

A photograph of a white, single-story house with a snow-covered roof and two chimneys. The house has a small porch with a white railing and a wooden deck. A large, snow-laden evergreen tree stands to the right of the house. The ground is covered in snow, and a path leads to the house. In the background, there are more trees and a dark wooden building.

aktiv.

Habberstadvegen 10, 2056 ALGARHEIM

**Innholdsrik eneboligeiendom med
stor driftsbygning med garasjer -
stor tomt på over 12.000 kvm -
pusset opp i 2024/2025**



Eiendomsmegler MNEF

Knut Magnus Betten

Mobil 901 00 721

E-post knut.magnus.betten@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jessheim

Trondheimsvegen 86, 2050 Jessheim. TLF. 63 85 50 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 990 000,-
Omkostn.: Kr 201 100,-
Total ink omk.: Kr 8 191 100,-
Selger: Grefsen Eiendom AS

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1992
BRA-i/BRA Total 252/602 kvm
Tomtstr.: 12846 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 114, bnr. 5
Oppdragsnr.: 1208250222

Innholdsrik enebolig med stor driftsbygning med garasjer!

Velkommen til Habberstadvegen 10!

For salg en innholdsrik eneboligeiendom med stor tomt på ca. 12 846 kvm. Eiendommen består av en frittliggende enebolig over tre plan og en stor driftsbygning med garasjer og innredede rom.

Eneboligen inneholder bla. flott kjøkken med integrerte hvitevarer, lys stue, 4 soverom, 2 innredede rom, 2 flislagte bad hvorav ett med badekar, toalettrom og bod. Det er utgang fra stue/kjøkken til en trivelig vinterhage på ca 19 kvm, samt terrasse utenfor denne.

Romslig hage rundt boligen med plen og beplantning. Godt med biloppstillingsplass.

Beliggende i et veleletablert boligområde på Algarheim. Kort vei til daglige servicetilbud, barnehager og skoler, samt offentlig kommunikasjon med buss. Kort avstand til Jessheim sentrum med alle øvrige tilbud.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	24
Tilstandsrapport	46
Nabolagsprofil	105
Budskjema	114



Eiendommen har en frittliggende enebolig over tre plan, oppført i 1992.



Hage med plen og beplantning.



Eiendommen har en stor driftsbygning med garasjer og innredede rom.



Godt med biloppstillingsplass på egen eiendom.



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

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



Flott kjøkken i åpen løsning til en lys stue i 1. etasje. (Bildet er digitalt stylet). Overflater ble oppgradert i 2024/25.



I stuen er det god plass til møblering i soner. (Bildet er digitalt stylet)



Stue med delvis åpen løsning til kjøkkenet.



Nytt kjøkken fra 2024-2025 med hvite, profilerte fronter, laminert benkeplate og et benkehjørneskap med karusellfunksjon.



Vinkelformet kjøkkeninnredning med mye skap- og benkeplass, samt praktisk barløsning.



Kjøkkenet har mye lagringsplass i skap og skuffer.



Soverom i 1. etasje av god størrelse.



Soverom i 1. etasje.



Nyoppusset bad fra 2025 med flislagt gulv med gulvvarme. Utstyrt med et frittstående toalett, servant i baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.



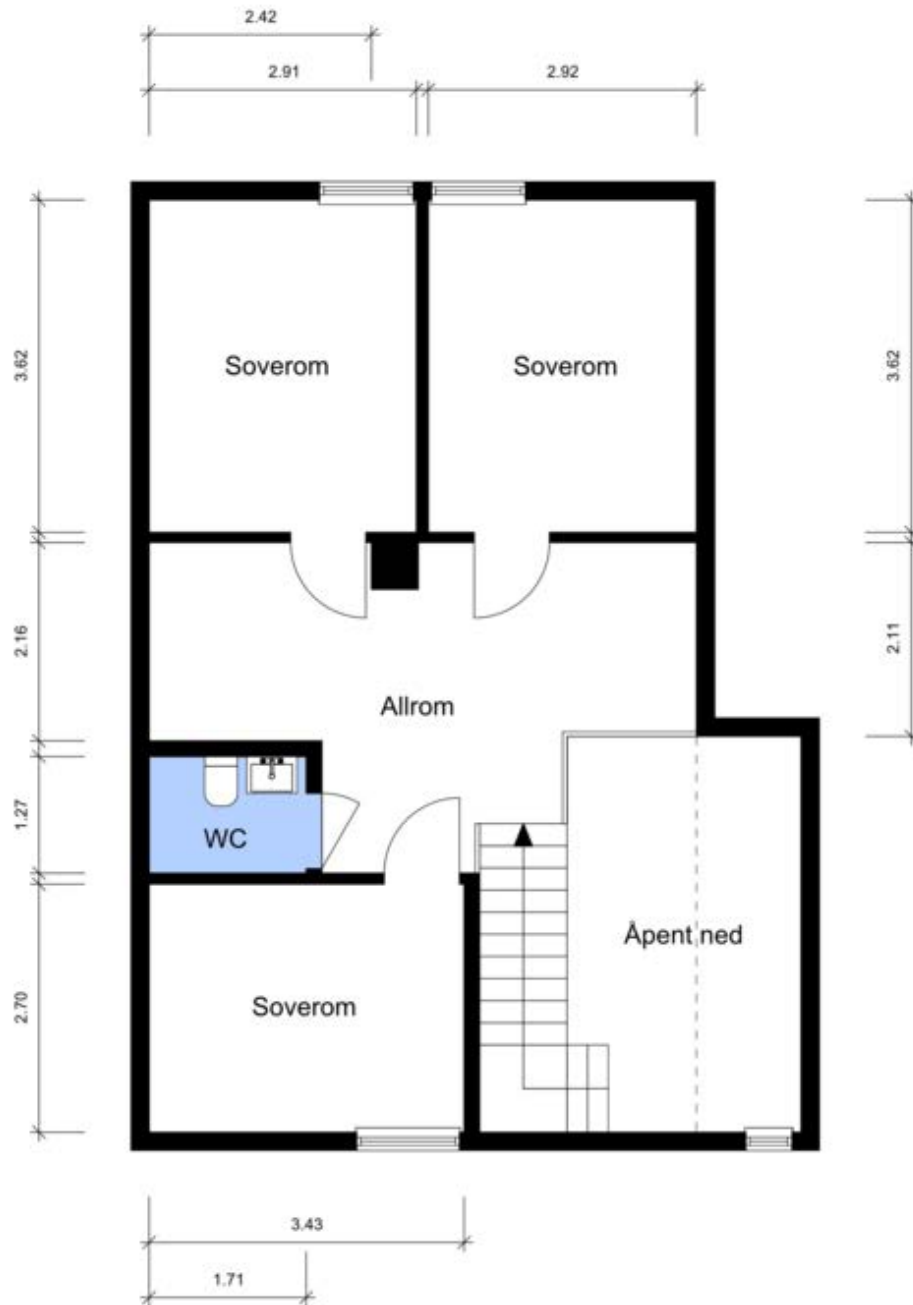
Regnfallsdusj plassert i et hjørne med nedsenket dusjsone og innfellbare dører, og veggmontert hånddusj.



Det er utgang fra stue/kjøkken til en trivelig vinterhage. (Bildet er digitalt stylet)



I vinterhagen er det montert varmelampe, og det er skyvedør ut til terrassen.



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

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



Trapperom i 2. etasje.



Trapperom.



Det er 3 gode soverom i 2. etasje. (Bildet er digitalt stylet)



Soverom.



Soverom i 2. etasje.



Soverom i 2. etasje.



Toalettrom i 2. etasje fra 2024 med toalett og servant i servantskap.



Utsikt fra trapperom i 2. etasje.



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

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



I kjelleretasjen finner du kjellerstue/trapperom, to innredede rom, bod og bad.



I kjellerstuen er det god plass til sofamøblering.



Innredet rom i kjelleretasjen.



Bod i kjeller med gode lagringsmuligheter.



Bad med gulvvarme, vegghengt servantskap, et vegghengt speilskap med belysning, dusjhjørne med opphøyet dusjsone og glassdør, innmurt boblebadekar og vegghengt toalett.



Bad er fra byggeår, oppgradert i 2024 med nytt servantskap, speilskap, armaturer, ny MDF panel i himling og byttede downlights. Det er opplegg for vaskemaskin.



Det står en laftet eldre bygning ved siden av bolighuset.



Innvendig i anneks/laftet bygg.



Oversiktsbilde av eiendommen.



Oversiktsbilde av eiendommen.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 252 m²

BRA - e: 331 m²

BRA - b: 19 m²

BRA totalt: 602 m²

TBA: 40 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 66 m² Bad, entré, gang, bod, kjellerstue og 2 innredede rom.

1. etasje

BRA-i: 85 m² Entré, bad, soverom og stue/kjøkken.

BRA-b: 19 m² Innglasset hagestue.

2. etasje

BRA-i: 47 m² Toalettrom, gang og 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

29 m² Terrasseareal.

Driftsbygning

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 40 m² Garasje og 4 boder.

1. etasje

BRA-i: 54 m² Innredede rom og bad.

BRA-e: 231 m² Bod og garasje.

2. etasje

BRA-e: 60 m² Uinnredet loft.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

11 m² Terrasseareal.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

2.etasje har et totalt gulvareal (GUA) på 55 kvm, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 47 kvm av arealet måleverdig som bruksareal (BRA-i).

De delene av arealet som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 8 kvm.

Åpninger i bjelkelag som er større enn det som er nødvendig for trappeløp, er ikke medtatt i boligens bruksareal (BRA). Slike åpninger regnes ikke som måleverdig areal etter gjeldende retningslinjer for arealmåling (NS 3940/2023 og veiledning til arealberegning i boliger). Oppgitt bruksareal er derfor beregnet uten å inkludere disse områdene.

Driftsbygning med innredede rom:

Det er innredet en hybel i driftsbygningen. Denne er ikke byggemeldt eller godkjent som rom for varig opphold hos kommunen. Kjøper overtar risikoen for bruk av de innredede rommene, som ikke er byggemeldt eller godkjent for varig opphold.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

12846 m²

Tomtebeskrivelse

En eller flere grensepunkt er ikke koordinatfestet eller er koordinatfestet med lav nøyaktighet.

Eiendommen ligger på en flat og skrånende tomt. Tomt opparbeidet med busker, trær, diverse beplantning, plenområder og asfaltert oppkjørsel og gårdsplass.

Beliggenhet

Eiendommen befinner seg på Algarheim, like utenfor Jessheim sentrum. Området har umiddelbar nærhet til turterreng og offentlig kommunikasjon.

Det er også kort vei til dagligvarebutikker, som bla. Extra Algarheimsvegen eller Meny og Rema 1000 Gystadparken. I Gystadparken er det også flere store næringskjeder som Bohus, Jysk, Julia og Gausdal Landhandleri.

Det er gang- og sykkelvei til sentrum, som har et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Jessheim Storsenter er et moderne kjøpesenter som for tiden er ett av Norges største med serveringssteder og ca. 140 butikker herunder en mengde kjedebutikker, samt flere spennende nisjebutikker. Jessheim Kommune- og kulturhus

byr på konserter, teater, revyer, kunstutstillinger og 3 kinosaler.

Ved UKI Arena/Jessheim stadion finner du fotballbane, friidrettsbane og Jessheim is- og flerbrukshall som åpnet dørene i 2014. Hallen huser blant annet håndballbaner, innebandybaner, volleyballbaner, løpebaner og styrkerom for å nevne noe. Ull/Kisa er Jessheims idrettslag, og de tilbyr bla. fotball, håndball, friidrett og innebandy.

Populære Jessheimbadet åpnet dørene i juni 2021, og byr på 25 meters svømmebasseng, stupebasseng, barnebasseng, boblebad, m.m. Det er også flere store treningssentre å velge mellom på Jessheim.

Jessheimmarka i nærområdet byr på flotte turstier med soppløype og stolpejakt, samt oppkjørte skiløyper i vintersesongen.

Videre er Nordbytjernet på andre siden av Jessheim et av de flotteste friluftsområdene i Ullensaker. Rundt tjernet er det godt tilrettelagt med turveier for rullestolbrukere og folk med barnevogn. Nordbytjernet har flere badeplasser med strender, volleyballbaner, badebrygger og fiskebrygger. Fra tjernet går det løyper i skogområdet Vestmoen og videre til Olaløkka på Sand og Ringbanen på Gardermoen. Det er også fotballbaner og tennisbane i dette området.

Jessheim i Ullensaker kommune er en by som opplever en sterk befolkningsvekst. Kommunen vokser med ca 1.000 innbyggere i året og har nå over 45.000 innbyggere. Befolkningsveksten stiller store krav til utvikling for å kunne ivareta gode tjenester også i fremtiden, og det jobbes kontinuerlig med å gjøre kommunen enda mer attraktiv.

Avstander med bil:

Jessheim sentrum ca 6 min

OSL Gardermoen ca 13 min

Lillestrøm ca 35 min

Oslo ca 40 min

For ytterligere informasjon se www.ullensaker.kommune.no

Adkomst

Fra Jessheim sentrum: Følg Algarheimsvegen fra Jessheim i retning Kongsvinger. Habberstadvegen ligger på venstre side av veien. Boligen vil være merket med Aktiv "Til-Salgs" plakat.

Barnehage/Skole/Fritid

De som bor her sokner til Algarheim Skolekrets og Algarheim barneskole, ca. 1 km unna.

Det er ca 3. km til Gystadmarka ungdomsskole. Det finnes flere barnehager i området, både offentlige og private.

På Jessheim er også Jessheim videregående skole.

Skolekrets

Algarheim barneskole og Gystadmarka ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Fra Jessheim stasjon går det ofte tog til/fra Oslo.

Nærmeste busstopp ligger i Algarheimsvegen og heter Meiserudbekken. Herfra går det ofte buss til/fra Jessheim sentrum og videre til Oslo lufthavn Gardermoen.

Bygningssakkyndig

Eirik Kalheim

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1992 og strekker seg over to hovedplan med en innredet kjeller. Bygningens yttervegger består av et isolert trebindingsverk fra byggeåret, konstruert med stendere, lekter, isolasjon og vindsperre. Utvendig er veggene kledd med liggende bordkledning av treverk.

Grunnmuren er en multimurlignende konstruksjon, bestående av kassetter med gips og en treramme med isolasjon. Utsiden er enten forskalet og støpt eller påført sprøytebetong, som utgjør den bærende delen av muren. Dreneringen er fra byggeåret.

Yttertaket fra 1992 er tekket med betongtakstein. Undertekkingen er utført med brettex, med synlige sløyfer og lekter. Takrenner, nedløp og beslag er fra samme år og er laget av metall i en tradisjonell utførelse.

Boligen har vinduer med tre-lags isolerglass fra 2024. Entrédøren er en slett dør med glassfelt fra 2024, og balkongdøren har også tre-lags isolerglass fra samme år.

Fra stuen er det utgang til en syd-vendt innglasset terrasse belagt med laminatbord, med rekkverk av treverk og glass. Fra denne terrassen er det videre utgang til to sør-øst vendte åpne terrasser, som er trekonstruksjoner med trebord og rekkverk. Adkomsten til boligen går via et delvis overbygget inngangsparti, som også er en trekonstruksjon med trebord og rekkverk.

Etasjeskillerne er bygget av trekonstruksjoner, og det er støpt gulv mot grunn.

Eiendommen inkluderer også en driftsbygning fra 2006. Bygningens tak er et saltak i trekonstruksjon med takstoler, takbjelker, åstak og et synlig undertak av plastduk. Ytterveggene er oppført med et isolert og uisolert trebindingsverk, kledd med liggende bordkledning. Vinduene har to-lags isolerglass fra 2006, og entrédøren fra 2017 har tre-lags isolerglass. Etasjeskillerne i driftsbygningen er av betong og trekonstruksjoner.

Laftet bygning:

Ved siden av eneboligen ligger en eldre laftet bygning/anneks, som antas oppført tidlig på 1900-tallet. Konstruksjon med bærende yttervegger er utført i laftet trekonstruksjon. Saltak med torvteking. Underliggende takkonstruksjon i tre. Torvtak gir god isolerende effekt, men er vedlikeholdskrevende og forutsetter jevnlig kontroll av tetthet og drenering. Støpt betonggulv med flislagt overflate. Bygningen består av ett åpent rom uten faste skillevegger. Enkel standard. Elektrisk belysning er etablert. Oppvarming via vedovn og elektriske varmekabler i gulv. Vinduer og dører: Ytterdør i tre med mindre vindusfelt. Begrenset dagslysinnslipp.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Takteking

Avvik: Yttertakteking og undertak er fra boligens byggeår (1992). Takets alder innebærer økt risiko for slitasje, svekkede detaljer og potensiell utetthet. Gjenværende levetid er vanskelig å fastslå. Det ble i tillegg observert sprukket takstein og mosegrodde områder.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Renner og beslag har oppnådd en alder hvor slitasje, deformasjon, tæring og svekkede skjøter er vanlig. Alder og normal levetid tilsier at funksjonen kan være redusert. Tiltak for å lede vann vekk fra grunnmuren anbefales.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er ved befaring 13.11.2025 registrert fuktmerker og lekkasje på kaldtloftet, og forholdet ble vurdert til TG3. Tilstandsgraden er nå endret til TG2 på bakgrunn av opplysninger om at årsaken til lekkasjen skal være utbedret. Det er fremlagt dokumentasjon i form av arbeidsbeskrivelse datert 05.01.2026 samt bildedokumentasjon.

Endringen av tilstandsgrad er derfor ikke basert på ny befaring eller verifiserende undersøkelser. Selger er profesjonell part og det er derfor lagt vekt på utførende håndverkers arbeidsbeskrivelse og profesjonsansvar ved endring av tilstandsgraden.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft 2.

Avvik: Taket er fra 1992 og har oppnådd alder hvor slitasje og svekkelser er vanlig. Det er registrert brukket takstein utvendig. Blindkott mot nord-vest og kaldtloft over 2. etasje kan ikke inspiseres, og skjulte følgeskader kan derfor ikke utelukkes.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Innglasset terrasse har knust skyvedør. Det er observert vannansamling på gulv i innglasset terrasse. Årsaken til ansamlingen er ukjent, og det er ikke observert skader på gulv eller konstruksjon. Selgers opplysninger tilsendt etter befarings utført 13.11.2025: I vinterhagen er det fuget mellom beslag og vegg, samt mellom beslag og takplater. Etter kraftig regn og vind den 18.12.2025 ble det observert enkelte vannråper på panelet.

- Utvendig - Utvendige terrasser

Avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Dette gjelder alle utvendige terrasser.

- Innvendig - Radon

Avvik: Manglende radonmåling og dokumentasjon gjør at radonforekomsten i boligen er uavklart. I eldre boliger ble det normalt ikke etablert radonsperre i byggegrunn, og det foreligger derfor økt sannsynlighet for at radon kan trenge inn dersom grunnen inneholder radonavgivende masser.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Det mangler ubrennbar plate under feieluken. Dette er et avvik fra gjeldende krav i TEK17 § 11-9 og retningslinjer i SINTEF Byggforsk 752.135. Manglende plate medfører økt risiko for antennelse av brennbart gulv dersom glør eller varm sot faller ut ved feiing. Det var ikke montert ildsted på befaringsstidspunktet. Ved montering av ildsted må ildfast plate monteres. Pipen mangler toppbeslag over tak. Dette avviker fra normal standard for elementpiper og medfører risiko for vanninntrengning og følgeskader.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører subber i terskel eller karm og bør justeres.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: Det kan ikke verifiseres at det er oppbrett av membran ved terskel. Vann vil lett kunne forårsake vannskader i tiliggende arealer ved utstrømming av vann på gulvet.

- Spesialrom - 2. Etasje > Toalettrom > Teknisk anlegg

Avvik: Vannrør/rør-i-rør er avsluttet innenfor vegglivet. Det er derfor vurdert at selv om det er montert lekkasjevarsler på gulv kan ikke skader på konstruksjoner utelukkes ved en eventuell lekkasje fra vannrør.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Vannrør fra 1992 av kobber og rør-i-rør har oppnådd alder hvor risiko for lekkasje

og svikt i tilkoblinger øker.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Avløpsrør fra 1992 har oppnådd alder hvor risiko for lekkasje, sprekkdannelse og tette rør øker.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Ja Det er fremlagt samsvarserklæring for oppussing av boligen, men det fremgår ikke hva dette innebærer og om det er foretatt en totalrehabilitering av anlegget eller ikke. Ansvarlig elektriker uttaler at anlegget er å regne som totalrehabilitert, men dette fremgår ikke av samsvarserklæring. Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer for elektrisk anlegg i andre bygninger på eiendommen.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Kombinasjonen av alder og materiale på utvendige vann og avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftninger. Tidspunktet for dette er det vanskelig og si noe om.

- Driftsbygning med innredede rom. - Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverket har en høyde og utforming som ikke tilfredstiller dagens krav.

- Driftsbygning med innredede rom. - Innvendig - Radon

Avvik: Manglende radonmåling og dokumentasjon for rom for varig opphold gjør at radonforekomsten i denne delen er uavklart. I eldre driftsbygninger ble det normalt ikke etablert radonsperre i byggegrunn, og det foreligger derfor økt sannsynlighet for at radon kan trenge inn dersom grunnen inneholder radonavgivende masser.

- Driftsbygning med innredede rom. - Våtrom - 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. For lav høydeforskjell mellom topp slukkant og dørterskel.(målt til ca 8 og 9 mm) Det kunne ikke verifiseres oppbrett av membran ved terskel på befaringstidspunktet. Vann vil lett kunne forårsake vannskader i tiliggende arealer ved utstrømming av vann på gulvet. Lokalfall i dusjonen er mindre enn det som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 9 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand av 80 cm.

- Driftsbygning med innredede rom. - Våtrom - 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig avtrekk.

- Driftsbygning med innredede rom. - Kjøkken - 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

- Driftsbygning med innredede rom. - Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Fordelerstammen for rør-i-rør-systemet er plassert i et rom i kjelleren uten sluk eller annen sikker avrenning. Dette medfører økt risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer.

- Driftsbygning med innredede rom. - Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Bad har naturlig avtrekk, og det finnes mekanisk avtrekk på kjøkken, men ikke direkte fra bad. Tilluft skjer via vindusspalter. Ventilasjonen kan være utilstrekkelig for effektiv fuktfjerning, særlig under perioder med mye bruk eller dårlig lufting.

- Driftsbygning med innredede rom. - Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det ble på befaringsstidspunktet observert lekkasje fra varmtvannsbereder. I følge selgers opplysninger er årsaken manglende ekspansjonstank.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er utført hulltagning i veggkonstruksjon under terrengnivå med Protimeter fuktmåler, hvor det ble registrert relativ fuktighet (RF) på 92 % og trefuktighet på 27 %. Verdiene overstiger normale grenseverdier for treverk og nærmer seg metningspunktet, noe som indikerer høy risiko for råte og muggvekst i konstruksjonen.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Dreneringen er over forventet levetid, og det er påvist høye fuktverdier i multimur ved hulltaking under terreng. Funksjonssvikt anses sannsynlig. Tiltak anbefales. Det mangler stedvis toppliste på grunnmursplast og plasten er avsluttet ved og under bakkenivå.

- Våtrom - Kjeller > Bad > Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det ble i tillegg observert følgende mangler: Manglende fall fra dørterskel mot sluk. Det kan ikke verifiseres bruk av membran ved inspeksjon av sluk. Det kan ikke verifiseres oppbrett av membran ved dørterskel. Eldre vannrør av kobber er vurdert til å ha passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er sprekker i fliser i dusjsone. Det er usikre rørgjennomføringer i vegg. Vegger mot/under bakkenivå er i tillegg vurdert til å være en del av en risikokonstruksjon (multimur).

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport av , datert 13.11.2025. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 3 og 2 (TG 3 og TG2). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten før visning.

Lovlighet:

Byggetegninger enebolig:

Det er fremlagt originale plantegninger. Det er enkelte avvik i kjelleretasje og 2. etasje mellom originale tegninger og dagens bruk på befaringstidspunktet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at boligen er godkjent slik den fremstår i dag. Det er heller ikke vurdert om dagens bruk kan godkjennes etter gjeldende regelverk. Rommene er vurdert slik de fremstår på befaringstidspunktet. Det anbefales å innhente ytterligere informasjon hos P.B.E. I kjelleretasjen er ett rom bygget igjen. I 2. etasje er det etablert 2 stk soverom som ikke var tegnet inn på original byggetegning.

Krav for rom til varig opphold:

Ett innredet rom i kjeller avviker i forhold til dagens forskriftskrav for dagslys(Rom til høyre for bad).

Nyere håndverkstjenester:

Det er delvis fremlagt FDV dokumentasjon. Det er fremlagt arbeidsbeskrivelse/ liste over utførte arbeider.

Byggetegninger driftsbygning:

Det er fremlagt originale byggetegninger og det er avvik fra tegninger og bruken på befaringstidspunktet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at det er søkt om eller gitt tillatelse til bruksendring av bygningen slik den fremstår i dag. Det er heller ikke vurdert om dagens bruk kan godkjennes etter gjeldende regelverk. Det anbefales å innhente ytterligere informasjon hos P.B.E.

Brannceller driftsbygning:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at innredede rom for varig opphold i driftsbygningen tilfredstiller brannkrav. Bygningsdelene ligger i en driftsbygning og det kan være særskilte krav som gjelder. Videre undersøkelser av brannteknisk kompetent personell anbefales.

Innhold

Planløsning:

1. etasje: Entre, stue, kjøkken, soverom og bad.

2. etasje: Trapperom, bad og 3 soverom.

Kjeller: Entre/gang, bod, kjellerstue/trapperom og 2 innredede rom.

Kort fortalt:

- Eneboligeiendom med driftsbygning og stor tomt.
- Gang/entre.
- Ett soverom i 1. etg og tre soverom i 2. etg.
- Fint kjøkken fra 2024 med mye skap- og benkeplass.
- Integrerte tilhørende hvitevarer i kjøkken.
- Lys og romslig stue.
- Fint flislagt bad i 1. etasje, pusset opp i 2025.
- Flislagt bad i kjeller med badekar.
- Toalettrom i 2. etasje.
- Kjelleretasje med egen adkomstør, to innredede rom, bod og kjellerstue.
- Godt med biloppstillingsplass på egen eiendom.
- Driftsbygning med garasjer og innredede rom.
- Anneks/laftet bygg på ca. 19 kvm.
- Stor tomt på ca. 12 846 kvm.
- Landlig og barnevennlig beliggenhet med kort vei til skole, barnehager, bussholdeplass og dagligvarebutikk.

Standard

Kjøkken

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spiseplass. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter, benkeskap, overskap og et benkehjørneskap med karusellfunksjon. Benkeplatene har laminerte overflater med en nedfelt oppvaskkum og ett-greps kran. Det er fliser og malte flater mellom benkeplater og overskap, samt benkeskapsbelysning og stikkontakter på vegg. Kjøkkenet er utstyrt med lekkasjestopper og komfyrvakt. Hvitevarer som kjøleskap med frysedel, stekeovn i høyskap, oppvaskmaskin i benk og en nedfelt induksjon platetopp er integrert og medfølger i handelen. En vegghengt ventilator er montert over kokesonen.

Bad 1. etasje

Nyetablert bad fra 2025 med flislagt gulv med varme, flislagte vegger og himling med MDF panel og downlights. Badet er utstyrt med et vegghengt servantskap med overliggende servant og ett-greps armatur, samt et vegghengt speil med integrert belysning. Dusjen er plassert i et hjørne med nedsenket dusjsone og innfellbare dører. Videre er det et frittstående toalett. Det er opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel på badet. Ventilasjon via avtrekksventil i himling.

Bad kjeller

Bad fra byggeår, oppgradert i 2024 med nytt servantskap, speilskap, armaturer, ny MDF panel i himling og byttede downlights. Rommet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og himling med MDF panel og en flislagt kasse med downlights. Badet er innredet med vegghengt servantskap med nedsenket servant og ett-greps armatur, og et vegghengt speilskap med belysning. Det er et dusjhjørne med opphøyet dusjsone og glassdør, innmurt boblebadekar og vegghengt toalett med innebygget sistene. Det

er opplegg for vaskemaskin. Rommet har avtrekksvifte på vegg med mekanisk avtrekk.

Toalettrom 2. etasje

Toalettrom fra 2024 med parkett på gulv, malte veggflater og himling med MDF panel. Rommet er innredet med et vegghengt servantskap med ovenpåliggende servant, ett-greps armatur og belysning på vegg. Det er avtrekksventil i himling med naturlig avtrekk. Lekkasjevarsler er montert.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett i 2. etasje. Laminatgulv i 1. etasje og underetasje.

Vegger: Malte flater og MDF plater i 2. og 1. etasje. Malte flater i underetasje.

Himling: MDF panel i 2. etasje, 1. etasje og underetasje. Det er downlights i entré, stue og kjøkken i 1. etasje.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Synlige og skjulte vannrør av kobber fra byggeår (1992). Synlige og skjulte vannrør av typen rør-i-rør fra byggeår (1992) og 2024/25.
- Avløpsrør: Synlige avløpsrør av plast fra byggeår (1992) og 2024/25. Stakeluger er plassert i kjeller.
- Ventilasjon: Mekanisk avtrekk via avtrekksvifte på bad i kjeller og ventilator på kjøkken. Naturlig avtrekk via ventil i himling på toalettrom i 2. etasje og bad i 1. etasje.
- Varmtvannstank: Oso varmtvannsbereder på ca. 300 liter fra 2024, plassert i bad i kjeller.

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:

2025:

- Boligen er oppgradert nylig i 2024-2025 med blant annet nytt bad og kjøkken i 1. etasje samt oppgradering av overflater.
- Synlige og skjulte vannrør av rør-i-rør fra byggeår og 2024/25.
- Synlige avløpsrør av plast vurdert til å være fra byggeår og 2024/25.
- Boligen er omfattende overflateoppusset i perioden 2024-2025.
- Fremlagt samsvarserklæring vedrørende oppussing av bolig. Signert og datert

18.07.2025. Arbeider utført av Gardermoen Elektro AS.

- Selger opplyser at det stedvis er skiftet kledning i 2024/2025.
- I vinterhagen er det fuget mellom beslag og vegg, samt mellom beslag og takplater.

2024:

- Våtrommet er i følge selgers opplysninger oppgradert i 2024 med nytt servantskap, speilskap, armaturer, ny MDF panel i himling og byttet downlights.
- Toalettrom fra 2024.
- Oso varmtvannsbereder på ca 300 liter fra 2024 plassert i bad i kjeller.
- Vinduer med tre-lags isolerglass fra 2024.
- Entrèdør med glassfelt og balkongdør med tre-lags isolerglass fra 2024.

TV/Internett/Bredbånd

Eier tegner eget abonnement for tv og bredbånd på eiendommen.

Parkering

Det er flere garasjeplasser i driftsbygningen.

Godt med biloppstillingsmuligheter på egen eiendom.

Radonmåling

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

Diverse

Avvik i tilsynsrapport etter el-tilsyn 21.11.2013:

Bad: Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21. Gjelder stikk i lysarmatur.

Kjøkken: Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21. Gjelder stikk under overskap.

Sikringsskap: Utstyr/anleggsdel var defekt. Jf. fel § 9. Gjelder jordfeilvarsler.

Avvikene er i følge selger rettet.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med elektrisitet via panelovner og varme i gulv på bad. For øvrig er det montert elektrisk terrassevarmer.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 990 000

Kommunale avgifter

Kr 5 228

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil variere årlig.

Kommunale avgifter inkl. vann, avløp, renovasjon.

Det har blitt betalt veldig lite i kommunale avgifter det siste året da eiendommen ikke har vært i bruk. Det er innstallert vannmåler, og avgiftene vil variere etter forbruk.

Ved normal bruk av eiendommen må man påregne en årlig kommunal avgift på ca. kr 25.000,- per år.

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Det er pt. ikke eiendomsskatt i Ullensaker kommune.

Formuesverdi primær

Kr 1 450 716

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 5 802 862

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator og gjelder kun for bolighuset.

Andre utgifter

Eier står selv ansvarlig for kostnader tilknyttet kommunale avgifter, strømforbruk, forsikringer, vedlikehold, tv/bredbånd, m.m.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv eiendomsmegling Jessheim samarbeider med Aurskog Sparebank 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 114, bruksnummer 5 i Ullensaker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3209/114/5:

20.07.1918 - Dokumentnr: 900173 - Utskifting

Over inn- og utmark.

Gjelder denne registerenheten med flere

26.04.1919 - Dokumentnr: 900167 - Utskifting

Gjelder denne registerenheten med flere

06.08.1953 - Dokumentnr: 2596 - Erklæring/avtale

Plikt til vedlikehold av vanningsanlegg i anledning statstilskudd.

Gjelder denne registerenheten med flere

24.08.1976 - Dokumentnr: 7152 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles veg mellom eiere av 116/15, 114/1 ,2,
4, 5, 6.
Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.1986 - Dokumentnr: 12643 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge veg over d.e. som adkomstveg
til kloakkpumpestasjon. Plikt til å ta hensyn til veien ved
senere bebyggelse av eiendommen.
Gjelder denne registerenheten med flere

19.07.2022 - Dokumentnr: 797843 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:114 Bnr:32
Gjelder denne registerenheten med flere

19.07.2022 - Dokumentnr: 797868 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:114 Bnr:32
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

11.12.1863 - Dokumentnr: 900036 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3209 Gnr:114 Bnr:4

13.05.1967 - Dokumentnr: 2262 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3209 Gnr:114 Bnr:20

18.08.1975 - Dokumentnr: 6043 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0235 Gnr:114 Bnr:26

19.03.2003 - Dokumentnr: 3101 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0235 Gnr:114 Bnr:28
Frist målebrev 24.02.2006

05.09.2008 - Dokumentnr: 721078 - Målebrev
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1844362 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0235 Gnr:114 Bnr:5

19.07.2022 - Dokumentnr: 797837 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3209 Gnr:114 Bnr:32

01.01.2024 - Dokumentnr: 221738 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3033 Gnr:114 Bnr:5

19.07.2022 - Dokumentnr: 797868 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:114 Bnr:32
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Heftelsene omhandler:

- Registrering av eiendommen, med utskilling av grunn.
- Utskifting av inn- og utmark.
- Vedlikeholdsplikt av offentlige anlegg, herunder vann- og avløpsledninger over eiendommen.
- Bestemmelser om bruk av vei, vedlikehold av denne og bredd på vei i MeiserudBækvegen og Brennivegen som de forelå på tidspunktet for avtalen.
- Plikt til vedlikehold av veien "Meiserudbækvegen" for eier av Gnr. 114 Bnr. 5(Habberstad).
- Rett for Ullensaker kommune til å bygge vei over Gnr. 114 Bnr. 5 ihht kart for adkomst til pumpestasjon, samt veirett for kommunen over denne til en hver tid. Vegen skal kunne benyttes som adkomstvei til eiendommen 114/5 eller fremtidig utskilte deler av denne.
- Plikt til å ta hensyn til vegen kommunen etablerte ved bebyggelse og disponering av eiendommen.
- Veirett for Gnr. 114 Bnr. 32 over Gnr. 114 Bnr. 5.
- Felles avtale om ansvar for felles private vann og avløpsledninger over eiendommene for Gnr. 114 Bnr. 5 og Bnr. 32.
- Forbud mot bygging av tomt nærmere enn 4 meter fra både de private og kommunale ledningene som ligger på Gnr. 114, Bnr. 5 og bnr. 32.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygd våningshus, datert 03.06.1992.

Daværende gjenstående arbeider omfattet:

- Innredning og pussearbeider i kjeller.
- Innmelding av ildsteder til brannvesenet.
- Ferdigplanering av terreng med forskriftsmessig fall på tomten.
- Innpudding av kjellervinduer og grunnmur.
- Anordning av permanent trapp ved inngang og forskriftsmessig rekkverk.
- Rørleggerarbeider.

Det foreligger ferdigattest for driftsbygning med garasjer og redskapsrom, datert 10.05.1974.

Det foreligger godkjent byggetegning for bolighuset, datert 21.11.1991.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.06.1992.

Vei, vann og avløp

Eiendommen ligger til privat vei. Eier dekker selv kostnader for snøbrøyting i den private veien.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Det er installert vannmåler i boligen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert.

Eiendommen er i kommuneplanen for Ullensaker avsatt til nåværende LNFR (areal for landbruk, natur og friluft). Vedtatt 23.03.2021.

Eiendommen grenser inntil reguleringsplan for "Gang- og sykkelveg m.m. langs RV 174, Gml. Algarheimsveg/Fonbekkrysset". Vedtatt 28.05.1996.

Eiendommen er berørt av veistøy fra Algarheimsvegen.

Adgang til utleie

Hele boligen kan leies ut.

Det er registrert 1 boenhet på eiendommen.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten 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.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Overtagelse etter avtale med selger. Vennligst oppgi ønsket dato i vedlagte

budskjema.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

199 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

201 100 (Omkostninger totalt)

218 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

220 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 191 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 208 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 210 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 201 100

Betalingsbetingelser

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport

Kommunal info

Boligselgerforsikring

Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,60 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.500,- oppgjørshonorar kr 7.000,- og visninger kr 3.000,- per stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 8.745,-. Utleggene omfatter tinglysningsgebyr, foto og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Knut Magnus Betten
Eiendomsmegler MNEF
knut.magnus.betten@aktiv.no
Tlf: 901 00 721

Ansvarlig megler bistås av

Tommy Breen
Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF
tommy.breen@aktiv.no
Tlf: 932 24 504

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Jessheim, organisasjonsnummer 981 129 792
Trondheimsvegen 86, 2050 Jessheim

Salgsoppgavedato

22.01.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

RAMBOLL



Enebolig



Habberstadvegen 10, 2056
ALGARHEIM



ULLENSAKER kommune



gnr. 114, bnr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 602 m² BRA-i: 252 m²



Befaringsdato: 13.11.2025

Rapportdato: 09.01.2026

Oppdragsnr.: 22461-1085

Referansenummer: PP9080

Foretak: Rambøll Norge AS

Takstingeniør: Tim Roar Fauske



RAMBOLL

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

Rambøll Norge

Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.

I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.

Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.

Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtomografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggt teknisk rådgivning.

Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



Rapportansvarlig



Tim Roar Fauske

Uavhengig Takstingeniør

tim.roar.fauske@ramboll.no

480 36 172

RAMBOLL

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

© iVerdi 2023

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 (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 hovedplan samt innredet kjeller. Boligen ble oppført i 1992. Boligen er oppgradert nylig i 2024-2025 med blant annet nytt bad og kjøkken i 1. etasje samt oppgradering av overflater. Boligen fremstår som i normalt godt stand. Oppgraderte bygningsdeler har ikke nødvendigvis byggeteknisk standard fra det året den ble oppgradert.

Driftsbygning fra 2006 med innredet del/ oppholdsrom(P-rom) fra 2017 i følge selgers opplysninger.

Det er kun utført en forenklet, visuell vurdering av driftsbygningen, og denne vurderingen er ikke en tilstandsrapport etter NS3600. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige overflater, og skjulte avvik kan forekomme. Videre undersøkelser utført av fagperson må påregnes. Innredede rom i driftsbygningen som fremstår som rom for varig opphold samt tilhørende konstruksjoner og installasjoner er imidlertid tilstandsvurdert etter NS3600, i tråd med gjeldende praksis og krav om å vurdere rom etter faktisk bruk og fremståelse.

Enebolig - Byggeår: 1992

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertak fra 1992 i følge selgers opplysninger. Boligen har yttertaktekking av betongtakstein, synlig forenklet undertak med brettex og overliggende sløyfer og lekter. Takrenner, nedløp og beslag er fra boligens byggeår (1992). Løsningene er utført som tradisjonelle renner og nedløp i metall, med tilhørende beslag ved takfot, overgangsdetaljer og gjennomføringer.

Blindkott med adkomst via luke i knevegg i soverom. Det er vurdert å være blindkott og kaldtloft uten adkomst for inspeksjon i boligen.

Bygningens yttervegger er oppført med et isolert trebindingsverk med standard og byggeskikk fra oppføringsåret. Dette bindingsverket består av stendere, lekter, isolasjon og vindsperre. Utenpå dette er veggene kledd med liggende bordkledning av treverk. Bordkledningen gir et enkelt og tradisjonelt utseende samtidig som den fungerer som en beskyttende barriere mot værforholdene.

Vinduer med tre-lags isolerglass fra 2024.

Boligen har slett entrédør med glassfelt fra 2024. Balkongdør med tre-lags isolerglass fra 2024.

Utgang fra stue til en syd-vendt Innglasset terrasse på omtrent 19 kvadratmeter. Terrassen er belagt med laminatbord og har et rekkverk laget av treverk og glass. Himlingsflate med plater. Rekkverkhøyden er målt til 90 centimeter. Terrassen er utstyrt

med utebelysning, stikkontakter og elektrisk terrassevarmer for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

Utgang fra innglasset terrasse til sør-øst vendte åpne terrasser på ca 12 m2 og 9 m2. Trekonstruksjoner belagt med trebord. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkhøyden ble målt til ca 90 cm.

Adkomst til boligen via delvis overbygget inngangsparti på ca 8 kvadratmeter. Trekonstruksjon belagt med trebord. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkhøyden ble målt til ca 93 centimeter.

INNENDIG

[Gå til side](#)

2. Etasje:

Gulvoverflater av: parkett

Veggoverflater av: malte flater og MDF plater

Himlingsoverflater av: MDF panel.

1. Etasje

Gulvoverflater av: Laminatgulv.

Veggoverflater av: Malte flater og MDF plater.

Himlingsoverflater av: MDF panel. Downlights i entrè, stue og kjøkken.

Kjeller:

Gulvoverflater av: Laminatgulv.

Veggoverflater av: Malte flater.

Himlingsoverflater av: MDF panel.

Profilerte innerdører.

Innvendige trapper av treverk.

Etasjeskille av: trekonstruksjoner. Støpt gulv mot grunn.

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

Elementpipe fra byggeår. Det var ikke montert ildsted på befaringsstidspunktet. Feieluke plassert i soverom i kjeller.

Boligen er oppvarmet med elektrisitet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

1. Etasje.

Bad fra 2025 i følge selgers opplysninger og fremlagt dokumentasjon. Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med MDF panel og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil med integrert belysning er også en del av interiøret. Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har nedsenket dusjsone samt innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst. Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk. Toalettet er frittstående. Rommet har også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himling. Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

Bad i kjeller.

Bad fra byggeår verifisert via selgers opplysninger og årstall på sluk.

Beskrivelse av eiendommen

Våtrommet er i følge selgers opplysninger oppgradert i 2024 med nytt servantskap, speilskap, armaturer, ny MDF panel i himling og byttet downlights.

Flislagt gulv med gulvarme. Flislagte vegger. Himlingsflate med MDF panel og flislagt kasse med downlights. Vegghengt servantskap med nedsenket servant og ett-greps armatur. Vegghengt speilskap med belysning på vegg over servant. Dusjhjørne med opphøyet dusjsone, glassdør og to-greps armatur. Innmurt boblebadekar. Vegghengt toalett med innebygget systerne. Synlige vannrør av typen rør-i-rør og kobberrør fra byggeår samt synlige kobberrør fra 2024. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksvifte på vegg med mekanisk avtrekk ut av bygget.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

1. Etasje.

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spiseplass. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap, overskap ett benkehjørneskap med karusellfunksjon for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt en oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Mellom benkeplater og overskap er det fliser malte flater. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter på vegg for praktisk bruk. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap med fryserdel, stekeovn i høyskap samt oppvaskmaskin i benk og en nedfelt induksjon platetopp. En vegghengt ventilator bidrar til god ventilasjon under matlaging. Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast. For sikkerhet er det installert lekkasjestopper og komfyrvakt for skadebegrensning og sikker bruk.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom fra 2024. Gulvflate med parkett. Malte veggflater. Himlingsflate med MDF panel. Vegghengt servantskap med ovenpåliggende servant og ett-greps armatur. Belysning på vegg. Synlige vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil i himling med naturlig avtrekk ut av rommet. Lekkasjevarsler/følger er montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige og skjulte vannrør av kobber fra byggeår. Hovedstoppekran plassert i bad i kjeller. Synlige og skjulte vannrør av rør-i-rør fra byggeår og 2024/25.

Synlige avløpsrør av plast vurdert til å være fra byggeår og 2024/25. Stakeluger plassert i kjeller.

Oso varmtvannsbereder på ca 300 liter fra 2024 plassert i bad i kjeller.

Sikringskap plassert i entré i kjeller. Skjult elektrisk anlegg i boligen. Hovedbryter på 63Amp.

Det er røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

Grunnmur av typen multimurlignende konstruksjon. Består av kassetter med gips på to sider og en ramme av treverk med utfyllende isolasjon. Deretter ble det forskalet og støpt utvendig eller brukt sprøytebetong på utsiden som utgjør bærende grunnmur.

Boligen er i følge selgers opplysninger tilknyttet kommunale infrastruktursystemer for avløp og vannforsyning gjennom egne private rørledninger som strekker seg fra bygningen til de offentlige anleggene.

Driftsbygning med innredede rom. - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjoner/ saltak i trekonstruksjoner bestående av takstoler, takbjelker og åstak. Synlig undertak av plastduk.

Vinduer med to-lags isolerglass fra 2006.

Slett entrédør fra 2017 med 3-lags isolerglass.

Adkomst til rom benyttet for varig opphold via veranda på ca 36 m2. Trekonstruksjon belagt med trebord. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkhøyden ble målt til ca 95 cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

1. Etasje ble innredet i 2017 i følge selgers opplysninger. Gulvoverflater av: Parkett. Veggoverflater av: Malte flater. Himlingsoverflater av: MDF plater.

Etasjeskiller av betong og trekonstruksjoner.

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

Teglsteinspipe fra ukjent årstall. Det var ikke montert ildsted på befaringsstidspunktet.

Kjelleren fremstår som en grovkjeller med synlige primærkonstruksjoner (vegger og gulv).

Innvendig trapp av treverk til loft.

Rom for varig opphold har profilerte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad fra 2017 i følge selgers opplysninger. Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt flate og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil, lys og overskap er også en del av interiøret. Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst. Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk. Toalettet er vegghengt med en innebygget systerne, noe som gir et moderne og

Beskrivelse av eiendommen

plassbesparende design. Rommet har også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Avtrekksventilen for ventilasjon med naturlig avtrekk ut av rommet er plassert på vegg. Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning Fra 2017 i følge selgers opplysninger.

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spise plass. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap, overskap ett benkehjørneskap med karusellfunksjon for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det plater som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk. Nedfelt keramisk platetopp. Innebygget stekeovn. Ventilator med belysning og avtrekk ut av rommet. Innebygget oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap. Synlige vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Komfyrvakt er montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av typen rør-i-rør fra 2017 i følge selgers opplysninger. Fordelerstamme for rør-i-rør system plassert i underliggende bod i kjeller.

Synlige avløpsrør fra 2017 og ukjent årstall.

Mekanisk og naturlig avtrekk med tilluft via vindusspalter.

Oso varmtvannstank på ca 200 liter vurdert til å være fra 2016 plassert i kjeller.

Det er røykvarsler og brannslukningsapparat i innredet del av bygningen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er fremlagt originale plantegninger. Det er enkelte avvik i kjelleretasje og 2. etasje mellom originale tegninger og dagens bruk på befaringsstidspunktet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at boligen er godkjent slik den fremstår i dag. Det er heller ikke vurdert om dagens bruk kan godkjennes etter gjeldende regelverk. Rommene er vurdert slik de fremstår på befaringsstidspunktet. Det anbefales å innhente ytterligere informasjon hos P.B.E.

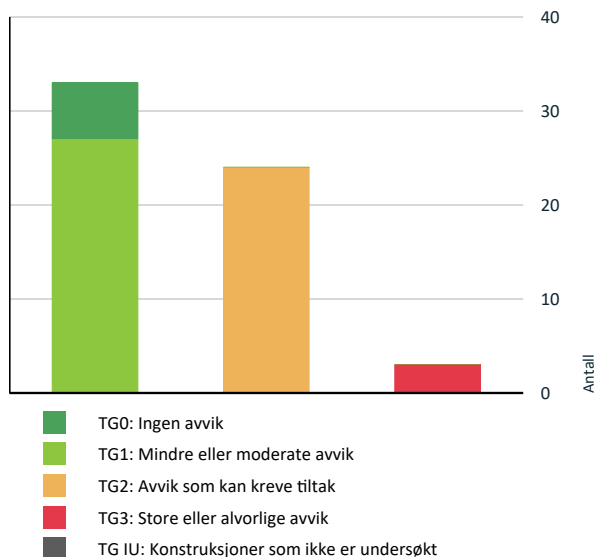
Driftsbygning med innredede rom.

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er fremlagt originale byggetegninger og det er avvik fra tegninger og bruken på befaringsstidspunktet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at det er søkt om eller gitt tillatelse til bruksendring av bygningen slik den fremstår i dag. Det er heller ikke vurdert om dagens bruk kan godkjennes etter gjeldende regelverk. Det anbefales å innhente ytterligere informasjon hos P.B.E.

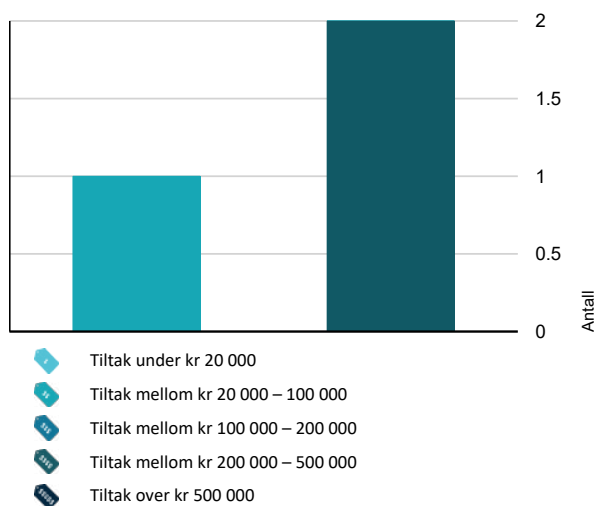
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er utført hulltagning i veggkonstruksjon under terrengnivå med Protimeter fuktmåler, hvor det ble registrert relativ fuktighet (RF) på 92 % og trefuktighet på 27 %. Verdiene overstiger normale grenseverdier for treverk og nærmer seg metningspunktet, noe som indikerer høy risiko for råte og muggvekst i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Dreneringen er over forventet levetid, og det er påvist høye fuktverdier i multimur ved hulltaking under terreng. Funksjonssvikt anses sannsynlig. Tiltak anbefales.

Det mangler stedvis topplst på grunnmursplast og plsten er avsluttet ved og under bakkenivå.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Våtrom > Kjeller > Bad > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsone på rommet. Det ble i tillegg observert følgende mangler: Manglende fall fra dørterskel mot sluk. Det kan ikke verifiseres bruk av membran ved inspeksjon av sluk. Det kan ikke verifiseres oppbrett av membran ved dørterskel. Eldre vannrør av kobber er vurdert til å ha passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er sprekker i fliser i dusjsone. Det er usikre rørgjennomføringer i vegg. Vegger mot/under bakkenivå er i tillegg vurdert til å være en del av en risikokonstruksjon(multimur).

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Yttertaktekkning og undertak er fra boligens byggeår (1992). Takets alder innebærer økt risiko for slitasje, svekkede detaljer og potensiell utetthet. Gjenværende levetid er vanskelig å fastslå. Det ble i tillegg observert sprukket takstein og mosegrodde områder.

Reparasjoner eller utskiftninger kan bli nødvendig for å forlenge takets levetid og hindre ytterligere skade. Både yttertaket og kaldloftet bør holdes under regelmessig oppsikt for tidlig å fange opp utvikling av nye avvik.

Se også informasjon under avsnitt om takkonstruksjon/loft.

Det er avvik:

Innglasset terrasse har knust skyvedør.

Det er observert vannansamling på gulv i innglasset terrasse. Årsaken til ansamlingen er ukjent, og det er ikke observert skader på gulv eller konstruksjon.

Selgers opplysninger tilsendt etter befaring utført 13.11.2025:

I vinterhagen er det fuget mellom beslag og vegg, samt mellom beslag og takplater. Etter kraftig regn og vind den 18.12.2025 ble det observert enkelte vannråper på panelet.

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

Renner og beslag har oppnådd en alder hvor slitasje, deformasjon, tæring og svekkede skjøter er vanlig. Alder og normal levetid tilsier at funksjonen kan være redusert.

Tiltak for å lede vann vekk fra grunnmuren anbefales.

! Utvendig > Utvendige terrasser [Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Dette gjelder alle utvendige terrasser.

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

Det er avvik:

Det er ved befaring 13.11.2025 registrert fuktmerker og lekkasje på kaldloftet, og forholdet ble vurdert til TG3. Tilstandsgraden er nå endret til TG2 på bakgrunn av opplysninger om at årsaken til lekkasjen skal være utbedret. Det er fremlagt dokumentasjon i form av arbeidsbeskrivelse datert 05.01.2026 samt bildedokumentasjon.

Endringen av tilstandsgrad er derfor ikke basert på ny befaring eller verifiserende undersøkelser. Selger er profesjonell part og det er derfor lagt vekt på utførende håndverkers arbeidsbeskrivelse og profesjonsansvar ved endring av tilstandsgraden.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Manglende radonmåling og dokumentasjon gjør at radonforekomsten i boligen er uavklart. I eldre boliger ble det normalt ikke etablert radonsperre i byggegrunn, og det foreligger derfor økt sannsynlighet for at radon kan trenge inn dersom grunnen inneholder radonavgivende masser.

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler ubrennbar plate under feieluken. Dette er et avvik fra gjeldende krav i TEK17 § 11-9 og retningslinjer i SINTEF Byggforsk 752.135. Manglende plate medfører økt risiko for antennelse av brennbar gulv dersom glør eller varm sot faller ut ved feiing. Det var ikke montert ildsted på befaringstidspunktet. Ved montering av ildsted må ildfast plate monteres.

Pipen mangler toppbeslag over tak. Dette avviker fra normal standard for elementpiper og medfører risiko for vanninntrengning og følgeskader.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft 2. [Gå til side](#)

Det er avvik:

Taket er fra 1992 og har oppnådd alder hvor slitasje og svekkelser er vanlig. Det er registrert brukket takstein utvendig. Blindkott mot nord-vest og kaldtloft over 2. etasje kan ikke inspiseres, og skjulte følgeskader kan derfor ikke utelukkes.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører subber i terskel eller karm og bør justeres.

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

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

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Vannrør fra 1992 av kobber og rør-i-rør har oppnådd alder hvor risiko for lekkasje og svikt i tilkoblinger øker.

Rekkverket har en høyde og utforming som ikke tilfredstiller dagens krav.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Det er avvik:

Avløpsrør fra 1992 har oppnådd alder hvor risiko for lekkasje, sprekkdannelse og tette rør øker.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sikringskap plassert i entré i kjeller. Skjult elektrisk anlegg i boligen. Hovedbryter på 63Amp.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Kombinasjonen av alder og materiale på utvendige vann og avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftninger. Tidspunktet for dette er det vanskelig og si noe om.

Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vannrør/ rør-i-rør er avsluttet innenfor vegglivet. Det er derfor vurdert at selv om det er montert lekkasjevarsler på gulv kan ikke skader på konstruksjoner utelukkes ved en eventuell lekkasje fra vannrør.

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

Det er avvik:

Det kan ikke verifiseres at det er oppbrett av membran ved terskel. Vann vil lett kunne forårsake vannskader i tiliggende arealer ved utstrømming av vann på gulvet.

Driftsbygning med innredede rom.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Manglende radonmåling og dokumentasjon for rom for varig opphold gjør at radonforekomsten i denne delen er uavklart. I eldre driftsbygninger ble det normalt ikke etablert radonsperre i byggegrunn, og det foreligger derfor økt sannsynlighet for at radon kan trenge inn dersom grunnen inneholder radonavgivende masser.

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Fordelerstammen for rør-i-rør-systemet er plassert i et rom i kjelleren uten sluk eller annen sikker avrenning. Dette medfører økt risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer.

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

Det er avvik:

Bad har naturlig avtrekk, og det finnes mekanisk avtrekk på kjøkken, men ikke direkte fra bad. Tilluft skjer via vindusspalter. Ventilasjonen kan være utilstrekkelig for effektiv fuktjerning, særlig under perioder med mye bruk eller dårlig lufting.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble på befaringstidspunktet observert lekkasje fra varmtvannsbereder. I følge selgers opplysninger er årsaken manglende ekspansjonstank.

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

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

For lav høydeforskjell mellom topp slukkant og dørterskel. (målt til ca 8 og 9 mm) Det kunne ikke verifiseres oppbrett av membran ved terskel på befaringstidspunktet. Vann vil lett kunne forårsake vannskader i tiliggende arealer ved utstrømming av vann på gulvet.

Lokalfall i dusjsonen er mindre enn det som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 9 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand av 80 cm.

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig avtrekk.



Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1992

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligformål.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Boligen er omfattende overflateoppusset i perioden 2024-2025. Delvis fremlagt FDV dokumentasjon og arbeidsbeskrivelse. For detaljerte opplysninger om hvilke flater og rom som er pusset opp må rapporten leses i sin helhet.
------	---------------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er besiktiget ved å fysisk være på taket.

Yttertak fra 1992 i følge selgers opplysninger. Boligen har yttertakteking av betongtakstein, synlig forenklet undertak med brettex og overliggende sløyfer og lekter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Yttertakteking og undertak er fra boligens byggeår (1992). Takets alder innebærer økt risiko for slitasje, svekkede detaljer og potensiell utetthet. Gjenværende levetid er vanskelig å fastslå. Det ble i tillegg observert sprukket takstein og mosegrodde områder.

Reparasjoner eller utskiftninger kan bli nødvendige for å forlenge takets levetid og hindre ytterligere skade. Både yttertaket og kaldloftet bør holdes under regelmessig oppsikt for tidlig å fange opp utvikling av nye avvik.

Se også informasjon under avsnitt om takkonstruksjon/loft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Yttertaket er fra 1992, og har dermed oppnådd en alder hvor slitasje, utettheter og svekkede detaljer er vanlig. Regelmessig tilsyn og vedlikehold er særlig viktig for tak av denne alderen.

Det anbefales at hele taket undersøkes nærmere av kvalifisert fagperson. Det bør gjennomføres en grundig kontroll av takteking, beslag, gjennomføringer, lufting og overgangsdetaljer for å avdekke mulige lekkasjepunkter.

Undersøkelser og nødvendige utbedringer bør iverksettes for å hindre ytterligere skade og redusere risikoen for fuktinntrengning og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Brukket takstein observert.



Brukket takstein observert.



Usikre tettedetaljer rundt pipe.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er fra boligens byggeår (1992). Løsningene er utført som tradisjonelle renner og nedløp i metall, med tilhørende beslag ved takfot, overgangsdetaljer og gjennomføringer. Slike komponenter har begrenset teknisk levetid og krever jevnlig rensing og vedlikehold for å fungere etter hensikten.

Vurdering av avvik:

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

Renner og beslag har oppnådd en alder hvor slitasje, deformasjon, tæring og svekkede skjøter er vanlig. Alder og normal levetid tilsier at funksjonen kan være redusert.

Tiltak for å lede vann vekk fra grunnmuren anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales videre undersøkelser av renner, nedløp og beslag. En fagperson bør kontrollere fall på renner, utette eller skadde punkter, skjøter, overganger og eventuell korrosjon. Eventuelle nødvendige reparasjoner eller utskiftninger må påregnes for å sikre tilfredsstillende avrenning og hindre videre fuktbelastning på yttertak og konstruksjoner.

Regelmessig rensing og årlig ettersyn bør gjennomføres for å oppdage svekkelser tidlig og forlenge anleggets levetid.

Vann bør ledes vekk fra grunnmuren for å unngå økt fuktbelastning på grunnmur og dreneringssystem, samt nedsatt levetid og risiko for fuktskader som konsekvens.

Tilstandsrapport



Beslag med symptomer på slitasje og elde.



Mangelfull bortledning av vann fra grunnmuren.

TG 1 Veggkonstruksjon

Bygningens yttervegger er oppført med et isolert trebindingsverk med standard og byggesikkert fra oppføringsåret. Dette bindingsverket består av stendere, lekter, isolasjon og vindsperre. Utenpå dette er veggene kledd med liggende bordkledning av treverk. Bordkledningen gir et enkelt og tradisjonelt utseende samtidig som den fungerer som en beskyttende barriere mot værforholdene. Selger opplyser at det stedvis er skiftet kledning i 2024/2025.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Blindkott med adkomst via luke i knevegg i soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ved befaring 13.11.2025 registrert fuktmerker og lekkasje på kaldtloftet, og forholdet ble vurdert til TG3. Tilstandsgraden er nå endret til TG2 på bakgrunn av opplysninger om at årsaken til lekkasjen skal være utbedret. Det er fremlagt dokumentasjon i form av arbeidsbeskrivelse datert 05.01.2026 samt bildedokumentasjon.

Endringen av tilstandsgrad er derfor ikke basert på ny befaring eller verifiserende undersøkelser. Selger er profesjonell part og det er derfor lagt vekt på utførende håndverkers arbeidsbeskrivelse og profesjonsansvar ved endring av tilstandsgraden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det foreligger fortsatt usikkerhet knyttet til fuktforholdene og om konstruksjonen kan ha pådratt seg skader. Skjulte skader eller restfukt kan ikke utelukkes, noe som kan medføre redusert levetid for berørte bygningsdeler.

Videre anbefales nærmere undersøkelser av kaldtloftet, inkludert kontroll av undertak og tilstøtende konstruksjoner, samt jevnlig oppfølging av det skadede området for å avdekke eventuelle skjulte skader og forhindre videre fuktproblematikk.

Tilstandsrapport



Synlig vann på isolasjon i blindkott. Bilder fra befaring 13.11.2025.



Fuktskader på undertak og takstol. Bilder fra befaring 13.11.2025.



Fuktskader ved overgang knevegg og tak. Skjulte skader kan ikke utelukkes. Bilder fra befaring 13.11.2025.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft 2.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er vurdert at det er blindkott i 2. etasje mot nord-vest uten tilkomst for inspeksjon.

Det er vurdert at det er kaldtloft uten adkomst over 2. etasje uten tilkomst for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taket er fra 1992 og har oppnådd alder hvor slitasje og sveikelser er vanlig. Det er registrert brukket takstein utvendig. Blindkott mot nord-vest og kaldtloft over 2. etasje kan ikke inspiseres, og skjulte følgeskader kan derfor ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om mulig bør tilkomst etableres for kontroll av konstruksjon og undertak, slik at eventuelle skjulte skader kan avdekkes og utbedres før de utvikler seg videre.

Det anbefales regelmessig ettersyn og oppfølging for å oppdage og utbedre slitasje, skader eller svakheter i takkonstruksjonen, for å redusere risikoen for følgeskader som lekkasjer eller råte.

TG 1 Vinduer

Vinduer med tre-lags isolerglass fra 2024.

TG 1 Dører

Boligen har slett entrèdør med glassfelt fra 2024. Balkongdør med tre-lags isolerglass fra 2024.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til en syd-vendt Innglasset terrasse på omtrent 19 kvadratmeter. Terrassen er belagt med laminatbord og har et rekkverk laget av treverk og glass. Himlingsflate med plater. Rekkverkshøyden er målt til 90 centimeter. Terrassen er utstyrt med utebelysning, stikkontakter og elektrisk terrassevarmer for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innglasset terrasse har knust skyvedør.

Det er observert vannansamling på gulv i innglasset terrasse. Årsaken til ansamlingen er ukjent, og det er ikke observert skader på gulv eller konstruksjon.

Selgers opplysninger tilsendt etter befarings utført 13.11.2025:

I vinterhagen er det fuget mellom beslag og vegg, samt mellom beslag og takplater. Etter kraftig regn og vind den 18.12.2025 ble det observert enkelte vannråper på panelet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skyvedøren bør repareres eller skiftes for å gjenopprette funksjonalitet og sikkerhet.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til vannansamlingen på gulvet i den innglassede terrassen, selv om det er utført utbedringer. Uavklart årsak til vanninntrengning kan medføre risiko for fremtidige fuktskader på konstruksjoner, samt redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.

Selgers opplysninger om utførte tiltak og observasjoner etter regnvær bør dokumenteres og følges opp for å sikre at lekkasjen er tilstrekkelig utbedret.



Knust skyvedør.

1 TG 2 Utvendige terrasser

Utgang fra innglasset terrasse til sør-øst vendte åpne terrasser på ca 12 m² og 9 m². Trekonstruksjoner belagt med trebord. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til ca 90 cm.

Adkomst til boligen via delvis overbygget inngangsparti på ca 8 kvadratmeter. Trekonstruksjon belagt med trebord. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til ca 93 centimeter.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Dette gjelder alle utvendige terrasser.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverkene bør forhøyes til dagens forskriftskrav for å redusere risikoen for fallulykker. Lav rekkverkshøyde kan medføre økt fare for personskader ved fall fra terrasse.

Tilstandsrapport



Vindtette plater under innglasset terrasse som har løsnet fra underlaget.



Vindtette plater under innglasset terrasse som har løsnet fra underlaget.

TG 1 Utvendige trapper

INNENDIG

TG 1 Overflater

Overflater er pusset opp i 2024-2025. Arbeider utført i regi av selger.

2. Etasje:

Gulvoverflater av: Parkett

Veggoverflater av: Malte flater og MDF plater

Himlingsoverflater av: MDF panel.

1. Etasje

Gulvoverflater av: Laminatgulv.

Veggoverflater av: Malte flater og MDF plater.

Himlingsoverflater av: MDF panel. Downlights i entrè, stue og kjøkken.

Underetasje:

Gulvoverflater av: Laminatgulv.

Veggoverflater av: Malte flater.

Himlingsoverflater av: MDF panel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av: trekonstruksjoner. Støpt gulv mot grunn.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

2. Etasje: Soverom 5 mm.

1. Etasje: Stue 10 mm.

Kjeller: Kjellerstue 8 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

2. Etasje laveste-høyeste: 100-239 cm

1. Etasje: Stue 239 cm.

Kjeller: 238 cm.

TG 2 Radon

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende radonmåling og dokumentasjon gjør at radonforekomsten i boligen er uavklart. I eldre boliger ble det normalt ikke etablert radonsperre i byggegrunn, og det foreligger derfor økt sannsynlighet for at radon kan trenge inn dersom grunnen inneholder radonavgivende masser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uten måling kan det ikke utelukkes at boligen har radonnivåer over gjeldende tiltaksgrense (100 Bq/m³). Forhøyede verdier over tid kan medføre helsemessig risiko for beboerne. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare forholdet og eventuelt vurdere tiltak dersom målingen viser forhøyede verdier.

1 TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår. Det var ikke montert ildsted på befaringsstidspunktet. Feieluke plassert i soverom i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler ubrennbar plate under feieluken. Dette er et avvik fra gjeldende krav i TEK17 § 11-9 og retningslinjer i SINTEF Byggforsk 752.135. Manglende plate medfører økt risiko for antennelse av brennbar gulv dersom glør eller varm sot faller ut ved feiing. Det var ikke montert ildsted på befaringsstidspunktet. Ved montering av ildsted må ildfast plate monteres.

Pipen mangler toppbeslag over tak. Dette avviker fra normal standard for elementpiper og medfører risiko for vanninntrengning og følgeskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere ubrennbar plate under feieluken som dekker minst 300 mm foran og 100 mm på hver side. Platen kan for eksempel være av stål, flis, skifer eller annet ubrennbart materiale. Manglende ubrennbar plate medfører økt risiko for antennelse av brennbart materiale ved bruk av feieluken.

Det anbefales at toppbeslag monteres av kvalifisert fagperson for å hindre vanninntrengning og sikre pipens funksjon over tid. Regelmessig inspeksjon bør gjennomføres for å følge med på tilstanden.



Manglende toppbeslag på pipe.



Manglende ubrennbar plate under feieluke.

1 TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Grunnmuren er bygget med multimurelementer, som består av gipsplater montert på trebindingsverk med isolasjon i kjernen. Deretter ble det forskalet og støpt utvendig mur eller det ble benyttet sprøytebetong. Denne typen element ble brukt som innerforsikling ved oppføring av grunnmurer og var en vanlig byggemetode på 1980- og 1990-tallet.

Multimurelementer har en forhøyet risiko for fuktrelaterte skader, inkludert mugg og råte. Dette skyldes at elementene kombinerer et ytre lag av betong med en kerne som inneholder organiske materialer, som kan absorbere vann dersom betongen skades. Elementtypen brukes ikke lenger i ny boligbygging i Norge.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er utført hulltagning i veggkonstruksjon under terrengnivå med Protimeter fuktmåler, hvor det ble registrert relativ fuktighet (RF) på 92 % og trefuktighet på 27 %. Verdiene overstiger normale grenseverdier for treverk og nærmer seg metningspunktet, noe som indikerer høy risiko for råte og muggvekst i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av konstruksjonen, inkludert kontroll av drenering og utvendig fuksikring, samt eventuelt destruktiv inspeksjon for å avdekke omfanget av fuktskader.

Høy fuktighet i veggkonstruksjonen gir økt risiko for råte og muggvekst, noe som kan føre til omfattende skader og redusert innneklima. Ved negativ utvikling eller påviste skader må nødvendige utbedringer iverksettes for å hindre videre skadeutvikling.

Kostnadsestimatet gjelder kun for anbefalte undersøkelser; eventuelle utbedringer vil medføre ytterligere kostnader. Våtrom i kjeller med tilsvarende veggkonstruksjon bør vurderes i sammenheng med de registrerte fuktverdiene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Måling av relativ luftfuktighet i utlekket veggkonstruksjon fra bod i kjeller.



Måling av trefukt i utlekket veggkonstruksjon fra bod i kjeller.

TG 1 Innvendige trapper

Innvendige trapper av treverk.

TG 2 Innvendige dører

Profilerte innerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører subber i terskel eller karm og bør justeres.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

1. Etasje.

Nyetablert bad fra 2025. Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med MDF panel og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil med integrert belysning er også en del av interiøret. Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har nedsenket dusjsone samt innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst. Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk. Toalettet er frittstående. Rommet har også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himling. Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

Årstall: 2025

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er målt ca 27 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist i nedsenket dusjsone.

Årstall: 2025

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det kan ikke verifiseres at det er oppbrett av membran ved terskel. Vann vil lett kunne forårsake vannskader i tiliggende arealer ved utstrømming av vann på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes videre undersøkelser og mulig lokale utbedringer av tettesjikt ved dør for å unngå skader ved en eventuell lekkasje eller oversvømmelse av gulvet.



Oppbrett av membran under terskel kan ikke verifiseres på befaringstidspunktet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt



Sluk i dusjsone. Bad i 1. Etasje.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

1. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrommet er ferdigstilt i 2025, og det foreligger dokumentasjon på at arbeidene er utført av godkjent våtromsbedrift.

Det er ikke foretatt hulltaking med fuktmåling, men visuell kontroll og fuktsøk med Protimeter fuktsøkingsinstrument gir ingen indikasjon på avvik. Våtrommet er nytt og har ikke vært i bruk. Skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert, men vurderes som lav risiko basert på nyoppført konstruksjon og god dokumentasjon.

KJELLER > BAD

1 TG 3 Generell

Bad i kjeller.

Bad fra byggeår verifisert via selgers opplysninger og årstall på sluk. Våtrommet er i følge selgers opplysninger oppgradert i 2024 med nytt servantskap, speilskap, armaturer, ny MDF panel i himling og byttet downlights.

Flislagt gulv med gulvarme. Flislagte vegger. Himlingsflate med MDF panel og flislagt kasse med downlights. Vegghengt servantskap med nedsenket servant og ett-greps armatur. Vegghengt speilskap med belysning på vegg over servant. Dusjhjørne med opphøyet dusjsone, glassdør og to-greps armatur. Innmurt boblebadekar. Vegghengt toalett med innebygget sistene. Synlige vannrør av typen rør-i-rør og kobberrør fra byggeår samt synlige kobberrør fra 2024. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksvifte på vegg med mekanisk avtrekk ut av bygget.

Baderommet har omfattende slitasje og tekniske svakheter. På bakgrunn av tilstand og alder vurderes rommet som modent for full renovering. Det er forbundet med risiko for vanninntrengning ved videre bruk, og tiltak bør planlegges innen kort tid.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det ble i tillegg observert følgende mangler: Manglende fall fra dørterskel mot sluk. Det kan ikke verifiseres bruk av membran ved inspeksjon av sluk. Det kan ikke verifiseres oppbrett av membran ved dørterskel. Eldre vannrør av kobber er vurdert til å ha passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er sprekker i fliser i dusjsone. Det er usikre rørgjennomføringer i vegg. Vegger mot/under bakkenivå er i tillegg vurdert til å være en del av en risikokonstruksjon(multimur).

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Sluk i bad.



Sluk i dusjsone.



Sprekker i fliser i dusjsone.



Utette rørgjennomføringer.

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

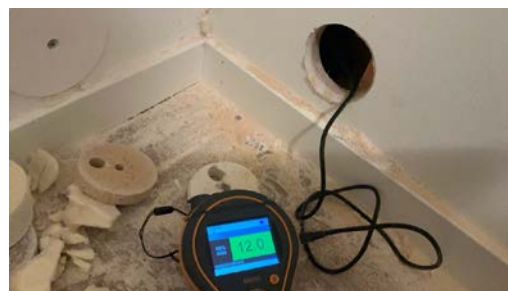
Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra bod mot våtsone, 55 % ved 16 grader.

Vektprosent målt i treverk på befæringsdatoen var 12 %.

Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.



Måling av relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon mellom tilliggende bod og våtsone



Måling av trefukt i lukket veggkonstruksjon mellom tilliggende bod og våtsone.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spise plass. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap, overskap ett benkehjørneskap med karusellfunksjon for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt en oppvaskum med ett-greps kran for enkel betjening. Mellom benkeplater og overskap er det fliser malte flater. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter på vegg for praktisk bruk. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap med fryserdel, stekeovn i høyskap samt oppvaskmaskin i benk og en nedfelt induksjon platetopp. En vegghengt ventilator bidrar til god ventilasjon under matlaging. Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast. For sikkerhet er det installert lekkasjestopper og komfyrvakt for

Tilstandsrapport

skadebegrensning og sikker bruk.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom fra 2024. Gulvflate med parkett. Malte veggflater. Himlingsflate med MDF panel. Vegghengt servantskap med ovenpåliggende servant og ettgreps armatur. Belysning på vegg. Synlige vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

Avtreksventil i himling med naturlig avtrekk ut av rommet. Lekkasjevarsler/ føler er montert.

Til opplysning: Avtreksventil i himling mangler deksel.



Manglende deksel i himling.



Lekkasjevarsler er montert.

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Teknisk anlegg

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannrør/ rør-i-rør er avsluttet innenfor vegglivet. Det er derfor vurdert at selv om det er montert lekkasjevarsler på gulv kan ikke skader på konstruksjoner utelukkes ved en eventuell lekkasje fra vannrør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak for å unngå skader på konstruksjoner fra vannrør ved en eventuell lekkasje bør utføres. Tiltak bør utføres av rørlegger.

Tilstandsrapport



Rør-i-rør avsluttet på innside av vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige og skjulte vannrør av kobber fra byggeår.
Synlige og skjulte vannrør av rør-i-rør fra byggeår og 2024/25.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannrør fra 1992 av kobber og rør-i-rør har oppnådd alder hvor risiko for lekkasje og svikt i tilkoblinger øker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig visuell kontroll av rør, koblinger og rørskap. Ved tegn til slitasje eller lekkasje bør rør og koblinger utbedres eller skiftes av kvalifisert fagperson for å redusere risikoen for vannlekkasjer og påfølgende skader på bygningen.



Kobberrør vurdert til å være fra byggeår.



Fordelerstamme for rør-i-rør med tilhørende vannrør vurdert til å være fra byggeår.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast vurdert til å være fra byggeår og 2024/25. Stakeluker plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

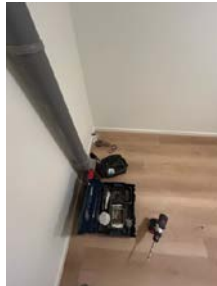
Avløpsrør fra 1992 har oppnådd alder hvor risiko for lekkasje, sprekkdannelse og tette rør øker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig visuell kontroll og funksjonstest anbefales for å oppdage eventuelle lekkasjer, sprekker eller blokkeringer. Ved tegn på skade bør rør utbedres eller skiftes av kvalifisert fagperson for å unngå vannskader og driftsproblemer.

Tilstandsrapport



Avløpsrør i kjeller vurdert til å være fra byggeår.

1 TG 1 Ventilasjon

1 TG 1 Varmtvannstank

Oso varmtvannsbereider på ca 300 liter fra 2024 plassert i bad i kjeller.

1 TG 2 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.

Sikringskap plassert i entrè i kjeller. Skjult elektrisk anlegg i boligen. Hovedbryter på 63Amp.

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.

Byggeår.

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

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Fremlagt samsvarserklæring vedrørende oppussing av bolig. Signert og datert 18.07.2025. Arbeider utført av Gardermoen Elektro AS.

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

Tilstandsrapport

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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det er fremlagt samsvarserklæring for oppussing av boligen, men det fremgår ikke hva dette innebærer og om det er foretatt en totalrehabilitering av anlegget eller ikke. Ansvarlig elektriker uttaler at anlegget er å regne som totalrehabilitert, men dette fremgår ikke av samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer for elektrisk anlegg i andre bygninger på eiendommen.

Generell kommentar

På bakgrunn av lite/uklar informasjon og dokumentasjon, anbefales det å gjennomføre en kontroll av hele det elektriske anlegget på eiendommen.



Kursoversikt.



Sikringskap.

Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Det er røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering opplyst å være fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dreneringen er over forventet levetid, og det er påvist høye fuktverdier i multimur ved hulltaking under terreng. Funksjonssvikt anses sannsynlig. Tiltak anbefales.

Det mangler stedvis topplist på grunnmursplast og platen er avsluttet ved og under bakkenivå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere ny drenering med tilhørende grunnmursplate, tilbakefyllingsmasser og forbedret overflatevannshåndtering. Eventuelle innvendige følgeskader utbedres etter at fuktårsaken er eliminert.

Manglende topplist gjør at vann, smuss og insekter kan trenge ned bak grunnmursplaten. Dette kan redusere drenerende effekt, gi økt fuktbelastning mot grunnmur og i verste fall føre til fuktopptak i konstruksjonen. Det anbefales å montere ny topplist for å sikre tett overgang mellom grunnmursplast og vegg, og for å opprettholde korrekt dreneringsfunksjon.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Manglende topplist.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av typen multimurlignende konstruksjon. Består av kassetter med gips på to sider og en ramme av treverk med utfyllende isolasjon. Deretter ble det forskallet og støpt utvendig eller brukt sprøytebetong på utsiden som utgjør bærende grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Tiltak er å observere over tid for og se etter negativ utvikling. Ved eventuelt redrenering er det naturlig at reparasjoner blir utført.

Tilstandsrapport



Riss i grunnmur.



Riss i grunnmur.

1 TG 0 Terrenghorhold

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er i følge selgers opplysninger tilknyttet kommunale infrastrukturelementer for avløp og vannforsyning gjennom egne private rørledninger som strekker seg fra bygningen til de offentlige anleggene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kombinasjonen av alder og materiale på utvendige vann og avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftinger. Tidspunktet for dette er det vanskelig og si noe om.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig siden anlegget fungerer i dag. Det gjøres oppmerksom på at plutselige skader kan oppstå på eldre vann og avløpsrør og at kostnader kan påløpe som følge av dette.

DRIFTSBYGNING MED INNREDEDE ROM.



Byggeår
2006

Anvendelse

Lagring/ opphold.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

Taktekking

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak i trekonstruksjoner utvendig belagt med takplater.

Det ble ikke registrert alvorlige avvik på befaringstidspunktet.

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

Nedløp og beslag

Renner og beslag av metall.

Det ble registrert mangelfull bortledning av vann fra grunnmur. Etablering av tilfredstillende bortledning av takvann anbefales.

Vegggkonstruksjon

Bygningens yttervegger er vurdert å være oppført med et isolert og uisolert trebindingsverk med standard og byggeskikk fra oppføringsåret. Dette bindingsverket består av stendere, lekter, isolasjon og vindsperre. Utenpå dette er veggene kledd med liggende bordkledning av treverk. Bordkledningen fungerer som en beskyttende barriere mot værforholdene.

Det ble ikke registrert synlige avvik på befaringstidspunktet.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjoner/ saltak i trekonstruksjoner bestående av takstoler, takbjelker og åstak. Synlig undertak av plastduk.

Det ble registrert hull og utettheter i undertaket. Videre undersøkelser anbefales.

TG 1 Vinduer

Vinduer med to-lags isolerglass fra 2006. Vinduer tilknyttet innredede rom benyttet for varig opphold er tilstandsvurdert.

TG 1 Dører

Entrèdør for område med innredede rom er tilstandsvurdert.
Slett entrèdør fra 2017 med 3-lags isolerglass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til innredede rom via veranda på ca 36 m². Trekonstruksjon belagt med trebord. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkhøyden ble målt til ca 95 cm.

Verandaen har en funksjon for adkomst til rom benyttet for varig opphold og er derfor tilstandsvurdert.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket har en høyde og utforming som ikke tilfredstiller dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



Rekkverk med mangler i forhold til dagens krav.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp i treverk.

Trappen har funksjon for adkomst til innredede rom og er derfor tilstandsvurdert.

Andre utvendige forhold

Bygningen har garasje med leddport som er bulket og skjev. Dette til opplysning.

INNENDIG

Overflater/ driftsbygning.

Loft/ driftsbygning/ ikke tilstandsvurdert:

Gulvoverflater av: Trebord.

Veggoverflater av: Synlig bindingsverk.

Himlingsoverflater av: Undertak av plast og synlige takplater.

1. Etasje/ driftsbygning/ ikke tilstandsvurdert:

Gulvoverflater av: Betong.

Veggoverflater av: Synlig bindingsverk, trepanel og plater.

Himlingsoverflater av: Synlig bjelkelag, trepanel og himlingsplater.

kjeller/ driftsbygning/ ikke tilstandsvurdert:

Gulvoverflater av: Betong.

Veggoverflater av: Betong og tresnitt(treullplater).

Himlingsoverflater av: Betong og plater.

Det ble på befaringstidspunktet registrert plater på vegg og himling i garasje mot syd-øst som ikke kan utelukkes å inneholde asbest. Videre undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport



Plater av ukjent materiale. Asbest kan ikke utelukkes.



Plater av ukjent materiale. Asbest kan ikke utelukkes.

1 TG 1 Overflater

1. Etasje: Delvis innredet i 2017 i følge selgers opplysninger.
Gulvoverflater av: Parkett.
Veggoverflater av: Malte flater.
Himlingsoverflater av: MDF plater.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av betong og trekonstruksjoner. Det er kun innredet del/ rom benyttet for varig opphold som er tilstandsvurdert.

1 TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende radonmåling og dokumentasjon for rom for varig opphold gjør at radonforekomsten i denne delen er uavklart. I eldre driftsbygninger ble det normalt ikke etablert radonsperre i byggegrunn, og det foreligger derfor økt sannsynlighet for at radon kan trenge inn dersom grunnen inneholder radonavgivende masser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uten måling kan det ikke utelukkes at boligen har radonnivåer over gjeldende tiltaksgrense (100 Bq/m³). Forhøyede verdier over tid kan medføre helsemessig risiko for beboerne. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare forholdet og eventuelt vurdere tiltak dersom målingen viser forhøyede verdier.

Pipe og ildsted

Teglsteinspipe fra ukjent årstall. Det var ikke montert ildsted på befaringstidspunktet.

Pipen har ukjent alder og funksjon. Det anbefales videre undersøkelser.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren fremstår som en grovkjeller med synlige primærkonstruksjoner (vegger og gulv).

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

Innvendig trapp til loft.

Trappen er bratt og mangler rekkverk. Det er risiko for fallulykker. Forsvarlig sikring av trappen anbefales.

TG 1 Innvendige dører

Rom for varig opphold har profilerte innerdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2017 i følge selgers opplysninger.

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt flate og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil, lys og overskap er også en del av interiøret. Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst. Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk. Toalettet er vegghengt med en innebygget susterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design. Rommet har også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Avtrekksventilen for ventilasjon med naturlig avtrekk ut av rommet er plassert på vegg. Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

For lav høydeforskjell mellom topp slukkant og dørterskel (målt til ca 8 og 9 mm) Det kunne ikke verifiseres oppbrett av membran ved terskel på befaringstidspunktet. Vann vil lett kunne forårsake vannskader i tiliggende arealer ved utstrømming av vann på gulvet.

Lokalfall i dusjonen er mindre enn det som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 9 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand av 80 cm.

Konsekvens/tiltak

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

Utbedring av fall må utføres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Måling på topp flis ved dørterskel.



Måling av lokalfall i dusjsone.



Måling av fall utenfor dusjsone.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt



Sluk i dusjsone.



Sluk under servantskap.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Avtreksventil i himling med naturlig oppdriftsventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Mekanisk avtrekk anbefales for å sikre god luftgjennomstrømning og unngå fuktproblematikk.

1. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra mot våtsone, 38 % ved 21 grader.

Vektprosent målt i treverk på befæringsdatoen var 11%.

Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.



Måling av relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon mellom stue og våtsone. Måling av trefukt i lukket veggkonstruksjon mellom stue og våtsone.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Innredning Fra 2017 i følge selgers opplysninger.

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spise plass. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap, overskap ett benkehjørneskap med karusellfunksjon for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det plater som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk. Nedfelt keramisk platetopp. Innebygget stekeovn. Ventilator med belysning og avtrekk ut av rommet. Innebygget oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap. Synlige vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Komfyrvakt er montert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Det er kun vannrør og installasjoner direkte tilknyttet rom for varig opphold som er tilstandsvurdert.

Synlige vannrør av typen rør-i-rør fra 2017 i følge selgers opplysninger. Fordelerstamme for rør-i-rør system plassert i underliggende bod i kjeller.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fordelerstammen for rør-i-rør-systemet er plassert i et rom i kjelleren uten sluk eller annen sikker avrenning. Dette medfører økt risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sikker avrenning bør etableres for å unngå fuktskader ved en eventuell lekkasje.

Manglende avrenning medfører økt risiko for vannskader i kjellerrommet dersom det skulle oppstå lekkasje fra rør-i-rør-systemet.



Fordelerstamme for rør-i-rør system uten sikker avrenning til sluk.

! TG 1 Avløpsrør

Det er kun avløpsrør og installasjoner direkte tilknyttet hybel/ rom for varig opphold som er tilstandsvurdert.

! TG 2 Ventilasjon

Det er kun ventilasjon av rom for varig opphold som er vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bad har naturlig avtrekk, og det finnes mekanisk avtrekk på kjøkken, men ikke direkte fra bad. Tilluft skjer via vindusspalter. Ventilasjonen kan være utilstrekkelig for effektiv fuktfjerning, særlig under perioder med mye bruk eller dårlig lufting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dårlig eller utilstrekkelig ventilasjon kan medføre opphopning av fukt, kondens og risiko for mugg- og råteskader over tid. Det anbefales å vurdere oppgradering av ventilasjonen, for eksempel ved å installere mekanisk avtrekk fra bad, installere balansert ventilasjon eller sikre bedre luftstrøm.

! TG 2 Varmtvannstank

Oso varmtvannstank på ca 200 liter vurdert til å være fra 2016 plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble på befaringstidspunktet observert lekkasje fra varmtvannsbereder. I følge selgers opplysninger er årsaken manglende ekspansjonstank.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Berederen bør undersøkes av fagperson og nødvendige tiltak for å unngå lekkasje bør påregnes. Det er ikke sluk i rommet. Etablering av sluk, annen sikker avrenning eller lekkasjevarsler med magnetventil anbefales.

Tilstandsrapport



Bereder med lekkasje.

📌 TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Det er røykvarslere og brannslukningsapparat i innredet del av bygningen.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

Fuktsikring og drenering

Drenering fra ukjent årstall. Videre undersøkelser anbefales.

Grunnmur og fundamenter

Synlig grunnmur av betong.

Forstøtningsmurer

Tilstandsrapport

Støttemur ved kjeller av lettklinkerelementer.

Terrengforhold

Flat og skrånende tomt.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør fra ukjent årstall. Videre undersøkelser anbefales.

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

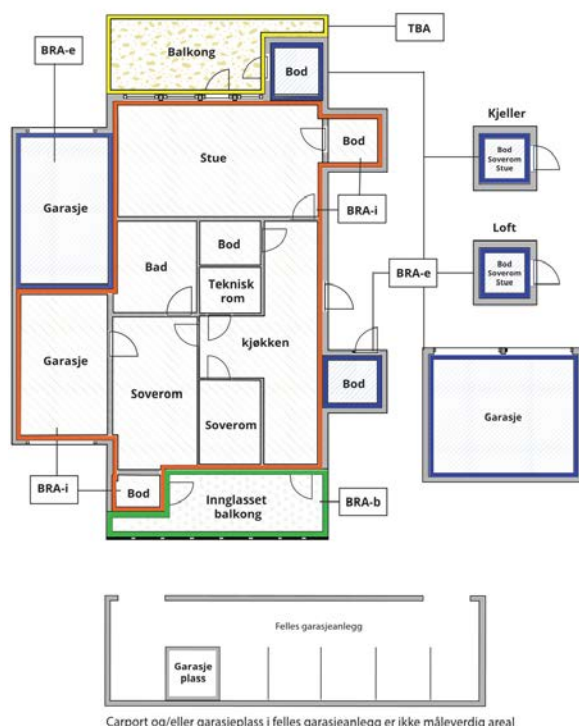
Hva er måleverdig areal?

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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. Etasje	47			47		8	55
1. Etasje	85		19	104	29		104
Kjeller	66			66			66
SUM	198		19		29	8	225
SUM BRA	217						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Toalettrom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3		
1. Etasje	Entré, bad, soverom, stue/kjøkken		
Kjeller	Bad, entré, gang, bod, kjellerstue, soverom, soverom 2		

Kommentar

2.etasje har et totalt gulvareal(GUA) på 55 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 47 m2 av arealet måleverdig som bruksareal(BRA-i). De delene av arealet som har lav himlingshøyde(ALH) utgjør 8 m2.

Åpninger i bjelkelag som er større enn det som er nødvendig for trappeløp, er ikke medtatt i boligens bruksareal (BRA). Slike åpninger regnes ikke som måleverdig areal etter gjeldende retningslinjer for arealmåling (NS 3940/2023 og veiledning til arealberegning i boliger). Oppgitt bruksareal er derfor beregnet uten å inkludere disse områdene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er fremlagt originale plantegninger. Det er enkelte avvik i kjelleretasje og 2. etasje mellom originale tegninger og dagens bruk på befaringstidspunktet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at boligen er godkjent slik den fremstår i dag. Det er heller ikke vurdert om dagens bruk kan godkjennes etter gjeldende regelverk. Rommene er vurdert slik de fremstår på befaringstidspunktet. Det anbefales å innhente ytterligere informasjon hos P.B.E.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er delvis fremlagt FDV dokumentasjon. Det er fremlagt arbeidsbeskrivelse/ liste over utførte arbeider.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ett innredet rom i kjeller avviker i forhold til dagens forskriftskrav for dagslys(soverom til høyre for bad).

Driftsbygning med innredede rom.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft		60		60	
1. Etasje	54	231		285	11
Kjeller		40		40	
SUM	54	331			11
SUM BRA	385				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Uinnredet loft	
1. Etasje	Bad, stue/kjøkken, innredet rom, innredet rom 2	Garasje, garasje 2, garasje 3, garasje 4, bod	
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3, bod 4, garasje		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det var ikke mulig å ta innvendige gjennomgående mål av bygningens 1. etasje. Arealet er derfor oppmålt fra utsiden med et estimert fratrekk på ca. 10 % for arealet som opptas av yttervegger. Kjeller, innredede rom i 1. etasje og loft er oppmålt fra innsiden. Total BRA for bygningen må derfor anses som omtrentlig, og mindre avvik kan forekomme. Opplysningen er basert på visuell befarings og tilgjengelige mål, og erstatter ikke en fullstendig teknisk oppmåling.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er fremlagt originale byggetegninger og det er avvik fra tegninger og bruken på befaringstidspunktet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at det er søkt om eller gitt tillatelse til bruksendring av bygningen slik den fremstår i dag. Det er heller ikke vurdert om dagens bruk kan godkjennes etter gjeldende regelverk. Det anbefales å innhente ytterligere informasjon hos P.B.E.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at innredede rom for varig opphold i driftsbygningen tilfredstiller brannkrav. Bygningsdelene ligger i en driftsbygning og det kan være særskilte krav som gjelder. Videre undersøkelser av brann teknisk kompetent personell anbefales.

Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggregler. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved en kombinasjon av slike Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	192	6
Driftsbygning med innredede rom.	54	331

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.11.2025	Tim Roar Fauske	Takstingeniør
	Roar Skarseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	114	5		0	12846.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Habberstadvegen 10

Hjemmelshaver

Grefsen Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende på Algarheim i Ullensaker kommune, Fylke.

Adkomstvei

Adkomst via avkjørsel fra kommunal veg til privat skogsveg.

Tilknytning vann

Eiendommen er opplyst av selger å være tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen opplyst av selger å være er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Ukjent.

Om tomten

Flat og skrånende tomt. Tomt opparbeidet med busker, trær, diverse beplantning, plenområder og asfaltert oppkjørsel og gårdsplass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrade: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Selger er profesjonell part og har ikke bodd i boligen. Hybel/ rom for varig opphold i næringsbygget har ikke vært bebodd av selger. Det er ikke utfyllt egenerklæringsskjema for disse objekter.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring.

Alle TG. og kommentarer er gitt etter tilstand på befaringstidspunktet. Alle målinger, fuksøk ol. Er de faktiske forholdene på befaringstidspunktet.

Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selvom om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

Takstmann innhenter opplysninger om boligen fra eier på befaringen, dette for å kunne gi et så godt bilde av bygningsmassen som mulig, usynlige installasjoner som bla. gulvvarme osv er opplysninger selger har gitt ved befaringen uten at takstmannen nødvendigvis har mulighet til å funksjonsteste eller etterprøve om de opplysninger som er gitt faktisk stemmer.

Det er selgers plikt at opplysninger om utført arbeide/oppgradering som selger skulle ha vist eller må kjenne til fremkommer. Selger har også lest igjennom utkast til rapporten å kontrollert for feil/mangelfulle opplysninger før rapporten blir publisert i salgsoppgaven.

Tilstandsrapport – Mindre laftet bygning

Bygningstype:

Frittstående mindre bygning / anneks. Byggeår er ukjent, men basert på konstruksjon og utførelse antas bygningen å være oppført tidlig på 1990-tallet.

Fundamentering:

Bygningen er fundamentert på støpt betongplate på grunn.

Areal:

BRA: ca. 19,3 m²

BTA: ca. 19,3 m²

Arealene er beregnet på grunnlag av innvendige mål på ca. 3,9 x 4,95 m. På grunn av enkel konstruksjon uten innvendige skillevegger vurderes BRA og BTA som tilnærmet like.

Konstruksjon:

Bærende yttervegger er utført i laftet trekonstruksjon. Innvendige overflater består av synlig treverk. Tradisjonell utførelse.

Tak:

Saltak med torvtekkning. Underliggende takkonstruksjon i tre. Torvtak gir god isolerende effekt, men er vedlikeholdskrevende og forutsetter jevnlig kontroll av tetthet og drenering.

Gulv:

Støpt betonggulv med flislagt overflate. Overflaten fremstår som noe slitt sett i forhold til alder og bruk.

Planløsning og innvendige forhold:

Bygningen består av ett åpent rom uten faste skillevegger. Enkel standard. Elektrisk belysning er etablert. Oppvarming via vedovn og elektriske varmekabler i gulv.

Vinduer og dører:

Ytterdør i tre med mindre vindusfelt. Begrenset dagslysinnslipp.

Tekniske installasjoner:

Enkel elektrisk installasjon for belysning og stikkontakter. Det er ikke registrert vann- eller avløpsinstallasjoner.

Tilstandsvurdering:

Bygningen fremstår som normalt vedlikeholdt i forhold til alder, konstruksjon og bruk. Det må påregnes jevnlig ettersyn av torvtak samt vedlikehold av utvendig treverk.

Bruksområde:

Bygningen vurderes egnet til bruk som hobbyrom, verksted eller tilsvarende tilleggsbygg.



Bankenes Boligmegler AS, avd. Jessheim

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

Saksnr.:

Deres ref.:
1208250222

Saksbehandler:
Nina Skoglund

Dato:
25.11.2025.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 114 BNR: 5 SNR:

Forespørsel datert: 17.11.2025.

Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 12846,1 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 i reguleringsplan for «» m/best. vedtatt

Endringer:

☒ Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: landbruk, natur og friluftsområde – nåværende vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for til:

Grenser inntil reguleringsplan for: «Gang- og sykkelveg mm. Langs RV 174, Gml.
Algarheimsveg/Fonbekkrysset» vedtatt 28.05.1996.

STØYFORHOLD:

- | | |
|---|---|
| ☐ Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen. | ☒ Er berørt av vegstøy. |
|---|---|

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 støysonekartene 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. Formannskapetets 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 (støyfølsomme bruksformål) i rød støysone. I gul støysone 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 konsulenter/foretak 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 2025 er kr. 5228,-. Restanser fra tidligere terminer er 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 faktureringstidspunktet. Ved eierskifte må utfakturert termin fordeles av de involverte parter.»

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 1991.
Driftsbygning byggemeldt 1972.

Garasje byggemeldt .
Tilbygg til driftsbygning byggemeldt 2006.

- | | |
|--|--|
| ☒ Har ferdigattest for driftsbygning fra 1972. | ☐ Har ikke ferdigattest. |
| ☒ Har midlertidig bruksattest. | ☐ Har ikke midlertidig bruksattest. |

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

ANDRE MERKNADER:

For ulike registrerte farer se NVE atlas.

Lenke:

<https://atlas.nve.no/Html5Viewer/index.html?viewer=nveatlas&layerTheme=null&scale=80000&basemap=¢er=295209.62934453855%2C6667332.225734331&layers=0E4UBx1TNN3b>

Med hilsen

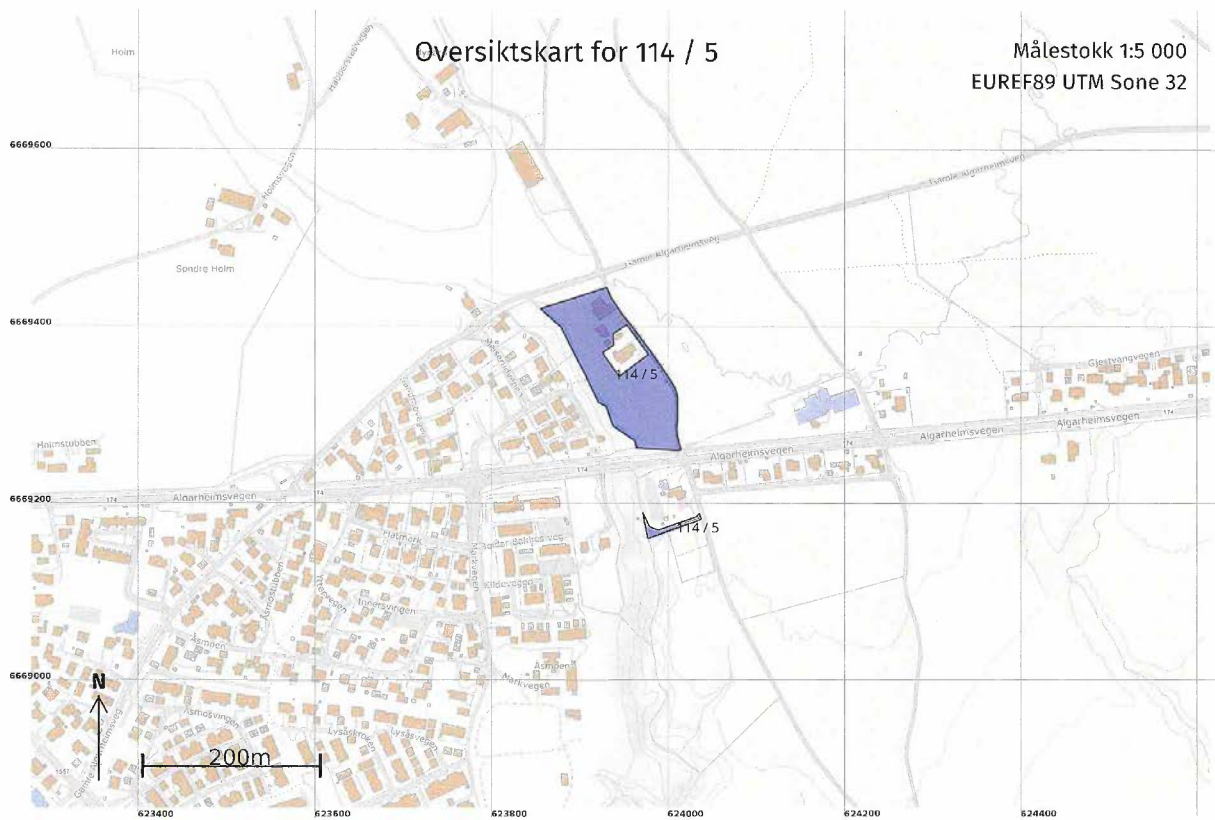


Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

Vedlegg:

- | | |
|-------------------------------------|--------------------------|
| ☐ | Reguleringsplan. |
| ☐ | Reguleringsbestemmelser. |
| ☐ | Bebyggelsesplan. |
| ☒ | Kommunedelplan. |
| ☐ | Kommuneplanbestemmelser. |
| ☒ | Matrikkelbrev. |
| ☒ | Ferdigattest. |
| ☒ | Midlertidig bruksattest. |
| ☒ | Eiendomskart. |
| ☒ | VA-kart. |
| ☐ | Støykart. |





25.11.2025 08:02

Matrikelbrev for 3209 - 114 / 5

Side 9 av 14

3011110003011515082

Herr Thorbj. Thorvaldsen
2056 ALGARHEIM.

10. mai 1974

FERDIGATTEST.

Etter befaring den 9. d.m. meddeles herved ferdigattest for driftsbygning m/garasjer og redskapsrom oppført på eiendommen "Habberstad" gnr. 114 bnr. 5 i Ullensaker.

Det bemerkes at div. innredningsarbeider gjenstår.

For bygningssejefen

K. Johansen
bygn. kontr



Ullensaker kommune

Rådhuset — 2051 Jessheim
Tlf. (06) 97 10 10 — Telefax (06) 97 02 12

KOPI

Post adresseres til etaten - ikke til enkeltpersoner
Vennligst oppgi J.nr.

Line Thorvaldsen
Algarheimsveien
2056 ALGARHEIM

Dato: 03.06.92

J.nr.:
10724/90

Avd./Saksb.:
TEK/ORS

Arkiv nr.:
001140005

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

GNR. 00114 BNR. 0005
BYGGESTED : Algarheimsveien
2056 ALGARHEIM
ARBEIDETS ART : NYBYGG
BYGGETS ART : VÅNINGSHUS

Etter befaring den 02.06.92 meddeles herved midlertidig brukstillatelse for ovennevnte.

Ansvarshavende og byggherre pålegges å utføre følgende arbeider:

KJELLER:

1. Noe innredning og pussarbeider gjenstår.
1. ETASJE:
2. Eventuelt ildsted må anmeldes særskilt til brannsjefen (skjema vedlagt).
2. ETASJE:
3. Eventuelt ildsted må anmeldes særskilt til brannsjefen.
4. Det tas forbehold om ventilasjonskanaler er isolert gjennom kaldt loft.

UTVENDIG:

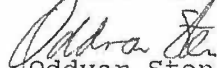
5. Ferdigplanering av terreng med forskriftsmessig fall på terrenget ut fra grunnmuren.
6. Innpudding av kjellervinduer.
7. Puss av grunnmur.
8. Anordning av permanent trapp ved inngang.
9. Anordning av forskriftsmessig rekkverk på repo ved inngangsdør.

RØRLEGGERARBEIDER:

10. Det tas forbehold om at spillvannsledning over jordet er isolert etter forskriftene da dette ligger grunt.
11. Det må monteres toppring og lokk av sement over utvendige stakekummer.
12. Fremtidig bad i kjeller er ikke montert.

Byggherren gis en tidsfrist på ett år til å utføre ovennevnte pålegg. Når disse er utført bes bygningskontrollen varslet slik at ferdigattest kan bli meddelt.

For bygningssjefen


Oddvar Sten
Avd.ing.

Kopi:
Arnt Borgen
Myrveien
2050 Jessheim.
Håkon Udnes
2150 Årnes.
Rørleggerkontrollen, her.
Avgiftskontoret, her.

92013394.MID/TEKORR



ANMERKN:

	BR	BA
1. E.T.G.	69,9	69,9
U. E.T.G.	69,9	35,4
LOFT E.T.G.	42,5	20,7
	179,3	129

BR 60,9 M²

PLANER OG SNITT

Godkendt af

Ullensaker bygningsråd

den 27. 11. 91

Sak nr. 1009

12. 11. 91

3. 11. 91

2. 11. 91

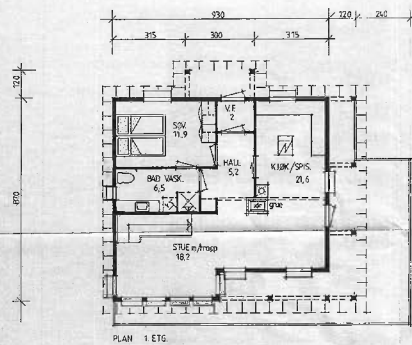
KORR: 27. 11. 91

DATO: 27. 11. 91

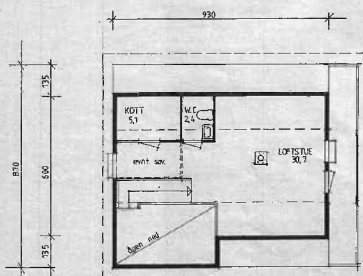
MÅL: 1:100

MESTERHUSModell: 1009 omtegnet
Byggherre: LINE THORVALSEN

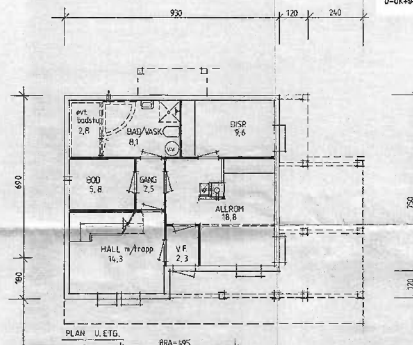
Sak:



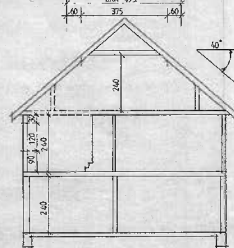
PLAN 1. E.T.G.



PLAN LOFT. E.T.G.



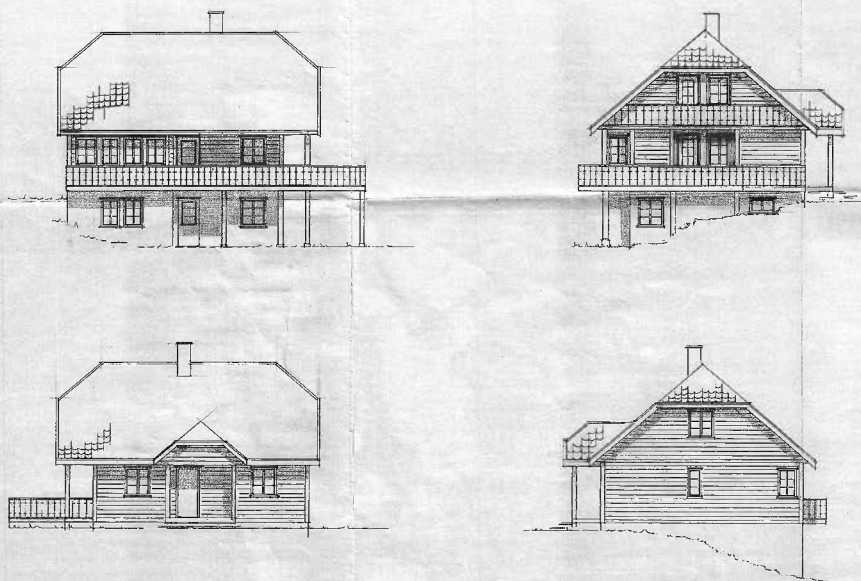
PLAN U. E.T.G.



SNITT



ANMERKN:



FASADER

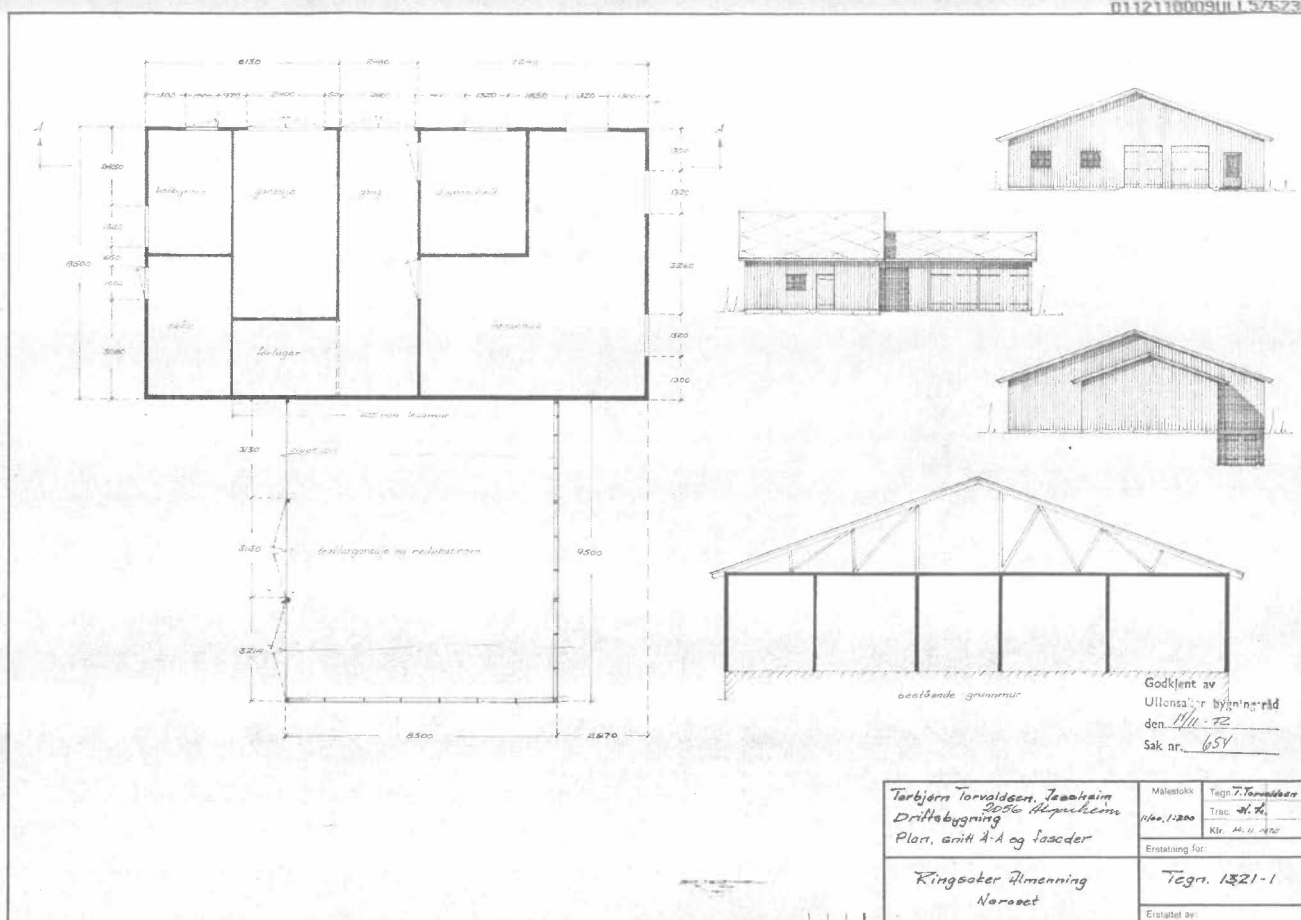
Geddynt af
Udvalgte bygningstid
den 21/11/91, C. 8/2
Sik. af

3. 11.11.91
2. 28.11.91
KORR. 28.11.91
DATO 27.11.91
MAL 1.50

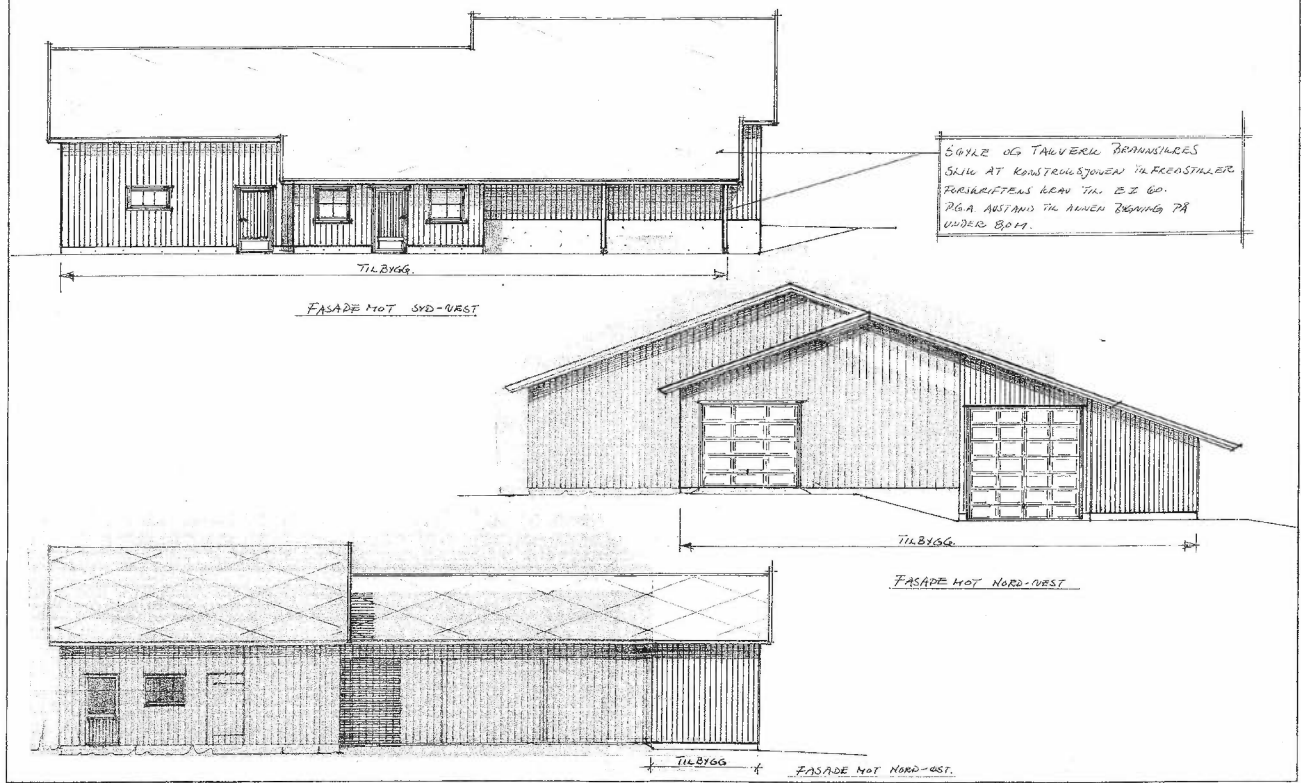
MESTERHUS

Model: 1009 omtegnet
Byggherre: LINE THORVALSEN

Sak:







REV	DATO	REVISJON	BOK	TILBYGG TIL EKS UTHUS	TILTAKEHVER	KARITEN THORVALDSEN	TEGNER	PROJEKT	1:100
					UTSØKELSE	HABERSTADEN 10			
						2056 ALGARNH 14			
					ADRESSE	ULLESAKER			
						BNR 5			
							DATE	19.07.06	AKL
							BYGN	PRODUKTYR	TISCH ABL TOY

Grefsen Eiendom AS
Henrik Bulls veg 48
2069 JESSHEIM

Saksnummer	3017256
Pinkode	182430
Dokumentdato	27.11.2025
Kontrolldato	21.11.2013
Målnummer	
Inspektør	Gustav Johnsen
Nettkunde	Grefsen Eiendom AS
Org.nr.	989 990 756

Tilsynsrapport

Kontrollen er utført i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps (DSB) krav til offentlig kontroll. Det kan ikke utelukkes at anlegget har flere avvik enn det som fremgår av tilsynsrapporten.

Kontroll av elektriske anlegg den Kontrolldato ikke satt i Habberstadvegen 10, 2056 ALGARHEIM.
Til stede ved kontroll: kunde

Registrerte avvik:

Bad

1. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21.
Kommentar:
Gjelder stikk i lysarmatur.

Kjøkken

2. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21.
Kommentar:
Gjelder stikk under overskap.

Sikringsskap

3. Utstyr/anleggsdel var defekt. Jf. fel § 9.
Kommentar:
Gjelder jordfeilvarsler.

Til utførende elektroinstallatør:

Påviste avvik/mangler skal, om ikke annet er beskrevet, utbedres av elvirksomhet som er godkjent av DSB. Melding om utbedring slik den er utført punkt for punkt skal registreres i Elvia AS sin serviceportal, sanako.no, av utførende elektroinstallatør.

Nabolagsprofil

Habberstadvegen 10 - Nabolaget Ekorndrud/Holm - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Meisrubbekken Linje 436, 437, 440, 450	4 min 0.4 km
Jessheim stasjon Linje R13, R13x	7 min 3.4 km
Oslo Gardermoen	17 min

Skoler

Algarheim skole (1-7 kl.) 410 elever, 21 klasser	13 min 1.2 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.) 323 elever, 13 klasser	8 min 3.6 km
Gystadmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 692 elever, 29 klasser	7 min 4.1 km
Hoppensprett Akademiet (8-10 kl.) 144 elever, 6 klasser	8 min 4.2 km
Hoppensprett vgs Jessheim	8 min
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	10 min 4.8 km

«Har bodd her i 11 år. Det blir bare bedre og bedre for hvert år som går»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

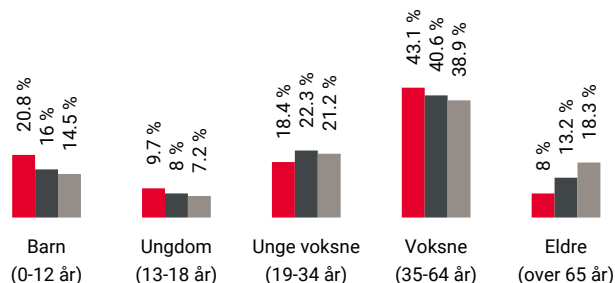
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ekorndrud/Holm	2 401	869
Jessheim	25 243	11 446
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ekorndrud barnehage (0-5 år) 133 barn	14 min 1.2 km
Hoppensprett Gystad (1-5 år) 62 barn	13 min 1.2 km
Fladbyseter barnehage (1-5 år) 49 barn	23 min 2 km

Dagligvare

Coop Extra Algarheimveien	16 min
Meny Gystadmarka	5 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Gateparkering

Lett 84/100

Sport

⚽	Algarheim skole	13 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	1.2 km	
⚽	Skogmo skole	4 min	🚗
	Ballspill, fotball, friidrett	2.2 km	
🚴	Spenst Jessheim	7 min	🚗
🚴	SATS Jessheim	8 min	🚗

Boligmasse



68% enebolig
2% rekkehus
8% blokk
22% annet

Varer/Tjenester



Jessheim Storsenter

8 min 🚗



Vitusapotek Gotaasgården Jessheim

8 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



25% i barnehagealder
43% 6-12 år
17% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



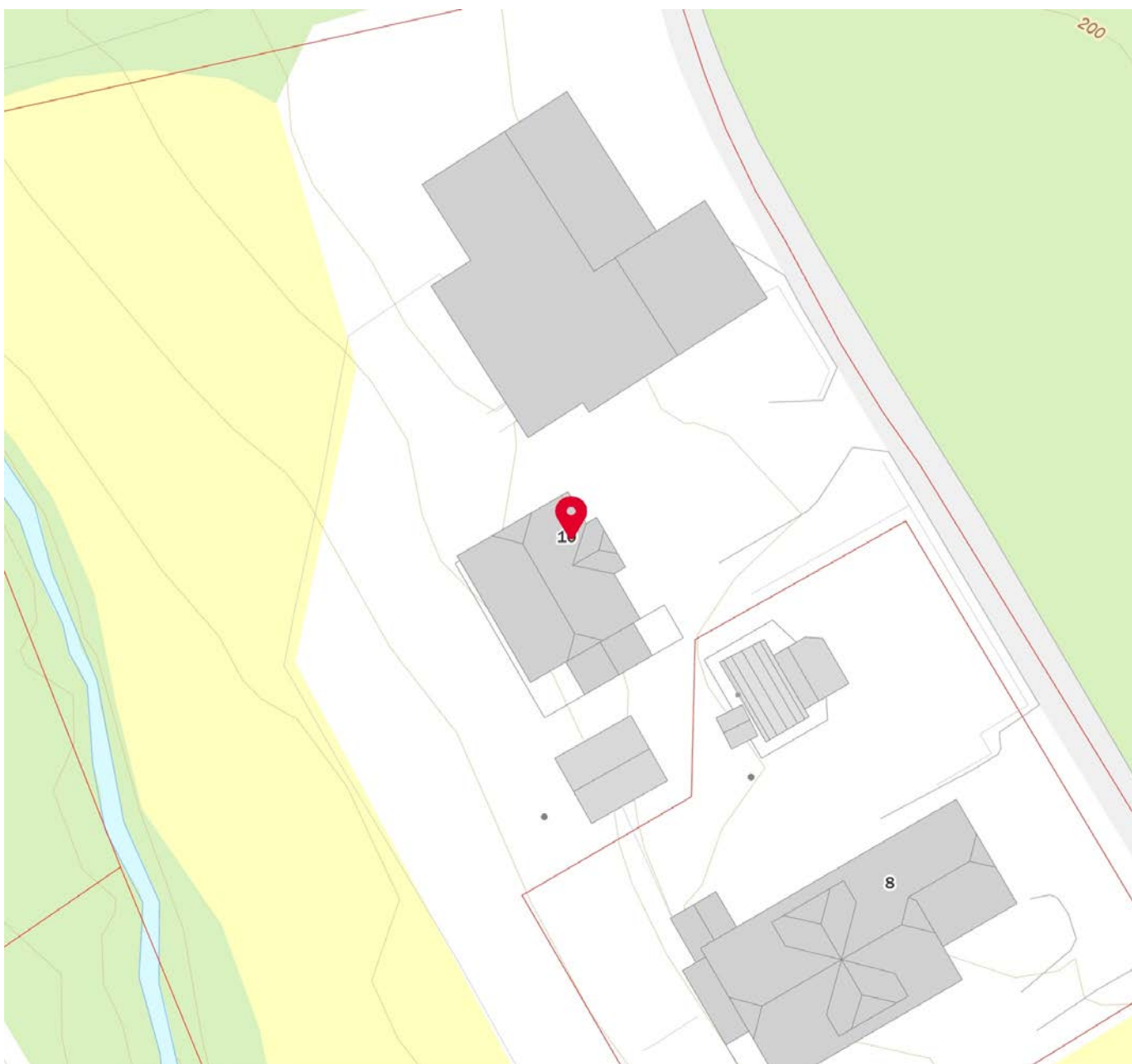
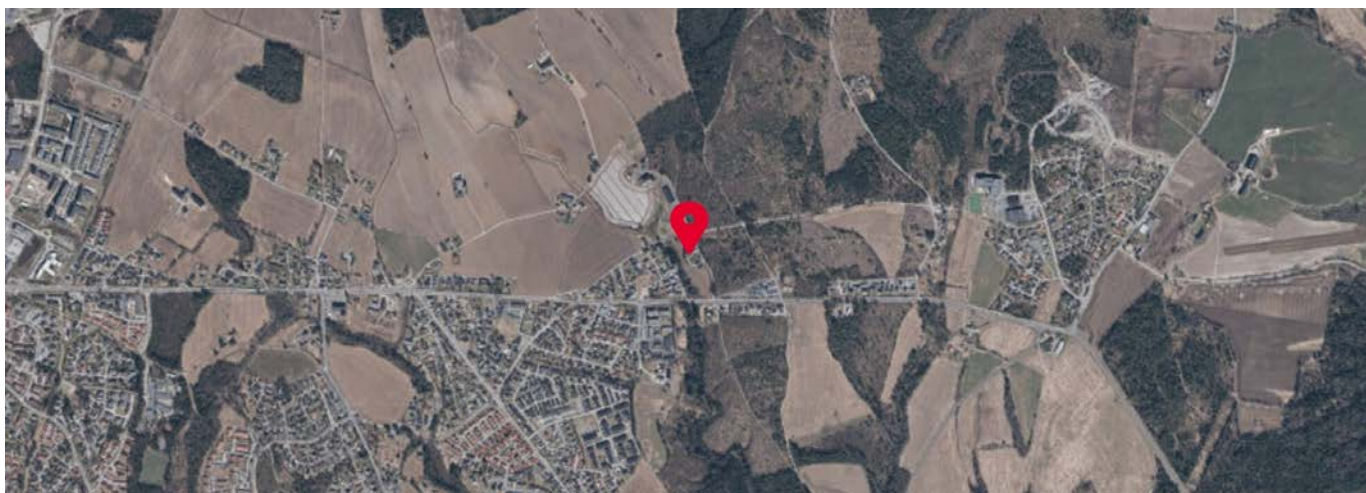
0%

43%

Ekornrud/Holm
Jessheim
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	8%	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 eieendom (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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATORER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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

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

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. Les mer på 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.



Drømmer du om ny bolig? Vi kan hjelpe deg med å få drømmen til å bli virkelighet.

Hos oss i Aurskogbanken får du alltid god og personlig rådgivning som er tilpasset dine behov og økonomi. Vi finansierer dine boligdrømmer, tar vare på sparepengene dine og sørger for at du og flokken din er riktig forsikret. Kjøper du bolig med energiklasse A eller B får du vårt mest gunstige boliglån.

Vi er ikke bare en bank, vi er en sparebank. En viktig del av vår kultur er å gi tilbake til lokalsamfunnet i form av gaver og sponsorstøtte. Hos oss får du også gratis bruk av konto og kort i hverdagen. Det eneste du betaler er et årsgebyr samt valutapåslag dersom du bruker kortet i utlandet.

Ta kontakt med oss for en hyggelig prat på kontoret vårt i Trondheimsvegen 84 på Jessheim, i Teiealleen på Nannestad, på Teams eller telefon.

Vi er en bank du kan stole på – både nå og i fremtiden.

www.aurskog-sparebank.no

Aurskog • Bjørkelangen • Årnes • Jessheim •
Sørumsand • Askim • Gjøvik • Nannestad •
Lillestrøm

Telefon: 63 85 44 40
E-post: post@aurskog-sparebank.no



Aurskog
SPAREBANK



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Habberstadvegen 10
2056 ALGARHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Knut Magnus Betten

Telefon: 901 00 721
E-post: knut.magnus.betten@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 viderefremidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre