronter. Laminerte benkeplater. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps blandebatteri. Fliser mellom benk og overskap. Avsatt plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

# Tilstandsrapport



## ETASJE 1 > KJØKKEN

### Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut er montert over komfyr.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Synlige vannrør i: Kobber/metall. Plast, rør-i-rør.  
Ny vannmåler montert 2020. Opplyst av eier. Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

## Tilstandsrapport



### TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i: Plast.

Varmekabel i overvannskum på gjesteparkeringen, for å sikre at vann/smeltevann renner unna. Opplyst av eier. Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.



### TG 2 Ventilasjon

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

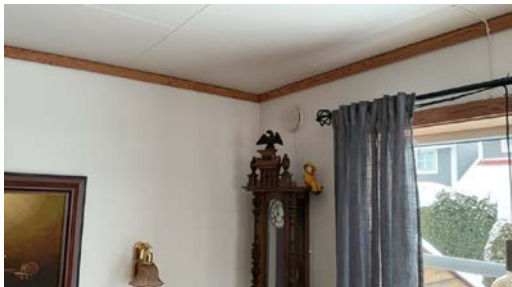
Ventilasjonen i boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventileringen er ikke i henhold til dagens krav. Tiltak må vurderes ut fra bruk/behov.

## Tilstandsrapport



### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter. Byttet i 2020. Opplyst av eier. Bereder er plassert i oppvarmet bod ved inngangsdør.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



### Elektrisk anlegg

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

*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.*

Elanlegg med automatsikringer. Skjul og åpent ledningsnett. Sikringskap er plassert i oppvarmet bod ved inngangsdør. Det er innlagt bredbånd i boligen. Eltilsyn 2012. Opplyst av eier. Det lokale eltilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat elkontroll ved eiendomsoverdragelser

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.  
**1999**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**

# Tilstandsrapport

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**det er satt inn jordfeil bryter. byttet varmeregulator bad, vaskerom, kjøkken og gang 2012. Byttet i stue 2023. Montert varmekabel i overvannskum på gjesteparkering. Lagt opp bryter m/kurs i bod.**
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?  
**Nei**

Generell kommentar

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen. Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering. Jeg er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales derfor på generelt grunnlag. Det vil alltid kunne finnes avvik ved nøye gjennomgang av anlegget av fagperson selv om jeg ikke har sett dette eller kommentert det her. Kostnader til retting vil kunne påregnes.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er nedgravd, og det er ikke foretatt grunnundersøkelser i forbindelse med denne rapporten. Grunnforholdene er derfor ikke kjent. Det foreligger ingen opplysninger om grunnens beskaffenhet, bæreevne eller drenerende evne.

# Tilstandsrapport

Byggegrunn vurderes ikke visuelt tilgjengelig, og tilstandsgrad er derfor ikke angitt. Eventuelle setninger eller bevegelser i konstruksjonen bør følges opp dersom det observeres endringer over tid.

**Fuktsikring og drenering**

Fuktsikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold.

**Grunnmur og fundamenter**

Støpt grunnmur/plate på mark.

**Terrengforhold**

Tomten er flat. Snødekket på befaringen.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er avvik:

Eier opplyser om hageoldeborre på plen. Tiltak som vanning under sverming, og sprøyting utført 2025.

Konsekvens/tiltak

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



**Utvendige vann- og avløpsledninger**

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. For mer info ang. levetider og brukstider se byggforsklad 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger.

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.

## Tilstandsrapport

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## 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

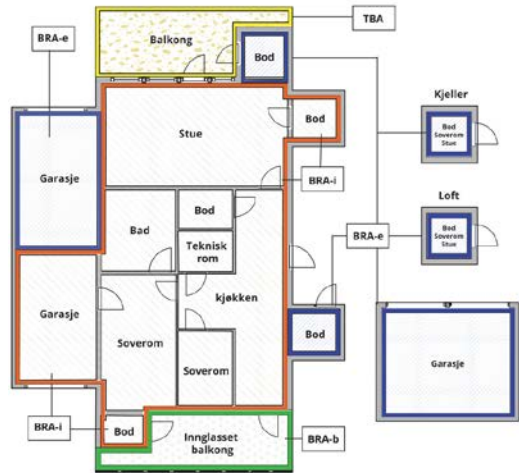
### Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

Rekkehus

| Etasje   | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|          | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Etasje 1 | 68                         | 5                           |                            | 73  | 35                              |                             | 73              |
| Etasje 2 | 55                         |                             |                            | 55  | 13                              |                             | 55              |
| Loft     | 8                          |                             |                            | 8   |                                 | 22                          | 30              |
| SUM      | 131                        | 5                           |                            |     | 48                              | 22                          | 158             |
| SUM BRA  | 136                        |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|-----------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje 1 | Entré, bad, gang, kjøkken, stue, spisestue    | Bod                         |                            |
| Etasje 2 | Gang, bad, bod, soverom, soverom 2, soverom 3 |                             |                            |
| Loft     | Bod, innredet loftrom, annet 2                |                             |                            |

Kommentar

Oppmålt med lasermåler. balkong 13. rekk 89.  
Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 1.93m og skråhimling.  
Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, men målt 2,42m.  
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,40m.  
Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje og bod.

| Etasje  | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|---------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|         | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Garasje |                            | 31                          |                            | 31  |                                 |                             | 31              |
| Mesanin |                            | 12                          |                            | 12  |                                 | 4                           | 16              |
| Bod     |                            | 10                          |                            | 10  |                                 |                             | 10              |
| SUM     |                            | 53                          |                            |     |                                 | 4                           | 57              |
| SUM BRA | 53                         |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

Romfordeling

| Etasje  | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Garasje |                            | Garasje, mesanin            |                            |
| Mesanin |                            | Mesanin                     |                            |
| Bod     |                            | Bod                         |                            |

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|                 | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-----------------|------------|------------|
| Rekkehus        | 121        | 10         |
| Garasje og bod. | 0          | 0          |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

| Befaring           |                  |      |      |               |          |                            |               |
|--------------------|------------------|------|------|---------------|----------|----------------------------|---------------|
| Dato               | Til stede        |      |      | Rolle         |          |                            |               |
| 03.2.2026          | Ola Kjeldsberg   |      |      | Takstingeniør |          |                            |               |
|                    | Webjørn Svendsen |      |      | Kunde         |          |                            |               |
| Matrikkeldata      |                  |      |      |               |          |                            |               |
| Kommune            | gnr.             | bnr. | fnr. | snr.          | Areal    | Kilde                      | Eieforhold    |
| 3209 ULLENSAKER    | 172              | 349  |      | 0             | 447.2 m² | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |
| Adresse            |                  |      |      |               |          |                            |               |
| Øvre Solhellinga 2 |                  |      |      |               |          |                            |               |
| Hjemmelshaver      |                  |      |      |               |          |                            |               |
| Svendsen Webjørn   |                  |      |      |               |          |                            |               |

### Eiendomsopplysninger

|                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Beliggenhet</b>                                                                                                                                                                                  |
| Eiendommen befinner seg i et boligområde i Ullensaker kommune, i nærhet til Jessheim sentrum og de fassiliteter som finnes der. Gode kollektivforbindelser og rekreasjonsmuligheter.                |
| <b>Adkomstvei</b>                                                                                                                                                                                   |
| Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst fra tomtegrense.                                                                                                                         |
| <b>Tilknytning vann</b>                                                                                                                                                                             |
| Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.                                                                                                                                                            |
| <b>Tilknytning avløp</b>                                                                                                                                                                            |
| Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.                                                                                                                                                           |
| <b>Regulering</b>                                                                                                                                                                                   |
| Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Kommuneplanen for Ullensaker Arealdelen.                                                                                                |
| <b>Om tomten</b>                                                                                                                                                                                    |
| Selveriertomt.                                                                                                                                                                                      |
| <b>Tinglyste/andre forhold</b>                                                                                                                                                                      |
| Grunnbok ikke innhentet.<br>Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet. |

## Bygninger på eiendommen

|                                                                                                              |                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Garasje og bod.                                                                                              |                                                                                                                   |
|                           | <b>Anvendelse</b>                                                                                                 |
|                                                                                                              |                                                                                                                   |
|                                                                                                              | <b>Byggeår</b><br>1999                                                                                            |
|                                                                                                              | <b>Kommentar</b><br>Opplyst på befaringsdagen. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen. Bod 2002. |
| <b>Standard</b><br>Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner. |                                                                                                                   |
| <b>Vedlikehold</b><br>Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig.                            |                                                                                                                   |

**Beskrivelse**  
31. plan 2 16 m2 spon. Bod 10 m2

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

## Kilder og vedlegg

| Dokumenter           |            |                                                                                                                                                                                                  |             |       |         |
|----------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar                                                                                                                                                                                        | Status      | Sider | Vedlagt |
| Kommunalinformasjon  | 05.02.2026 |                                                                                                                                                                                                  | Fremvist    |       | Nei     |
| Egenerklæringsskjema | 05.02.2026 | Egenerklæringen er fremlagt og det er ikke registrert avvik i forhold til observasjoner på befaringsdagen.                                                                                       | Gjennomgått |       | Nei     |
| Samsvarserklæring    |            | Utførte arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, skal dokumenteres med samsvarserklæring der ansvarlig for jobben bekrefter hva som er gjort og at alt er utført i tråd med forskriftene. | Gjennomgått |       | Nei     |
| Statens kartverk     |            | Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.                                                                                                                                      | Gjennomgått |       | Nei     |
| Situasjonskart       |            | Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.                                                                                                                          | Gjennomgått |       | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 09.02.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode



# Selgers egenerklæring

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

|                                     |                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Selgere                             | Webjørn Svendsen                                                                                                                                                                  |
| Boligen                             | <ul style="list-style-type: none"><li>Boligen ble kjøpt 1999</li><li>Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene</li><li>Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring</li></ul> |
| Øvre Solhellinga 2<br>2067 Jessheim |                                                                                                                                                                                   |
| 3209-172/349/0/0                    |                                                                                                                                                                                   |
| Fremtind                            | Meglers oppdragsnummer: 1205260037 1                                                                                                                                              |



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2002

Firmanavn: Via Hombles eiendom/Nordahl bygg

Beskrivelse av arbeidet: Oppføring av utebod. Arbeidet ble bestilt og utført gjennom utbygger av boligfeltet.
8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Ja

Antatt hageoldenborre på plen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.  
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
- Beskrivelse av arbeidet:** Vannet under sverming. Sprøytet med nytteneMAToder kjøpt på Myrvold Hagesenter.

## Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
- Firmanavn:** Bråthen rør
- Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet varmtvannsbereder. Montert vannmåler.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Dårligere utsug fra bad 2.etg ift hva som var når det var nytt. Suger ut men, ikke like effektivt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000
- Firmanavn:** Oddvar Solheim
- Beskrivelse av arbeidet:** Skorstein blendet. Kontrollert og godkjent av Feiermester.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012
- Firmanavn:** BTA elektro
- Beskrivelse av arbeidet:** Montert jordfeilbryter på kurs 3 og 5 etter kontroll av elektrisk anlegg.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
- Firmanavn:** Hugo Beck
- Beskrivelse av arbeidet:** Montert varmekabel i overvannskum på gjesteparkering. Lagt opp bryter m/kurs i bod.

## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

## Vedtekter for Solhellinga Grendelag

### 1. Definisjon

Grendelaget Solhellinga består av 130 eierandeler med tinglyst fellesområdene: Gnr. 172, Bnr 2 og Gnr. 172, Bnr 380 i Ullensaker kommune.

### 2. Formål

Grendelagets formål er å ivareta felles interesser, forvalte og sikre forsvarlig drift og vedlikehold av alle fellesområder.

### 3. Ansvar

Hver eiendom på Øvre Solhellinga (i-40, samt 42, 44, 46, 48, 50 og 52) OG Nedre Solhellinga (1-28) hefter utad og innad for sin eierandel knyttet til fellesområdene: Gnr. 172, Bnr 2 og Gnr. 172, Bnr 380.

### 4. Disponering

I den utstrekning Grendelaget ikke beslutter å sette bort fellesoppgaver og liknende ansvarsområder i forbindelse med drift av fellesområder, er eierne forpliktet til å delta i arbeidet selv.

### 5. Fysisk råderett

Fellesanlegg må ikke nyttes slik at brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk som er forutsatt ellet avtalt. Brukerne plikter således å følge standard ordensregler og normal skikk og bruk.

Fellesområdenes grunn disponeres slik Grendelaget til enhver tid treffer beslutning om, herunder også eksisterende vegetasjon. Vedlikehold og bruk av fellesarealer utarbeides etter plan fra Grendelagets styre og skal godkjennes av årsmøtet i prinsipp.

### 6. Fellesutgifter

Utgifter til fellesområdenes drift, felles vedlikehold etc. skal dekkes av medlemmene i Grendelaget.

Til dekning av fellesutgifter skal det betales et indeksregulert årlig beløp. Beløpet for gjeldende år utfaktureres med en halvdel hvert halvår, (vår og høst) til Grendelagets driftskonto. Andelsavgiften baseres på et årsbudsjett. I budsjettet, og senere driftsregnskap, kan medlemmene vedta fondsopplegg for sikring av eventuelle uforutsette utgifter.

Ved forsinket betaling kan styret pålegge morarentebetaling. Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter senest 2 måneder etter at disse er forfalt, er å betrakte som mislighold og kan inndrives ved utpanting.

Ved eierskifte, for eksempel ved salg av egen eiendom/boenhet, kan medlemmer ikke kreve sin andel av eventuelle fond utbetalt med mindre den nye eieren skyter inn tilsvarende beløp.

Ekstraordinære innbetalinger skal varsles med minimum 30 dagers varsel og krever innkallelse til ekstraordinær generalforsamling.

## 7. Styringsorgan

Grendelaget ledes av et styre på 3 -tre- medlemmer. Leder, uten varamedlem, velges på årsmøtet for 2 -to- år. De 2 -to- øvrige medlemmene velges på årsmøtet ved hhv Sameiet Solhellinga og andelshavere i Øvre- & Nedre Solhellinga. Representantene fra Sameiet og andelshaverne tiltrer grendelagsstyre på ulik, intern rotasjon over periode på 2 -to- år.

Styret i Grendelaget forplikter Grendelaget.

Styrets leder innkaller til styremøte etter behov eller når minst 2 -to- styremedlemmer forlanger det. I innkallelsen skal det angis tid og sted formøtet og hvilke saker som skal behandles.

Styremøte ledes av styreleder og ved forfall av denne, skal styret selv velde møteleder. Styre skal føre protokoll over sine møter. Protokollen skal undertegnes av de som har vært med på møtet. Styret står ansvarlig for forvaltningen av Grendelagets felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og eventuelle vedtak fattet på Grendelagsmøter.

Styret er beslutningsdyktig når 2/3 deler av styret er til stede.

Alle styremøter treffes ved simpelt flertall.

Vedtak som krever økonomiske forpliktelser, krever enstemmighet.

## 8. Årsmøtet

Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av april måned etter skriftlig varsel fra styret. Innkallelser skjer med minst 4 -fire- ukers varsel.

Dagsorden, årsmelding, revidert regnskap og budsjett for neste år skal medfølge innkallelsen.

Ekstraordinære Grendelagsmøter avholdes når minst 6 -seks- medlemmer eller styret finner det nødvendig, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkallelsefristene er den samme som for ordinære årsmøter.

På årsmøte og Grendelagsmøter kan det ikke treffes vedtak om andre saker enn det som er nevnt i innkallelsen. Derimot kan det treffes vedtak om innkallelse til nytt ekstraordinært møte for behandling av mulige forslag som blir fremsatt.

På det ordinære årsmøtet skal følgende saker behandles:

- 1) Årsmelding fra styret
- 2) Godkjenning av årsregnskap
- 3) Budsjett neste år
- 4) Andre saker som nevnt i innkallelsen
- 5) Valg av styreleder, valgkomité, revisor, å fastsette av godtgjørelse av disse.

Styret fastsetter selv et forslag til godtgjøring som skal gjelde for det påtroppende styret.

Alle vedtak treffes ved 2/3 deler flertall.

Grendelagsmøter skal ledes av styrets leder, alternativt av valgt møteleder dersom lederen ikke er til stede, og det skal føres protokoll som skal tilsendes medlemmene av Grendelaget. Før møtets avslutning skal denne protokoll leses opp og underskrives av møteleder og to representanter av de tilstedeværende.

Grendelagets medlemmer har en stemme hver (en stemme per eierandel). Et medlem kan være representert under Grendelagsmøter med fullmektig som har skriftlig og datert fullmakt. Grendelaget kan treffe gyldige vedtak ved 2/3 deler flertall av fremmøtte medlemmer.

## 9. Grendelagets kompetanse

Ved anskaffelser, samt forbedringer og utbedringer av fellesområder som etter forholdene i Grendelaget eller utgiftenes størrelse må ansees som vesentlige, må minst 2/3 deler av de fremmøtte medlemmene gi sin støtte. Ved ervervelse av eiendom krever 100% enstemmighet.

## 10. Fellesområder

Grendelaget treffer bestemmelser om hvorledes fellesområder og -arealer skal benyttes. Hvert medlem av Grendelaget plikter å medvirke til at felles arealer blir holdt i stand på en tiltalende måte.

## 11. Ved kjøp og salg

Ved kjøp og salg av eiendom forplikter selger å overdra medlemskap i Grendelaget med alle rettigheter til kjøper. Salg av eiendom kan ikke skje uten at kjøper er gjort oppmerksom på Grendelagets virksomhet, som igjen forplikter og bli medlem av dette.

## 12. Om forståelse av vedtektene

Vedtektene er utarbeidet med de intensjoner at tvister skal unngås, og at det skal bli et godt naboforhold innenfor Grendelaget.

Dersom det likevel skulle oppstå tvist om spørsmål som ikke ved forhandlinger kan løses i minnelighet, eller som ikke er bestemt i disse vedtekter, kommer lov om Eierseksjoner til anvendelse.

Vedtektene skal ved eierskifte tiltres de nye eierne før eller senest samtidig med at overdragelse finner sted.

Alle endringer av disse vedtekter kan bare skje ved tilslutning av minst ¾ deler av avgitte stemmer med mindre annet følger av den til enhver tid gjeldende lov.

Som medlem av Solhellinga Grendelag i Ullensaker kommune vedtar jeg disse vedtekter for meg og mine etterfølgere.

Endringer i §6 og §7 vedtatt årsmøte 26. mai 2021.

**Sand den 14. juli 2021**



Ambita

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

Saksnr.:                      Deres ref.:                      Saksbehandler:                      Dato:

8961626                      Nina Skoglund                      02.02.2026

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV  
EIENDOMMEN GNR: 172 BNR: 349 SNR:

Forespørsel datert: 30.01.2026.

Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 447,2 m².                      ☐ Snr. har en andel på i sameie.

\* Vær oppmerksom på at oppgitt areal kan avvike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.

☒ Alle grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet. (Nøyaktighet +/- 10 cm.)

☐ En eller flere grensepunkt er ikke koordinatfestet eller er koordinatfestet med lav nøyaktighet –  
Se matrikkelbrev for mer informasjon.

\* Kommunen gjør dem oppmerksom på at eiendommer med dårlig nøyaktighet på grensepunkter krever oppmålingsforetning før eventuelle nye tiltak, jf. Pbl. § 21-4.

PLANSTATUS:

☒ Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for «Solhellinga» m/best. vedtatt  
25.01.1999.

Endringer:

☐ Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse – nåværende

Avsatt i kommunedelplan for: til:

Grenser inntil reguleringsplan for: «Gangveg Sand» stadfestet 06.02.1980.

Ulensaker kommune                      Postadresse:                      E-post:                      Bank: 8001 41 02403  
Besøksadresse:                      Postboks 470                      postmottak@ulensaker.kommune.no                      Bank, skatt: 6345 06 02355  
T-unuseltgt 12                      2051 Jessheim                      www.ulensaker.kommune.no                      Org. nr.: 933 649 788 MVA  
2050 Jessheim                      Telefon: 66 10 80 00

STØYFORHOLD:

☐ Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen.                      ☐ Er berørt av veg/jernbanestøy.

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

Formannskapet vedtok følgende den 6.3.18 (sak nr. 42/18):

1. Midlertidig bygge- og deleforbud vedtas ikke.
2. De midlertidige støysoneskartene legges ikke til grunn ved behandling av plan- og byggesaker.

Det er fortsatt byggerestriksjoner ved OSL Gardermoen, slik det har vært siden flyplassen ble etablert i 1998. Det er begrensning i muligheten for å bygge og fradele boligtomter nær flyplassen der støyen har et for høyt nivå. Formannskapets vedtak innebærer at de nye støykart som viser forventet støybilde med tre rullebaner ikke skal tas hensyn til. Dette fordi disse vurderes som foreløpige og usikre. Dermed legger kommunen til grunn det støybilde som dagens to rullebaner medfører. Det er i praksis ikke mulighet for å bygge / fradele til boligformål (støytølsomme bruksformål) i rød støysoner. I gul støysoner kan det være muligheter, men det forutsetter at man kan dokumentere akseptable støynivåer inne og på utearealer. I byggesaker må tiltakshaver/byggherre benytte seg av konsulentforetak med støyfaglig kompetanse. Samferdselsdepartementet har i brev 28.3.17 besluttet at mulig ny 3. rullebane skal planlegges på østsiden av flyplassen. Kommunen er i en planprosess som baserer seg på departementets beslutning. Byggesaksavdelingen kan veilede nærmere i konkrete spørsmål.

Veg, vann og avløp:

☒ Tilknyttet offentlig vann og avløp.                      ☐ Ikke tilknyttet off. vann og avløp.  
☐ Tilknyttet off. vann, men har septik.                      ☐ Skal tilknyttes off. vann og avløp.  
☒ Vannmåler er installert.                      ☐ Vannmåler er ikke installert.  
☐ Eiendommen ligger til offentlig veg.                      ☒ Eiendommen ligger til privat veg.

Stipulerte kommunale avgifter for 2026 er kr. 14317,-. Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. 0,-.

Da det er installert vannmåler, vil avgiftene variere etter forbruk.

Fakturamottaker for kommunale eiendomsgebyrer er den som står registrert som eier av en eiendom ved faktureringsdipunktet. Ved eierskifte må utfakturert termin fordeles av de involverte parter.»

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 1999.                      Garasje byggemeldt .  
Bod byggemeldt 2002.  
☒ Har ferdigattest.                      ☐ Har ikke ferdigattest.  
☐ Har midlertidig bruksattest.                      ☐ Har ikke midlertidig bruksattest.

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

| Matrikkelenhet       |              |
|----------------------|--------------|
| Matrikkelenhetstype: | Grunneiendom |
| Bruksnavn:           |              |
| Etableringsdato:     | 15.09.1999   |
| Skyld:               | 447,5        |
| Er tinglyst:         | Ja           |
| Har festegrunner:    | Nei          |
| Er seksjonert:       | Nei          |

| Tekst                                                        | Areal    | Kommentar                                           |
|--------------------------------------------------------------|----------|-----------------------------------------------------|
| Beregna areal for 172 / 349                                  | 447,2    | m2                                                  |
| Matrikkelenheten har andel (1 / 130) i realsameie: 172 / 2   | 11 889,1 | m2 Det vises til eget matrikkelbrev for realsameiet |
| Matrikkelenheten har andel (1 / 130) i realsameie: 172 / 380 | 4 704,9  | m2 Det vises til eget matrikkelbrev for realsameiet |

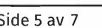
| Tinglyste eierforhold |        |                |                  |            |                                     |       |
|-----------------------|--------|----------------|------------------|------------|-------------------------------------|-------|
| Rolle                 | Status | Føds.d./org.nr | Navn             | Bruksenhet | Adresse                             | Andel |
| Hjemmelshaver         |        | 150761         | SVENDSEN WEBJØRN |            | ØVRE SOLHELLINGA 2<br>2067 JESSHEIM | 1 / 1 |

| Rolle                            | Status | Føds.d./org.nr | Navn             | Bruksenhet | Adresse                             | Andel |
|----------------------------------|--------|----------------|------------------|------------|-------------------------------------|-------|
| Eier registrert hos Skatteetaten |        | 150761         | SVENDSEN WEBJØRN |            | ØVRE SOLHELLINGA 2<br>2067 JESSHEIM |       |

| Løpenr | Type | Hovedteig | Nord    | Øst    | Høyde | Areal    | Merknader |
|--------|------|-----------|---------|--------|-------|----------|-----------|
| 1      | Teig | Ja        | 6670311 | 618213 |       | 447,2 m2 |           |

| Forretning            | Forretningsdokumentdato | Tinglysing | Matrikkelføring |
|-----------------------|-------------------------|------------|-----------------|
| Forretningstype       | Kommunal saksreferanse  | Status     | Endret dato     |
| Årsak til feilretting | Nettadresse (URL)       |            | Signatur        |
|                       | Annen referanse         |            | Dato            |

Side 2 av 7



# Nabolagsprofil

Øvre Solhellinga 2 - Nabolaget Sand - vurdert av 59 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



## Offentlig transport

|                                     |                 |
|-------------------------------------|-----------------|
| Vilbergvegen<br>Linje 440, 446      | 2 min<br>0.2 km |
| Jessheim stasjon<br>Linje R13, R13x | 8 min<br>3.5 km |
| Oslo Gardermoen                     | 9 min           |

## Skoler

|                                                            |                 |
|------------------------------------------------------------|-----------------|
| Hovin skole (1-7 kl.)<br>274 elever, 14 klasser            | 9 min<br>0.8 km |
| Nordby ungdomsskole (8-10 kl.)<br>318 elever, 15 klasser   | 6 min<br>3.3 km |
| Allergot ungdomsskole (8-10 kl.)<br>323 elever, 13 klasser | 8 min<br>3.8 km |
| Jessheim videregående skole<br>1150 elever, 63 klasser     | 5 min<br>2.5 km |
| Hoppensprett vgs Jessheim                                  | 11 min          |

«Veldig hyggelig, stille og rolig»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



## Kvalitet på skolene

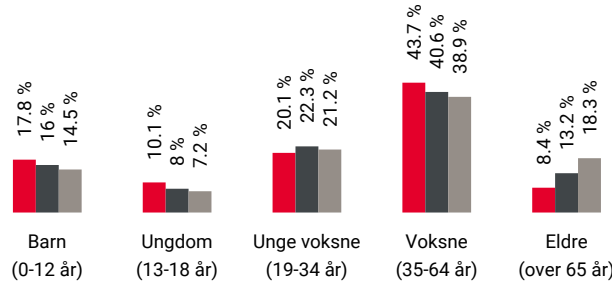
Bra 72/100



## Naboskapet

Godt vennskap 66/100

## Aldersfordeling



| Område   | Personer  | Husholdninger |
|----------|-----------|---------------|
| Sand     | 2 048     | 767           |
| Jessheim | 25 243    | 11 446        |
| Norge    | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                           |                  |
|-------------------------------------------|------------------|
| Solhellinga barnehage (1-5 år)<br>80 barn | 4 min<br>0.3 km  |
| Olaløkka barnehage (1-5 år)<br>26 barn    | 14 min<br>1.3 km |
| Balder Allè barnehage (0-5 år)<br>38 barn | 5 min<br>2.8 km  |

## Dagligvare

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Kiwi Gardermoveien<br>PostNord | 1 min<br>0.1 km |
| Kiwi Meierigården              | 4 min           |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



## Gateparkering

Lett 82/100



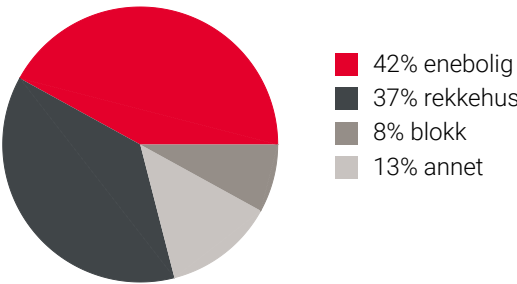
## Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

## Sport

|                                                   |                  |
|---------------------------------------------------|------------------|
| Hovin skole<br>Aktivitetshall, ballspill, fotball | 9 min<br>0.8 km  |
| Olaløkka<br>Fotball                               | 16 min<br>1.4 km |
| Fitnesspoint Sand Jessheim                        | 1 min            |
| Fresh Fitness Jessheim                            | 6 min            |

## Boligmasse



«Stille og rolig, fredelig og bra»

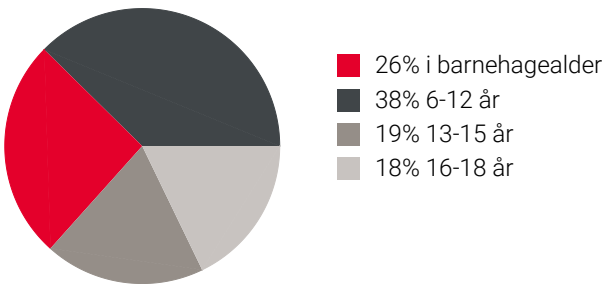
Sitat fra en lokalkjent



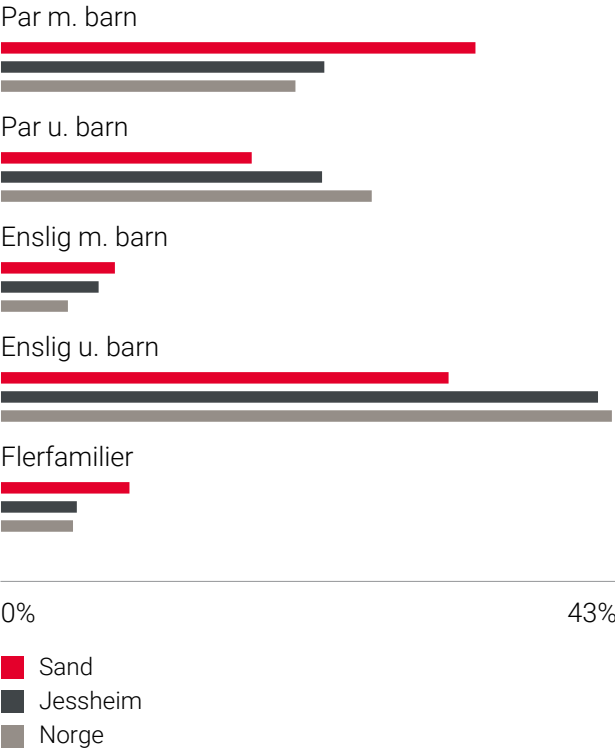
## Varer/Tjenester

|                     |       |
|---------------------|-------|
| Jessheim Storsenter | 6 min |
| Apotek 1 Jessheim   | 5 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

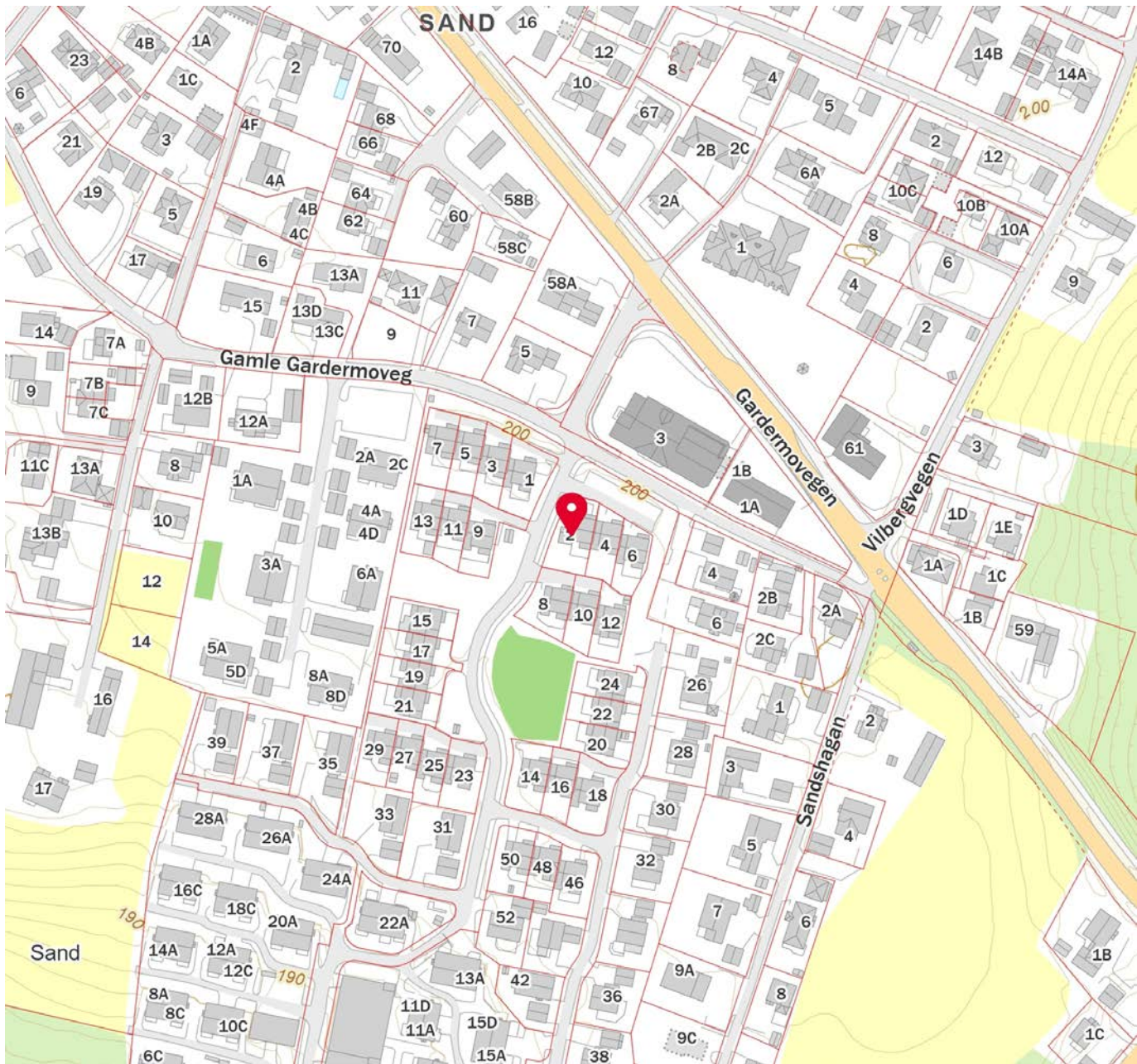


## Familiesammensetning



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 34% | 33%   |
| Ikke gift     | 55% | 54%   |
| Separert      | 9%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 2%  | 4%    |



## 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 eignedom (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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](https://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://help.no).

## Hva koster det?

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 900 kr  |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 900 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt    | 16 900 kr |

### Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

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

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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Øvre Solhellinga 2  
2067 JESSHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kløfta  
Saksbehandler: Lise Blomberg

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert 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 datert: \_\_\_\_\_

### Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_ Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_ Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_ Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre