

aktiv.





Eiendomsmegler/Jurist

## Solveig Granlund

**Mobil** 951 51 983

**E-post** solveig.granlund@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 490 000,-  
**Omkostn.:** Kr 113 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 603 600,-  
**Selger:** Gitte Kringlen

**Salgsobjekt:** Rekkehus  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1997  
**BRA-i/BRA Total** 109/114 kvm  
**Tomtstr.:** 156 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 117, bnr. 237  
Gnr. 117, bnr. 175  
**Oppdragsnr.:** 1205250293

## Din nye bolig?

Aktiv Eiendomsmegling ved Solveig Granlund ønsker velkommen til Blåbærtråkket 1B på populære og barnevennlige Skogmo. Et attraktivt rekkehus over to plan, perfekt for barnefamilier eller deg som ønsker en trivelig og funksjonell bolig med nærhet til alt Jessheim har å by på. Boligen går over to plan hvor du i 1.etasje har entré med adkomst til vaskerom/wc-rom, flislagt badrom, bod benyttet som walk-in samt 3 soverom hvorav hovedsoverom har utgang til et usjenert uteområde med markterrasse. I 2.etasje har man et åpent allrom med stue, spisestue og nytt Epockjøkken fra 2025. Fra stuen er det utgang til veranda. Øvrig lagringsplass har man i knevegger i stue/kjøkken samt i en utvendig sportsbod ved inngangspartiet.

Parkering gjøres i garasje samt en ekstra p-plass på fellesareal til sameie



# Innhold

|                                           |    |
|-------------------------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon .....                   | 2  |
| Om eiendommen .....                       | 4  |
| Egenerklæring .....                       | 39 |
| Tilstandsrapport .....                    | 44 |
| Kommunale opplysninger .....              | 67 |
| Ferdigattest .....                        | 69 |
| Referat generalforsamling Skogmo B4. .... | 78 |
| Budskjema .....                           | 85 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 109 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 114 m<sup>2</sup>

TBA: 39 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 61 m<sup>2</sup> Entré, bad/vaskerom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, gang, garderobe, trapperom

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Utebod

2. etasje

BRA-i: 48 m<sup>2</sup> Trapperom, stue, kjøkken

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

35 m<sup>2</sup>

2. etasje

4 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

2.etg: Innvendig romhøyde på opptil 2,39 meter i stue.

1.etg:: Innvendig romhøyde på opptil 2,40 meter i gang.

Garasje i rekke på 13 m<sup>2</sup>.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

156 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med markterrasser både foran og bak rekkehuset, hageflekk, hekk og prydbusker.

### **Beliggenhet**

Dette rekkehuset ligger i et svært populært og etterspurt boområde på Skogmo, bare en kort spasertur fra Jessheim sentrum. Her får du en ideell kombinasjon av rolige omgivelser, gode naboforhold og kort vei til alt du trenger i hverdagen. Skogmo er kjent for sitt trygge og barnevennlige miljø med lite trafikk, lekeplasser og grønne uteområder som inviterer til lek og aktivitet. I nærområdet finner du barnehager, skoler, idrettsanlegg og flotte turområder, perfekt for en aktiv hverdag. Med Jessheim sentrum like ved har du et bredt utvalg av butikker, restauranter, kulturtilbud og servicetilbud innen rekkevidde. Jessheim Storsenter byr på et mangfold av shoppingmuligheter, og med kino, treningssentre og hyggelige kafeer er det alltid noe å finne på.

For pendlere er beliggenheten svært gunstig – med kort avstand til E6, gode bussforbindelser og Jessheim stasjon som gir raske togavganger til både Oslo og Gardermoen.

Jessheim byr på skoler i alle alderstrinn, og det er bygd ny videregående skole. Både Skogmo barneskole og Allergot ungdomsskole ligger i gangavstand fra eiendommen. Man har også flere barnehager i området. Det er et rikt idrett- og fritidstilbud i Ullensaker med blant annet nyere idrettsanlegg ved Jessheim stadion (UKI-arena) som ligger bare en liten gåtur fra eiendommen, og det er mange flotte steder å utforske. Med hovedflyplassen i kommunen har man mulighet til å reise hvor man vil i verden og alltid komme hjem til Ullensaker.

Med bil tar det:

Ca 3 minutter til Jessheim sentrum.

Ca 8 minutter til Gardermoen.

Ca 25 minutter til Oslo sentrum.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp Aktiv visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Bygningssakkyndig**

Takstportalen Aleksander Olsen AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Bolig i rekke med tekket saltak. Yttervegger i reisverk bekledd med panel. Etasjeskiller i trebjelkelag. Grunnmur av støpt såle i betong.

Taktekking anses å ha sin tiltenkte funksjon uten negative avvik utfra alder tatt i betraktning. Kommende lokale utskiftninger av stein er påregnelig på sikt som normalt vedlikehold. Taktekke ble inspisert fra bakkenivå og fra takfot i stige. Taktekket er i hovedsak vurdert opp mot alder og gjenværende forventet levetid. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Nedløp, renner og beslag fra byggeår. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløps funksjon er vanskelig å stadfeste. Det gjøres oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc. Påregnelig med stedlige kommende utskiftninger/vedlikehold med tanke på alder. Yttervegger i reisverk fra byggeår. Konstruksjonen framstår med tiltenkt funksjon der vurderingen blir gitt med grunnlag på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen der det er ukjent for undertegnende vdr. videre forhold. Utvendige panel fremstår med tiltenkt funksjon men det gjøres oppmerksom på alder. Kommende lokale utskiftninger av enkeltbord kan ikke utelukkes på sikt. Ingen dokumentasjon på underliggende konstruksjoner ble fremlagt der utførelser på underliggende konstruksjoner er ukjent. Takstoler/sperrer fra byggeår med undertak av trefiberplater.

Takkonstruksjon og loft vurderes og ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Ingen påviste eller synlige fuktindikasjon på befaringsdagen, men kommende lokale utbedringer kan ikke utelukkes på sikt. Vepsebol o.l må evt. fjernes og tiltak mot skadedyr/mus bør alltid utføres på eldre takkonstruksjoner fra dette årstall. Etterisolering av loft fra dette årstall er et anbefalt tiltak. Luftlekkasjer og utette overganger generelt ble påvist og er normalt å forventet med konstruksjon fra dette byggeår der kommende behov for utbedrende tiltak tilfaller ny eier. Loftet var lagret med løsøre og inventar på befaringsdagen. Alle flater lot seg derfor ikke å kontrolleres der det ikke tas ansvar for skjulte forhold og avvik.

Malte vinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer med normal bruksslitasje med tanke på alder og fremstår med tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger. Malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra byggeår. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte glass, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre glass er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger. Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt. Dør fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Balkong med utgang fra stue på ca. 4 m<sup>2</sup>. Trekonstruksjon.

Rekkverkshøyde på 88 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

Terrasse med utgang fra stue på ca. 25 m<sup>2</sup>. Terrasse i front av boligen på ca. 10 m<sup>2</sup>.

Trekonstruksjon fra byggeår. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog mindre skjevheter der lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt.

Innvendig:

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.

Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.

Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater.

Overflater med normal bruksslitasje dog stedvis synlige avvik.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Skiftet toalett, satt inn ny baderomsinnredning. Fjernet badekar og satt inn dusjdører.

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

- Ja, kun av faglært. Det er bestilt arbeid for skifte av stoppekran. Arbeid utført av Bråthen Rør.

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

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Ventilator på kjøkken ble byttet da nytt kjøkken ble montert i 2025.

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

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Huset ble beiset sommeren 2023.

### **Innhold**

#### **Entré**

Boligen har et hyggelig inngangsparti hvor det er plass til sittegruppe. Vel inne har man en lysmalt entré med fliser på gulv. Det er montert knaggrekke på vegg. I tilknytning entreen har man adkomst til et soverom og kombinert vaskerom/wc-rom. Innenfor entreen har man en romslig gang med plass til ytterligere oppbevaringsmøbel. I gangen er det en Dovre vedovn som gir god varme på kaldere dager.

#### **Kjøkken**

Kjøkkenet er i 2. etasje og er tilbaketrukket i en ellers åpen løsning mot spisestue/stue. Moderne kjøkkeninnredning fra Epoc (nytt i 2025) i praktisk u-form, noe som gir godt med benkeplass og oppbevaringsplass i overskap og skuffer. Innredningen har hvite, slette fronter, laminat benkeplate samt integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Egen nisje til frittstående kjøleskap.

### Stue

Ved kjøkkenet er det god plass til spisegruppe hvor man kan samle venner og familie til hyggelige måltider. Videre er stuen av god størrelse som byr på flere møbleringsmuligheter. Her er det plass til sofa med tilhørende mediemøblement. Allrommet har skråtak og det er satt inn takvinduer for rikelig med naturlig lysinnslipp. Fra stuen er det utgang til en solrik uteplass på veranda. Det er trappeadkomst til markterrasse og hageflekk på bakkeplan.

### Soverom

Boligens tre soverom er alle i 1.etasje. Soverommene fremstår lyse og innbydende med fine fargevalg og laminat på gulv. Hovedsoverommet har skyvedørgarderobe og utgang til markterrasse og hage.

### Bad og wc-rom/vaskerom

Baderommet er tidløst og har lyse fliser på vegg og grå fliser på gulv. Badet har nyere innredning som består av helservant på skuffeseksjon, klosett, høyskap og dusjhjørne. Det er gulvvarme. Fra entreen er det adkomst til vaskerom/wc-rom med opplegg for vaskemaskin. Dette rommet er innredet med klosett, utslagsvask og varmtvannsbereder.

### Standard

Tg2 - Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Taktekking

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Undertaket er misfarget.

#### Utvendig > Vinduer

##### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

#### Utvendig > Dører

##### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

#### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

##### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

#### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

##### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Værslitt treværk.

#### Innvendig > Overflater

##### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Bomflis på gulv i entréen.

#### Innvendig > Radon

##### Vurdering av avvik:

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

#### Innvendig > Pipe og ildsted

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

#### Innvendig > Innvendige dører

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

#### Tekniske installasjoner > Vannledninger

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Tekniske installasjoner > Avløpsrør

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er påvist avvik i den elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken.

#### Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

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

#### Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis synlig elde og slitasje.

#### Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synlig elde.

#### Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

### **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.

### **Parkering**

Hver boenhet i Skogmo B4 har sin egen garasje. I tillegg er det kun én parkeringsplass avsatt for hver boenhet.

Det er ikke tillatt å bruke eksisterende vegg monterte stikkontakter i garasjeanlegg eller i/på husene da disse kursene ikke er egnet for ladning av el-biler.

Seksjonseieren må selv påkoste montering av godkjent ladeboks og sørge for opplegg av strømmåler og at alle krav er oppfylt. Montering skal skje av autorisert personell og

samsvarserklæring fra elektrikeren skal innleveres til styret.

### **Forsikringsselskap**

KLP

### **Polisenummer**

80356153

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

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

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

## Energi

### Oppvarming

Elektriske panelovner, vedovn i gang samt gulvvarme i bad.

### Energikarakter

E

### Energifarge

Oransje

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 490 000

### Kommunale avgifter

Kr 15 441

### Kommunale avgifter år

2025

### Info kommunale avgifter

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

### Formuesverdi primær

Kr 1 059 759

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 4 239 034

### Formuesverdi sekundær år

2023

**Andre utgifter**

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

**Årlig velavgift**

Kr 12 000

**Velforening**

Skogmo B4 huseierforening. Fellesutgiftene kreves inn kvartalsvis og dekker bl.a. snøbrøyting, strøm og forsikring garasjer, vedlikehold av fellesområder.

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Huseierforening

**Sameienavn**

Skogmo B4 Huseierforening

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 117, bruksnummer 237 i Ullensaker kommune. Gårdsnummer 117, bruksnummer 175 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:

3209/117/237:

30.10.1996 - Dokumentnr: 8807 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3209 Gnr:117 Bnr:175

01.01.2020 - Dokumentnr: 1095666 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0235 Gnr:117 Bnr:237

01.01.2024 - Dokumentnr: 226500 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3033 Gnr:117 Bnr:237

29.09.2025 - Dokumentnr: 1152491 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Romerike Eiendomsmegling AS

Org.nr: 926 743 023

Elektronisk innsendt

30.10.1996 - Dokumentnr: 8807 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3209 Gnr:117 Bnr:175

01.01.2020 - Dokumentnr: 1095666 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0235 Gnr:117 Bnr:237

01.01.2024 - Dokumentnr: 226500 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3033 Gnr:117 Bnr:237

3209/117/175:

30.10.1996 - Dokumentnr: 8807 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3209 Gnr:117 Bnr:175

01.01.2020 - Dokumentnr: 1095666 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0235 Gnr:117 Bnr:237

01.01.2024 - Dokumentnr: 226500 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3033 Gnr:117 Bnr:237

29.09.2025 - Dokumentnr: 1152491 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Romerike Eiendomsmegling AS

Org.nr: 926 743 023

Elektronisk innsendt

30.10.1996 - Dokumentnr: 8807 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3209 Gnr:117 Bnr:175

01.01.2020 - Dokumentnr: 1095666 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0235 Gnr:117 Bnr:237

01.01.2024 - Dokumentnr: 226500 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3033 Gnr:117 Bnr:237

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest for rekkehus, kjedehus, annet småhus - gbnr. 117/236 - 117/259 datert 15.01.2002.

Garasje og tilbygg er byggemeldt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

### **Vei, vann og avløp**

Tilknyttet offentlig vann og avløp.

Eiendommen ligger til offentlig veg.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert bolig i reguleringsplan for «Skogmo» m/best. vedtatt 13.12.1993.

Endringer: bebyggelsesplan for felt B2, B4 og B5 vedtatt 29.03.1995.

Avsatt i kommunedelplan for: Jessheim til: boligbebyggelse - nåværende vedtatt 17.06.2025.

### **Adgang til utleie**

Utleie er tillat og styret skal informeres. Ved framleie plikter eier å kontraktfeste med leietaker sin plikt til å vedlikeholde eiendommens uteområde samt tilgrensede fellesområder. I tillegg plikter eier å kontraktfeste med leietaker dennes plikt til å delta i sameiets felles dugnader.

### **Legalpant**

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

## **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**

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **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**

4 490 000 (Prisantydning)

---

##### Omkostninger

112 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

113 600 (Omkostninger totalt)

124 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

127 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 603 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 614 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 617 300 (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 113 600

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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](http://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**

39 900 Provisjon

6 000 Garantipremie/inneståelse  
3 600 Kommunale opplysninger  
23 000 Markedspakke  
7 750 Oppgjørshonorar  
3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
16 000 Tilretteleggingsgebyr  
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 99 500

**Ansvarlig megler**

Solveig Granlund  
Eiendomsmegler/Jurist  
solveig.granlund@aktiv.no  
Tlf: 951 51 983

**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

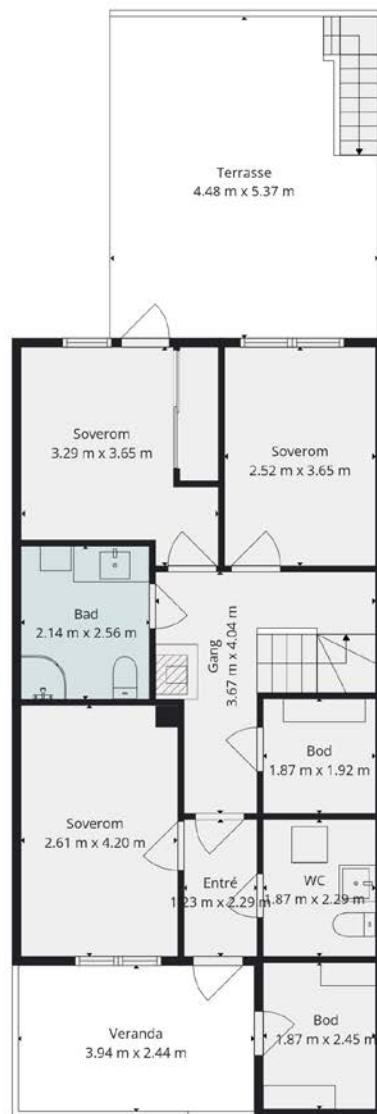
02.10.2025



Aktiv Eiendomsmegling ved Solveig Granlund ønsker velkommen til Blåbærtråkket 1B på populære og barnevennlige Skogmo.



Velkommen! Hyggelig inngangsparti med plass til møblement.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



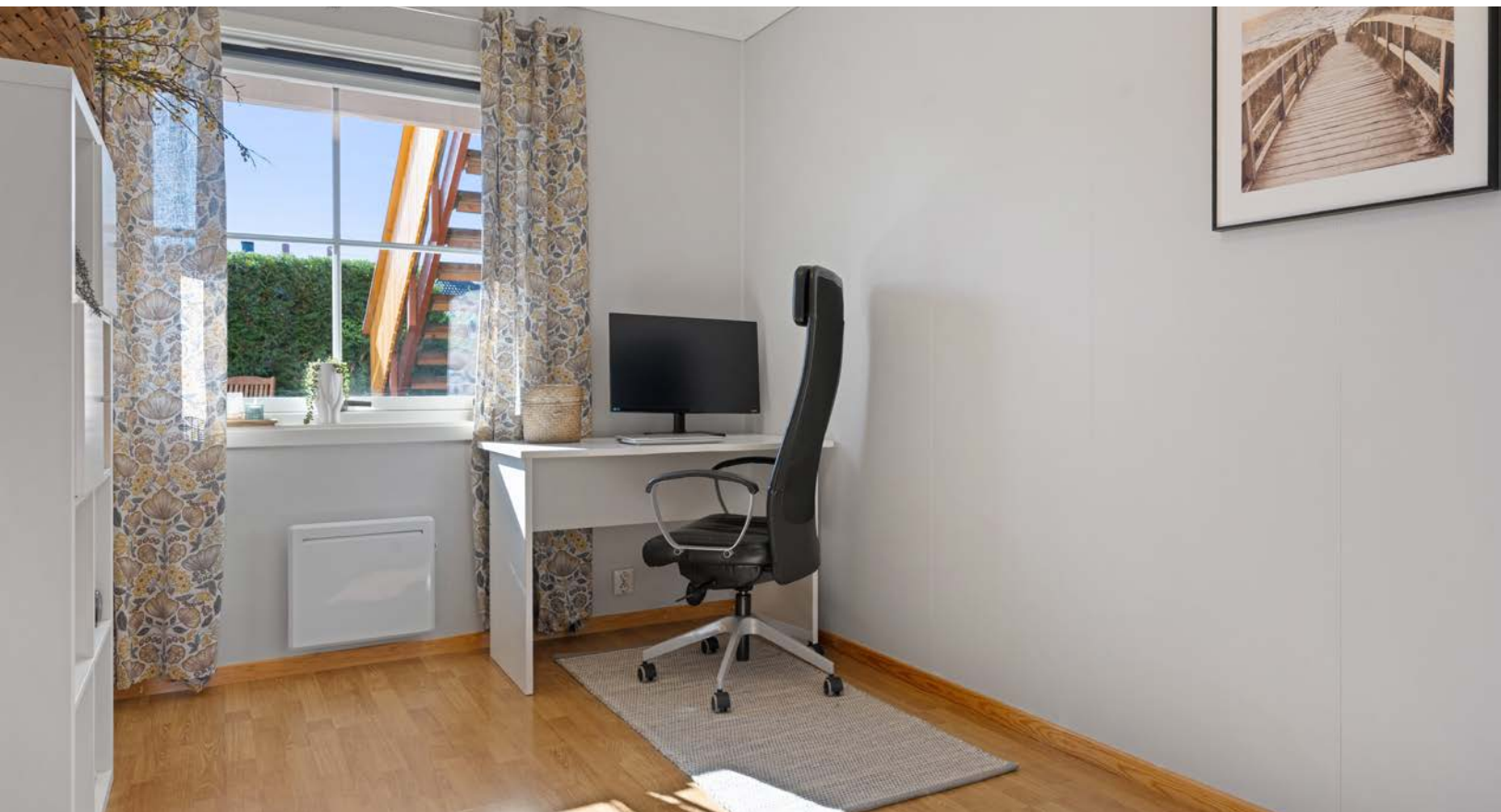
Vel inne har man en lysmalt entré med flislagt gulv. Det er montert knaggrekke for yttertøy og plass til skohylle.



Videre fra entreen har man en lys gang med parkettgulv og en peisovn som gir lun varme på kalde dager.



Boligen inneholder tre soverom - alle av god størrelse.



Soverom nr. 3 er lysmalt med slitesterkt laminatgulv. Rommet passer godt som barnerom, kontor eller gjesteværelse.



Hovedsoverommet har skyvedørrsgarderober og utgang til en solrik markterrasse samt hageflekk.





Baderommet er tidløst og har lyse fliser på vegg og grå fliser på gulv. Praktiske innfellbare dusjvegger i herdet glass.



Badet har nyere innredning som består av helservant på moderne skuffeseksjon, klosett, høyskap og dusjhjørne.



Kombinert vaskerom/Wc-rom med gulvvarme, klosett, utslagsvask og varmtvannsbereder samt opplegg for vaskemaskin. Det er god plass til vaskesøyle med tørketrommel over vaskemaskin.



Under trappen er det også plass til oppbevaringsmøbel. Det er også adkomst til en innvendig bod som benyttes som walk-in garderobe.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Boligens hjerte finner du i den åpne stue- og kjøkkenløsningen, hvor interiøret er inspirert av den populære Home & Cottage-stilen. Her møtes lyse fargetoner, naturlige materialer og rustikke detaljer som skaper innbydende atmosfære.



Innredningen har hvite, slette fronter, laminat benkeplate samt integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Egen nisje til frittstående kjøleskap.





Ved kjøkkenet er det god plass til spisegruppe hvor man kan samle venner og familie til hyggelige måltider.



Kjøkkenet er moderne og funksjonelt, samtidig som det harmonerer perfekt med den lune stilen – en plass hvor både hverdag og selskap får den rette rammen.



Stuen er av god størrelse som byr på gode møbleringsmuligheter og en koselig atmosfære.



Fra stuen er det utgang til en solrik veranda.



Verandaen byr på svært gode solforhold samt utsyn til nærområdet.



Terrassen har overbygg og det er trappetkomst opp til verandaen.

# Nabolagsprofil

Blåbærtråkket 1B - Nabolaget Skogmo - vurdert av 139 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                                              |                  |
|----------------------------------------------|------------------|
| Julius Dahls veg<br>Linje 436, 437, 440, 450 | 7 min<br>0.6 km  |
| Jessheim stasjon<br>Linje R13, R13x          | 17 min<br>1.5 km |
| Oslo Gardermoen                              | 13 min           |

## Skoler

|                                                                     |                  |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|
| Skogmo skole (1-7 kl.)<br>381 elever, 20 klasser                    | 8 min<br>0.7 km  |
| Jessheim skole og ressurscenter (1-7 kl.)<br>490 elever, 21 klasser | 22 min<br>1.9 km |
| Døli skole (1-7 kl.)<br>401 elever, 20 klasser                      | 23 min<br>2 km   |
| Gystadmarka skole (1-7 kl.)<br>388 elever, 21 klasser               | 4 min<br>2.2 km  |
| Allergot ungdomsskole (8-10 kl.)<br>323 elever, 13 klasser          | 12 min<br>1 km   |
| Hoppensprett vgs Jessheim                                           | 5 min            |
| Jessheim videregående skole<br>1150 elever, 63 klasser              | 8 min<br>2.8 km  |

## Ladepunkt for el-bil

|                |        |
|----------------|--------|
| Bohus Jessheim | 11 min |
|----------------|--------|



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

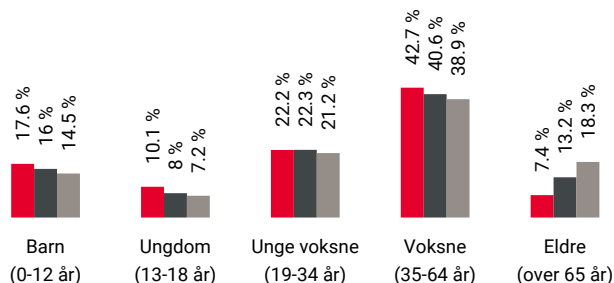
Veldig bra 80/100



## Naboskapet

Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling



| Område   | Personer  | Husholdninger |
|----------|-----------|---------------|
| Skogmo   | 3 619     | 1 501         |
| Jessheim | 25 243    | 11 446        |
| Norge    | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                           |                  |
|-------------------------------------------|------------------|
| Skogmo barnehage (0-5 år)<br>140 barn     | 9 min<br>0.8 km  |
| Fladbyseter barnehage (1-5 år)<br>49 barn | 14 min<br>1.2 km |
| Hoppensprett Gystad (1-5 år)<br>62 barn   | 18 min<br>1.6 km |

## Dagligvare

|                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| Kiwi Gystad<br>PostNord | 9 min<br>0.8 km |
| Meny Gystadmarka        | 12 min          |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



### Støynivået

Lite støynivå 91/100



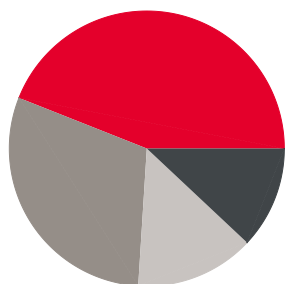
### Trygghet der barna ferdes

Trygge 85/100

## Sport

|                                    |        |   |
|------------------------------------|--------|---|
| ⚽ Skogmo skole                     | 7 min  | 🚶 |
| Ballspill, fotball, friidrett      | 0.6 km |   |
| ⚽ Allergot ungdomsskole            | 13 min | 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill, fotball | 1.1 km |   |
| 🚴 Spenst Jessheim                  | 14 min | 🚶 |
| 🚴 Fresh Fitness Jessheim           | 23 min | 🚶 |

## Boligmasse



44% enebolig  
12% rekkehus  
30% blokk  
14% annet

«Fint og trygt nabolag»

Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester



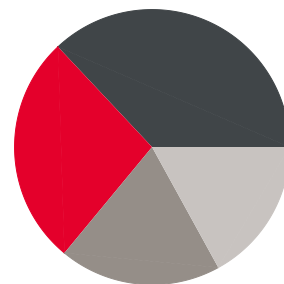
Jessheim Storsenter

18 min 🚶



Vitusapotek Gotaasgården Jessheim 16 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder  
37% 6-12 år  
19% 13-15 år  
17% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



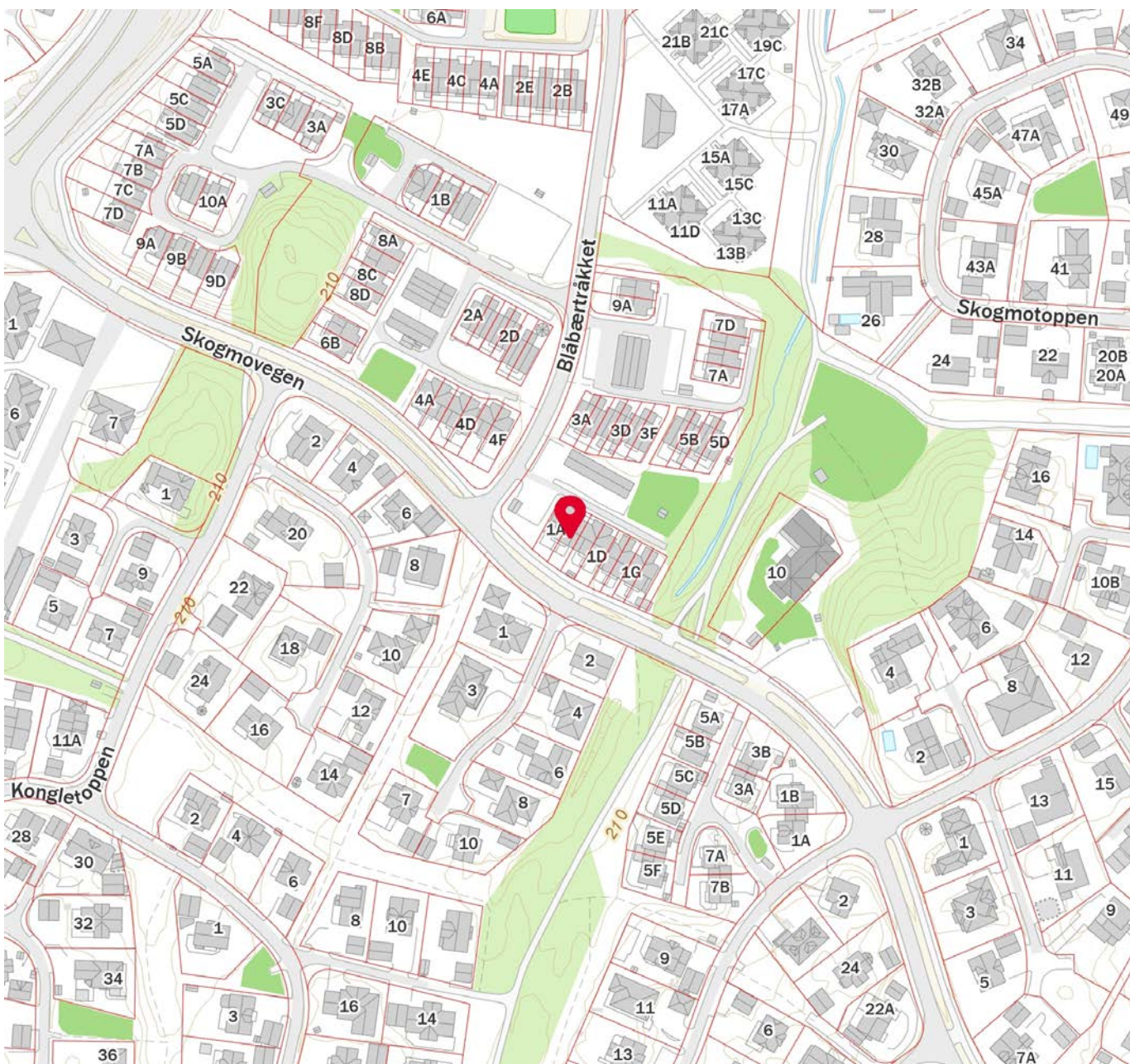
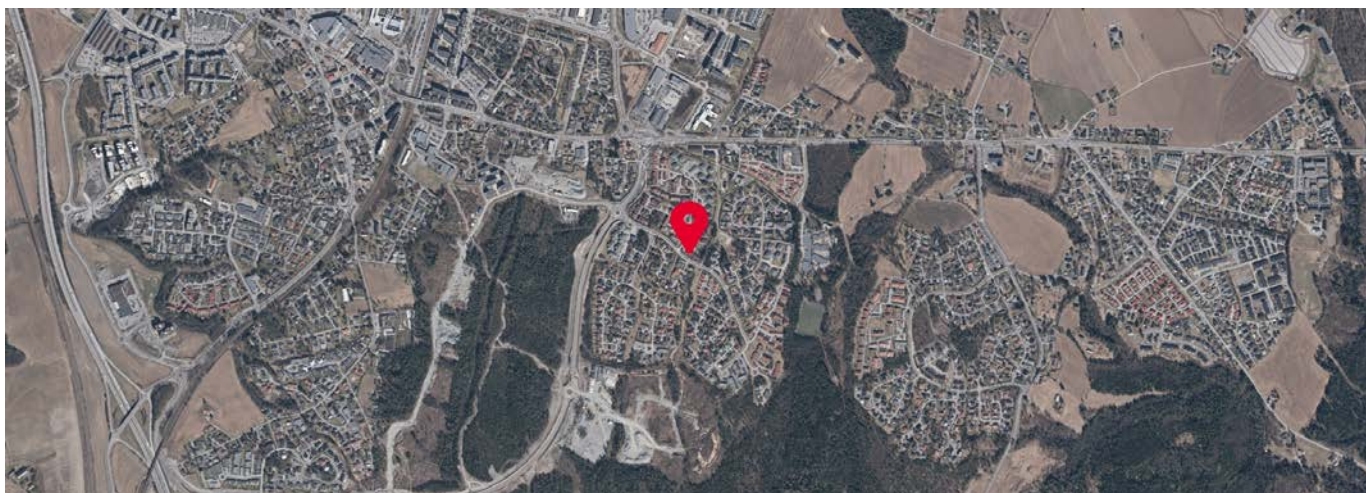
0%

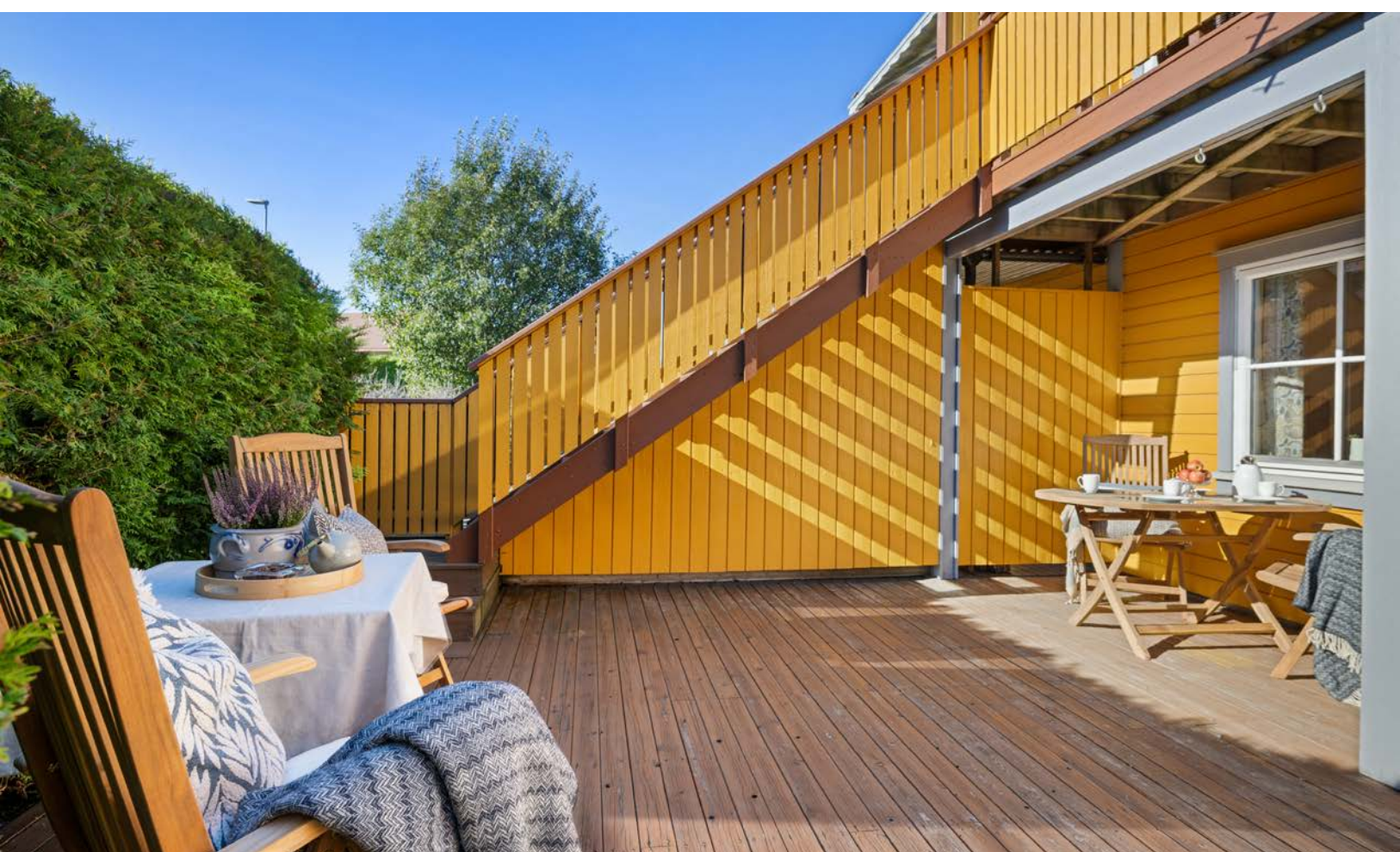
43%

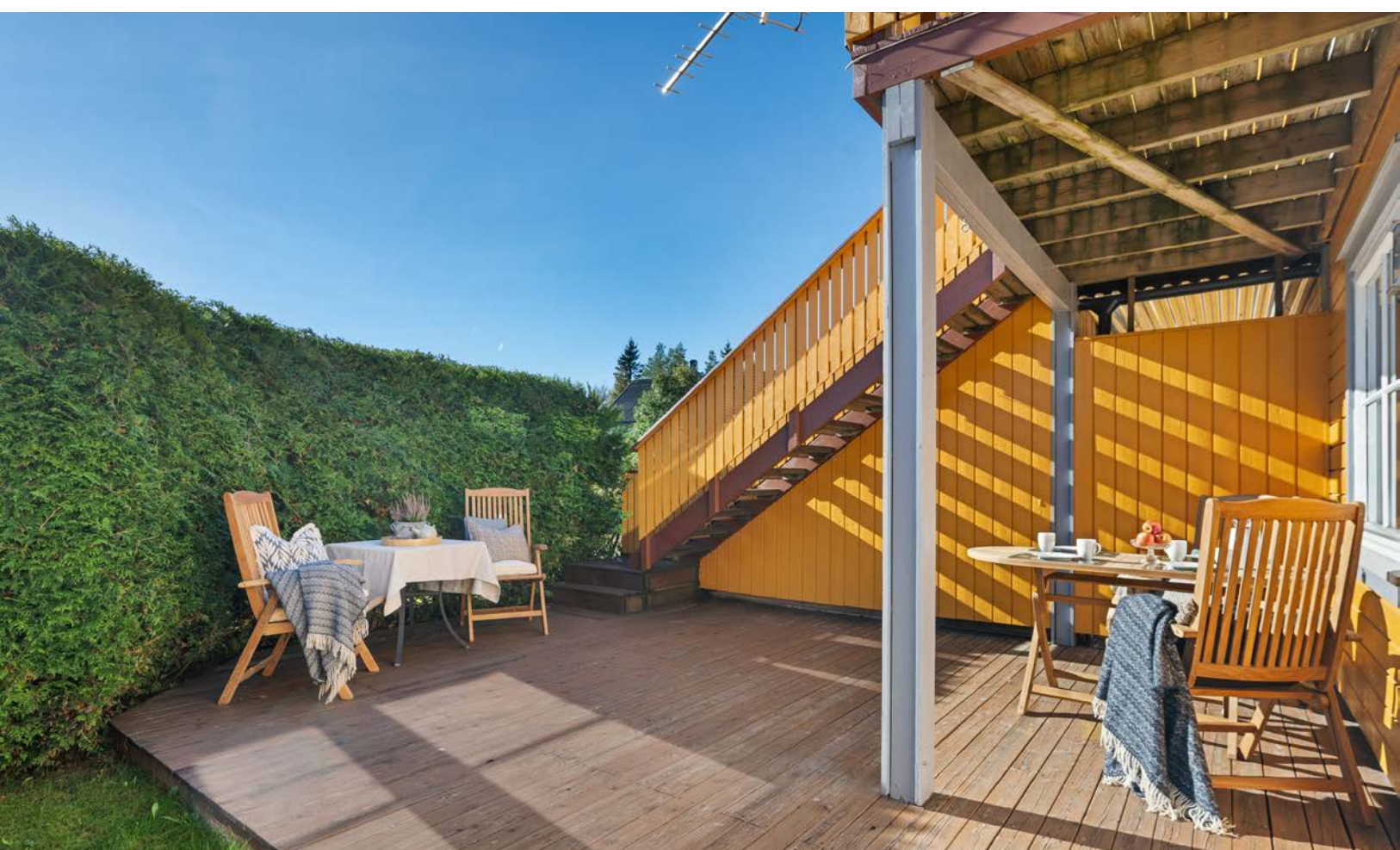
Skogmo  
Jessheim  
Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 29% | 33%   |
| Ikke gift     | 60% | 54%   |
| Separert      | 9%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 2%  | 4%    |







# Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                 |  |
|-----------------|--|
| Meglerfirma     |  |
| Aktiv EM Kløfta |  |
| Oppdragsnr.     |  |
| 1205250293      |  |

|                |
|----------------|
| Selger 1 navn  |
| Gitte Kringlen |

|                  |  |
|------------------|--|
| Gateadresse      |  |
| Blåbærtråkket 1B |  |

|          |        |
|----------|--------|
| Poststed | Postnr |
| JESSHEIM | 2053   |

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1205250293

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

|             |                                                                                         |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Svar        | Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad                                                  |
| Beskrivelse | Skiftet toalett, satt inn ny baderomsinnredning. Fjernet badekar og satt inn dusjdører. |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

|                  |                                                |
|------------------|------------------------------------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært                             |
| Beskrivelse      | Det er bestilt arbeid for skifte av stoppekran |
| Arbeid utført av | Bråthen Rør                                    |

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

|             |                                                                     |
|-------------|---------------------------------------------------------------------|
| Svar        | Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad                              |
| Beskrivelse | Ventilator på kjøkken ble byttet da nytt kjøkken ble montert i 2025 |

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Huset ble beiset sommeren 2023

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1205250293

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1205250293

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Gitte Kringlen | ad1806bcf22c6ff1bdb432<br>834a070a6e3fd3f299 | 24.09.2025<br>06:07:28 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1205250293

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

# Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Blåbærtråkket 1 B, 2053 JESSHEIM

 ULLENSAKER kommune

 gnr. 117, bnr. 237

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m<sup>2</sup> BRA-i: 109 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.09.2025

Rapportdato: 01.10.2025

Oppdragsnr.: 19291-2273

Referansenummer: CT3064

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS

Sertifisert Takstingeniør: Aleksander Olsen



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Takstportalen Aleksander Olsen AS

### Rapportansvarlig

Aleksander Olsen  
Uavhengig Takstingeniør  
aleksander@takst-portalen.no  
988 63 592



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Det har blitt utarbeidet en tilstandsrapport på bolig med byggeår fra 1997 iht. Norges eiendommer. Boligen har blitt vurdert ut fra byggeforskriftene 1997 samt NS 3600. Hjemmelshaver var tilstede på befaring der det ble påvist og oppgitt opplysninger. Boligen fremstår med tiltenkt funksjon, og er jevnlig vedlikeholdt der det henvises til generelle levetidsbetraktninger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at tilstanden på bygningsdelene som har fått tilstandsgrad 2 ikke trenger å utgjøre en umiddelbar fare, men det vektlegges med grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse av boligens fremtidige kommende tilstander. Nærmere beskrivelse av tilstandsgradene ligger under konstruksjoner. Det er ukjent for undertegnende vdr. grunnforhold og radonkontroll bør kontrolleres på generelt grunnlag.

Brannsikring mellom naboenhet:

Det gjøres oppmerksom på at boliger fra dette byggeår kan fravike dagens tekniske forskrifter med tanke på lyd og brannsikring og har ikke tilbakevirkende kraft fra oppføringstidspunktet. Ved senere påviste avvik eller underliggende mangler etter kjøp av boligen tilfaller utbedringer med påfølgende kostnader ny hjemmelshaver. Nevnte kriterier legges til grunn ved kjøp av eiendommen.

## Rekkehus - Byggeår: 1997

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bolig i rekke med tekkt saltak. Yttervegger i reisverk bekledd med panel. Etasjeskiller i trebjelkelag. Grunnmur av støpt såle i betong.

Taktekking anses å ha sin tiltenkte funksjon uten negative avvik utfra alder tatt i betraktning. Kommende lokale utskiftninger av stein er påregnelig på sikt som normalt vedlikehold. Taktekke ble innsisert fra bakkenivå og fra takfot i stige. Taktekket er i hovedsak vurdert opp mot alder og gjenværende forventet levetid. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp, renner og beslag fra byggeår. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløps funksjon er vanskelig å stadfeste. Det gjøres oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc. Påregnelig med stedlige kommende utskiftninger/vedlikehold med tanke på alder.

Yttervegger i reisverk fra byggeår. Konstruksjonen framstår med tiltenkt funksjon der vurderingen blir gitt med grunnlag på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen der det er ukjent for undertegnende vdr. videre forhold. Utvendige panel fremstår med tiltenkt funksjon men det gjøres oppmerksom på alder. Kommende lokale utskiftninger av enkeltbord kan ikke utelukkes på sikt. Ingen dokumentasjon på underliggende konstruksjoner ble fremlagt der utførelser på underliggende konstruksjoner er ukjent.

Takstoler/sperrer fra byggeår med undertak av trefiberplater. Takkonstruksjon og loft vurderes og ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Ingen påviste eller synlige fuktindikasjon på befaringsdagen, men kommende lokale utbedringer kan ikke utelukkes på sikt. Vespelbøl o.l må evt. fjernes og tiltak mot skadedyr/mus bør alltid utføres på eldre takkonstruksjoner fra dette årstall. Etterisolering av loft fra dette årstall er et anbefalt tiltak. Luftlekkasjer og utette overganger generelt ble påvist og er normalt å forventet med konstruksjon fra dette byggeår der kommende behov for utbedrende tiltak tilfaller ny eier. Loftet var lagret med løsøre og inventar på befaringsdagen. Alle flater lot seg derfor ikke å kontrolleres der det ikke tas ansvar for skjulte forhold og avvik.

Malte vinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer med normal bruksslitasje med tanke på alder og fremstår med tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.

Malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra byggeår. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte glass, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre glass er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.

Fabrikk malt slett ytterdør med glassfelt. Dør fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Balkong med utgang fra stue på ca. 4 m<sup>2</sup>. Trekonstruksjon. Rekkverkshøyde på 88 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik. Terrasse med utgang fra stue på ca. 25 m<sup>2</sup>. Terrassen i front av boliger på ca. 10 m<sup>2</sup>. Trekonstruksjon fra byggeår. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog mindre skjelheter der lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.

Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.

Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje dog stedvis synlige avvik.

Etasjeskille av trebjelker og er med påliggende selvbærende plater/tregulv med påliggende overflate gulv e.l. Noe avvik på gulv ble observert og variasjoner vurderes som satt. Noe knirk i gulv ble registrert. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativt avvik av større betydning.

Radon: Boligen har betongsåle fra byggeår uten radonsperre mot grunn da dette ikke var påkrevet ved oppføringsåret. Det foreligger ingen radonmåling på boligen og bør utføres på generelt grunnlag. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området.  
<http://geo.ngu.no/kart/radon/>

Peisovn i stue med pipeløp fra byggeår. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feivevesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om

# Beskrivelse av eiendommen

negative avvik på befaringsdagen.

Malt tretrapp fra byggeår. Trapp fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.  
Heltre furu profilerte innerdører fra byggeår. Dører fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje. Stedvis justeringer er påregnelig.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom fra byggeår uten fremlagt dokumentasjon på våtrommets oppføring. Malte flater på vegg og belegget på gulvet. Utslagsvask på skapinnredning og opplegg til vask og tørk. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 30 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Bad fra byggeår uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 20 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Tiltent fall på gulv dog fravikende teknisk forskrift. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Tilfredsstillende klemt tettefunksjon kunne ikke avklares grunnet overstøpt slukovergang. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Epoq kjøkkeninnredning fra 2025 med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Opplegg til oppvaskmaskin. Komfyrvakt bør opparbeides. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerskap i bod. Waterguard i benkeskap på kjøkken for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følger heller ikke er kontrollert.

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følger heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

Boligventilasjon med avtrekk fra badet og ventilator tilkoblet kanal på kjøkken. Ventilspalter på vinduer og veggventiler.

Varmtvannsbereder ca. 200 L fra byggeår plassert på vaskerom. Rom med sluk for lekkasjevann. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på bod.  
Samsvarserklæring er ikke fremlagt. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke

forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstrømming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Brannslukningsapparat fra 2025. Røykvarsler på batteri.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn: Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Grunnet begrenset kjennskap til grunnforhold er byggegrunn ikke vurdert. Det oppfordres til alle parter av interesse for nærmere utredning av grunnforhold og byggegrunn.

Drenering med kultede masser e.l fra byggeår. Minimalt med kontrollmuligheter grunnet skjult i grunn der drenering er i hovedsak vurdert opp i mot alder og normal forventet levetid. Ingen negative avvik ble registrert på befaringsdagen for øvrig, men da tidens løsninger og overganger fra terreng til støpt såle tilfredsstillende ikke dagens tekniske løsninger der kommende behov for lokale utbedringer tilfaller ny eier.

Støpt såle fra byggeår til antatt faste masser. På innsiperte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Tg er gitt med tanke på alder og tiltenkt funksjon.

Utvendig terreng: Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Det gjøres for øvrig oppmerksom på at utvendig grunn kan forandre seg over tid som vil medføre variasjoner og påfølgende tiltak for utbedring. <https://kartkatalog.nve.no/#kart/>

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1997. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1997. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det utvendige røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Rekkehus

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For utbedringer av feil og mangler på satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer.

## Oppsummering av avvik

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

## Rekkehus

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS



**Byggeår**  
1997

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

Boligen er bebodd av hjemmelshaver

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Takteking anses å ha sin tiltenkte funksjon uten negative avvik utfra alder tatt i betraktning. Kommende lokale utskiftninger av stein er påregnelig på sikt som normalt vedlikehold. Taktekke ble innsisert fra bakkenivå og fra takfot i stige. Taktekket er i hovedsak vurdert opp mot alder og gjenværende forventet levetid. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

### TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp, renner og beslag fra byggeår. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløps funksjon er vanskelig å stadfeste. Det gjøres oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc. Påregnelig med stedlige kommende utskiftninger/vedlikehold med tanke på alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i reisverk fra byggeår. Konstruksjonen framstår med tiltenkt funksjon der vurderingen blir gitt med grunnlag på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen der det er ukjent for undertegnende vdr. videre forhold.

Utvendige panel framstår med tiltenkt funksjon men det gjøres oppmerksom på alder. Kommende lokale utskiftninger av enkeltbord kan ikke utelukkes på sikt. Ingen dokumentasjon på underliggende konstruksjoner ble fremlagt der utførelser på underliggende konstruksjoner er ukjent.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takstoler/sperrer fra byggeår med undertak av trefiberplater. Takkonstruksjon og loft vurderes og ha normal forventet kvalitet og slitastegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Ingen påviste eller synlige fuktindikasjon på befaringsdagen, men kommende lokale utbedringer kan ikke utelukkes på sikt. Vepsebol o.l må evt. fjernes og tiltak mot skadedyr/mus bør alltid utføres på eldre takkonstruksjoner fra dette årstall. Etterisolering av loft fra dette årstall er et anbefalt tiltak. Luftlekkasjer og utette overganger generelt ble påvist og er normalt å forventet med konstruksjon fra dette byggeår der kommende behov for utbedrende tiltak tilfaller ny eier. Loftet var lagret med løssøre og inventar på befaringsdagen. Alle flater lot seg derfor ikke å kontrolleres der det ikke tas ansvar for skjulte forhold og avvik.

### Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjon på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Undertaket er misfarget.

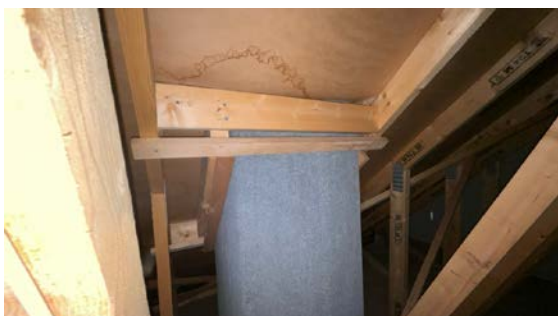
### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport



Kontroll rundt rørgjennomføringer.



Kontroll rundt pipeløp.

## TG 2 Vinduer

Malte vinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer med normal bruksslitasje med tanke på alder og fremstår med tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



Ingen synlige lekkasjer rundt takvinduer på befaringsdagen.



Ingen synlige lekkasjer rundt takvinduer på befaringsdagen.

## TG 2 Dører

Malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra byggeår. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte glass, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre glass er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

## TG 1 Dører - 2

Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt. Dør fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue på ca. 4 m<sup>2</sup>. Trekonstruksjon. Rekkverkshøyde på 88 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Overflatebehandling er påregnelig.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse med utgang fra stue på ca. 25 m<sup>2</sup>. Terrasse i front av boligen på ca. 10 m<sup>2</sup>. Trekonstruksjon fra byggeår. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog mindre skjevheter der lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt.

### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Værslitt treverk.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Lokal utbedring må utføres.
- Kommende overflatebehandling er påregnelig.

## INNENDIG

### TG 2 Overflater

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.  
Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.  
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje dog stedvis synlige avvik.

#### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Bomflis på gulv i entréen.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



Synlig avvik på vegg i 2.etg.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelker og er med påliggende selvbærende plater/tregulv med påliggende overflate gulv e.l. Noe avvik på gulv ble observert og variasjoner vurderes som satt. Noe knirk i gulv ble registrert. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

### TG 2 Radon

Radon: Boligen har betongsåle fra byggeår uten radonsperre mot grunn da dette ikke var påkrevet ved oppføringsåret. Det foreligger ingen radonmåling på boligen og bør utføres på generelt grunnlag. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området.  
<http://geo.ngu.no/kart/radon/>

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 2 Pipe og ildsted

Peisovn i stue med pipeløp fra byggeår. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



Besiktigelse av ildsted.

### TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp fra byggeår. Trapp fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.



Besiktigelse av trapp.

### TG 2 Innvendige dører

Heltre furu profilerte innerdører fra byggeår. Dører fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje. Stedvis justeringer er påregnelig.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

## VÅTROM

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

Vaskerom fra byggeår uten fremlagt dokumentasjon på våtrommets oppføring. Malte flater på vegg og belegget på gulvet. Utslagsvask på skapinnredning og opplegg til vask og tørk.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis synlig elde og slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det gjøres oppmerksom på alder, men overflater fremstår med tiltenkt funksjon.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 30 mm. (Anbefalt er min. 25 mm)

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synlig elde.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kommende utskiftinger av belegg på sikt kan ikke utelukkes.



Synlig elde på gulv.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

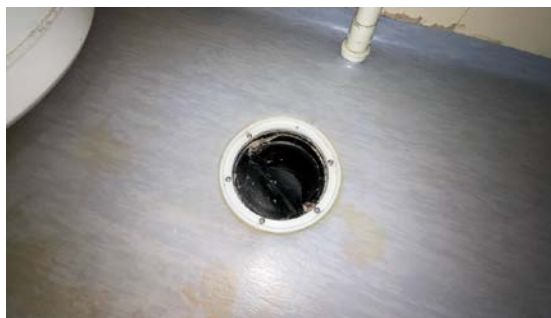
#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Kontroll av sluk.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utslagsvask på skapinnredning og opplegg til vask og tørk.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

# Tilstandsrapport



Utført hulltaking.

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Bad fra byggeår uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 20 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Tiltent fall på gulv dog fravikende teknisk forskrift.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- 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.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Tilfredsstillende klemte tettefunksjon kunne ikke avklares grunnet overstøpt slukovergang.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Kontroll av sluk.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.



Utført hulltaking.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Epoq kjøkkeninnredning fra 2025 med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Opplegg til oppvaskmaskin. Komfyrvakt bør opparbeides. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerskap i bod. Waterguard i benkeskap på kjøkken for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitastegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.



Besiktigelse av røropplegg.



Besiktigelse av røropplegg.



Besiktigelse av røropplegg.

### TG 2 Avløpsrør

# Tilstandsrapport

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitastegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## TG 1 Ventilasjon

Boligventilasjon med avtrekk fra badet og ventilator tilkoblet kanal på kjøkken. Ventilspalter på vinduer og veggventiler.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder ca. 200 L fra byggeår plassert på vaskerom. Rom med sluk for lekkasjevann. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er påvist avvik i den elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det bør etableres fast strømtilkobling med bryter på bereder grunnet branntilløp i stikkontakt kan oppstå. Bereder er for øvrig normalt fungerende.



Besiktigelse av bereder.

## 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert på bod. Samsvarserklæring er ikke fremlagt. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstrømming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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.  
**1997**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja iht. eiers opplysninger.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei Hva som er skjult inne i vegger og komponenter er usikkert og bør evt. utredes nærmere.**

## 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

# Tilstandsrapport

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** Da det ikke foreligger samsvarserklæring på hele anlegget samt svar på kontrollspørsmål og alder over 20 år oppfordres det til å utføre en el-kontroll på boligen for faktisk tilstand. Utbedringer av evt. underliggende avvik og mangler tilfaller ny eier. Down-lights i trappeløp bør byttes på sikt iht. eiers opplysninger.

## Generell kommentar



! TG 0

## Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat fra 2025. Røykvarsler på batteri.

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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn: Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Grunnet begrenset kjennskap til grunnforhold er byggegrunn ikke vurdert. Det oppfordres til alle parter av interesse for nærmere utredning av grunnforhold og byggegrunn.

### ! TG 2 Fuksikring og drenering

Drenering med kultede masser e.l fra byggeår. Minimalt med kontrollmuligheter grunnet skjult i grunn der drenering er i hovedsak vurdert opp i mot alder og normal forventet levetid. Ingen negative avvik ble registrert på befaringsdagen for øvrig, men da tidens løsninger og overganger fra terreng til støpt såle tilfredsstillende ikke dagens tekniske løsninger der kommende behov for lokale utbedringer tilfaller ny eier.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt såle fra byggeår til antatt faste masser. På inspiserbare steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Tg er gitt med tanke på alder og tiltenkt funksjon.

## ! TG 0 Terrengforhold

Utvendig terreng: Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Det gjøres for øvrig oppmerksom på at utvendig grunn kan forandre seg over tid som vil medføre variasjoner og påfølgende tiltak for utbedring. <https://kartkatalog.nve.no/#kart/>

## ! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1997. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1997. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det utvendige røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

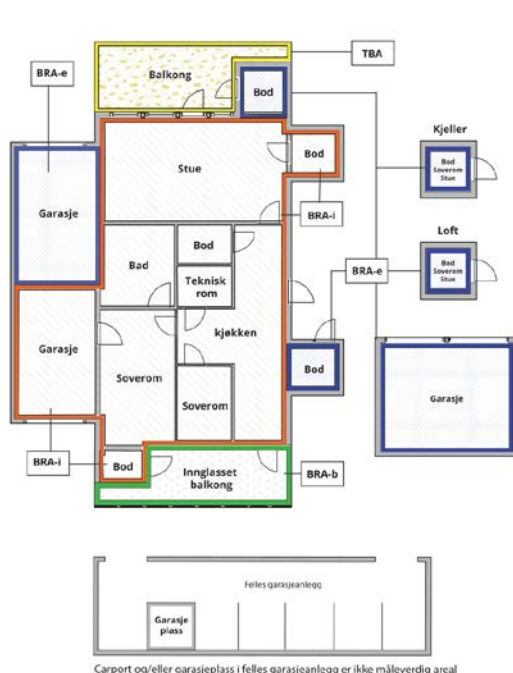
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 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)                 | <p>Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).</p> <p>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.</p> <p>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.</p> |

## 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

## Rekkehus

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2. Etasje      | 48                            | 5                           |                            | 53  | 4                               |
| 1. Etasje      | 61                            |                             |                            | 61  | 35                              |
| <b>SUM</b>     | <b>109</b>                    | <b>5</b>                    |                            |     | <b>39</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>114</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                  | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 2. Etasje | Trapperom, stue, kjøkken                                                                    |                             |                            |
| 1. Etasje | Entré, bad/vaskerom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, gang, garderobe, trapperom, utebod |                             |                            |

### Kommentar

2.etg: Innvendig romhøyde på opptil 2,39 meter i stue.

1.etg:: Innvendig romhøyde på opptil 2,40 meter i gang.

Garasje i rekke på 13 m<sup>2</sup>.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Rekkehus | 105        | 4          |

### Kommentar

Rekkehus

Innvendig bod er s-rom.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede        | Rolle         |
|-----------|------------------|---------------|
| 25.9.2025 | Aleksander Olsen | Takstingeniør |
|           | Gitte Kringlen   | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune         | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal              | Kilde                      | Eieforhold |
|-----------------|------|------|------|------|--------------------|----------------------------|------------|
| 3209 ULLENSAKER | 117  | 237  |      | 0    | 156 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Blåbærtråkket 1 B

### Hjemmelshaver

Kringlen Gitte

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, asfalt, beplantning.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

## Forsikring

| Selskap   | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|-----------|----------|------|----------------|--------------|
| KLP       | 80356153 |      |                |              |
| Kommentar |          |      |                |              |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|---------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 24.09.2025 |           | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 01.10.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CT3064>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



Ambita

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

Saksnr.:

Deres ref.:  
8760290

Saksbehandler:  
Nina Skoglund

Dato:  
26.09.2025.

## FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 117 BNR: 237 SNR:

Forespørsel datert: 17.09.2025.

### Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 156 m<sup>2</sup>. ☐ 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 bolig i reguleringsplan for «Skogmo» m/best. vedtatt 13.12.1993.

Endringer: bebyggelsesplan for felt B2, B4 og B5 vedtatt 29.03.1995.

☐ Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommunedelplan for: Jessheim til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 17.06.2025.

Grenser inntil reguleringsplan for:

**STØYFORHOLD:**

---

- |                                                                                       |                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen. | <input type="checkbox"/> Er berørt av veg/jernbanestøy. |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|

**FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER**

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

1. Midlertidig bygge- og deleforbud vedtas ikke.
2. De midlertidige 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. Formannskapets vedtak innebærer at de nye støykart som viser forventet støybilde med tre rullebaner ikke skal tas hensyn til. Dette fordi disse vurderes som foreløpige og usikre. Dermed legger kommunen til grunn det støybilde som dagens to rullebaner medfører. Det er i praksis ikke mulighet for å bygge / fradele til boligformål (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:**

---

- |                                                                          |                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tilknyttet offentlig vann og avløp.  | <input type="checkbox"/> Ikke tilknyttet off. vann og avløp. |
| <input type="checkbox"/> Tilknyttet off. vann, men har septik.           | <input type="checkbox"/> Skal tilknyttes off. vann og avløp. |
| <input type="checkbox"/> Vannmåler er installert.                        | <input type="checkbox"/> Vannmåler er ikke installert.       |
| <input checked="" type="checkbox"/> Eiendommen ligger til offentlig veg. | <input type="checkbox"/> Eiendommen ligger til privat veg.   |

Kommunale avgifter for 2025 er kr. 15441

Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. 0,-.

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

**BEBYGGELSE:**

---

Hovedbygning byggemeldt 1996.

Garasje byggemeldt .  
Tilbygg byggemeldt .

- |                                                       |                                                       |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Har ferdigattest. | <input type="checkbox"/> Har ikke ferdigattest.       |
| <input type="checkbox"/> Har midlertidig bruksattest. | <input type="checkbox"/> Har midlertidig bruksattest. |

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

# Ullensaker kommune

Byggesak og oppmåling



Byggmester Grande A/S  
Industriveien 2

7650 VERDAL

Deres ref.:

Vår ref./Saksbehandler:

01/04707-004 /BRO

Vår arkivkode:

GNR-B 117/236 m.fl.

Dato:

15.01.02

## FERDIGATTEST

|                        |                                  |
|------------------------|----------------------------------|
| GNR/BNR/FNR/SNR:       | Fra 117/236 til og med 117/259   |
| Tiltakets art:         | Nybygg                           |
| Byggets/anleggets art: | Rekkehus, kjedehus, annet småhus |
| Byggested:             | Skogmo, 2050 JESSHEIM            |

Det utstedes herved ferdigattest i henhold til kontrollrapport den  
15.01.2002.

For  
Bygningssjefen

Bjørn Rolid  
Avdelingsingeniør  
Direkte telefonnr: 63 92 82 72

Kopi til: Bygningsavdelingen

|                                                                                                     |                                             |                                                   |                                                                   |                        |                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Besøksadresse<br>Rådhuset, Furusetgt. 12<br>2050 JESSHEIM<br>Servicetorget<br>Åpningstid: 8-16 (15) | Postadresse<br>Postboks A,<br>2051 JESSHEIM | Telefon<br>63 92 80 00<br>Telefaks<br>63 92 80 01 | Bankgiro<br>1606 10 39000<br>Postgiro<br>7855 05 02355<br>(skatt) | Org.nr.<br>933 649 768 | E-post<br>postmottak@ullensaker.kommune.no<br>Internett:<br>www.ullensaker.kommune.no |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|

# **SKOGMO B4**

**din eierforening**

## **Informasjonsveileder**

**Ved eierskifte skal veilederen  
overleveres til kjøperen !**

## Skogmo B4 oversiktsskisse



## **Innledning**

Kjære medlem av Skogmo B4 huseierforening.

Vi vil med denne lille veilederen benytte anledningen til å ønske nye medlemmer velkommen til vår huseierforening. Samtidig tar den sikte på å informere alle medlemmene om det vesentligste innenfor foreningen.

Som eier av rekkehusseksjon i Skogmo B4 er du automatisk medlem av huseierforeningen med de rettigheter og plikter dette medfører.

Skogmo, juni 2015

## **Vedtekter for huseierforeningen Skogmo B4**

### **§1 Formål.**

Huseierforeningen er stiftet av og for huseierne i Blåbærtråkket 1, 3, 5, 7 og 9. Navnet er: Skogmo B4. Grunnbokbetegnelsen er gnr. 117 bnr. 175 i Ullensaker. Formålet er å ivareta felles eiendom og interesser samt å betale foreningens fellesutgifter. Med fellesutgifter menes:

- a) Utgifter til snøbrøyting og strøing samt opptaking av strøsand
- b) Strøm til og forsikring av garasjer
- c) Utebelysning på garasjer og parkeringsområder/adkomstveier
- d) Vedlikehold av garasjeanlegg, søppelboder og søppelcontainere
- e) Vedlikehold av felles utstyrsbod, sameiets grøntareal og lekeplass med utemøbler
- f) Vedlikehold av innkjøringsveier, gangveier og parkeringsplasser
- g) Andre utgifter som går under drift og vedlikehold av fellesområder og felles bygninger

Foreningen disponerer midler som skal brukes til drift og vedlikehold av punktene a – g. Skader på boliger og privat grunn dekkes ikke av fellesmidler, men dekkes av den enkelte huseiers forsikring. Skade på utvendig vann- og kloakknett vil dekkes av fellesmidlene. Slike midler kan bare utbetales etter godkjenning av generalforsamlingen.

Fellesutgiftene innkreves kvartalsvis, med det beløp som generalforsamlingen til enhver tid bestemmer.

## §2 Medlemskap.

Som eier av rekkehusseksjon er man medlem av huseierforeningen. Hver seksjon har én stemme, totalt 24 stemmer. Stemmeretten kan overdras ved skriftlig fullmakt. De stemmeberettigede leilighetene er:

- Blåbærtråkket 1A-H
- Blåbærtråkket 3A-F
- Blåbærtråkket 5A-D
- Blåbærtråkket 7A-D
- Blåbærtråkket 9A-B

## §3 Styret.

Huseierforeningen skal ha et styre som er foreningens utførende enhet og som velges mellom huseierne på generalforsamlingen. Styret skal bestå av fem personer: En leder, en kasserer og tre styremedlemmer. Styreleder og kasserer velges særskilt av generalforsamlingen. Styreleder og kasserer skal ha kompensasjon for sine verv. Kompensasjonen bestemmes av generalforsamlingen og tilsvarer betalingsfritak for to kvartalsregninger hver med fellesutgifter i året.

Styremøtene ledes av styreleder, og han/hun skal sammenkalle til styremøte så ofte som det trengs. Hver av styremedlemmene kan kreve at styret sammenkalles. Styret er vedtaksdyktig når mer enn halvparten av styremedlemmene og leder er til stede. Vedtak kan fattes ved vanlig flertall. Ved stemmelikhet har leder dobbeltstemme. Alle saker og korrespondanse skal legges fram og behandles på styremøte. Det skal skrives referat fra alle styremøter. Ved slutten av hvert kvartal skal styret sende ut «Informasjonsskriv» til alle huseierne med informasjon om foreningens drift og ellers andre aktuelle ting.

Styreleder, eller den han/hun gir oppgaven til i styret, er ansvarlig for å lagre elektronisk alle referat fra styremøter og generalforsamlinger samt annen dokumentasjon som omhandler sameiet. Styret eier en USB minnepinne som alle dokumentene skal lagres på. Denne minnepinnen skal oppbevares hos styreleder eller vedkommende i styret som styreleder har gitt ansvaret til. Det skal tas sikkerhetskopi (backup) av dataene på minnepinnen til enhver tid. Minnepinnen skal overføres til neste styreleder etter valg.

Det er opprettet en epost-konto for styret med adresse [skogmob4@gmail.com](mailto:skogmob4@gmail.com). Passordet skal oppbevares hos styremedlemmene som har disposisjonsrett til denne kontoen. Passordet skal endres ved utskifting i styret. Styret er ansvarlig å sjekke innboksen i denne epostkontoen minimum 2 – 3 ganger i uken.

Styret har disposisjonsrett over foreningens midler til fortløpende utgifter, og for øvrig i henhold til budsjett vedtatt av generalforsamlingen. Ved formål som medfører store avvik fra budsjett skal det innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Alle utbetalinger skal anvises av styrets leder eller den i styret som leder har gitt fullmakt. Regnskapsåret går fra 01.01 – 31.12.

Styret kan kontaktes ved å legge inn brev/forslag i styrets postkasse som er i postkassestativet mellom hus 3 og 5. Man kan også kontakte styret på epost [skogmob4@gmail.com](mailto:skogmob4@gmail.com) eller henvende seg direkte til et av styremedlemmene.

#### **§4 Medlemmenes plikter/rettigheter.**

Hver eier må være villig til å la seg velge til styreverv.

Ved salg eller framleie av leilighet skal styret informeres. Ved framleie plikter eier å kontraktfeste med leietaker sin plikt til å vedlikeholde eiendommens uteområde samt tilgrensede fellesområder. I tillegg plikter eier å kontraktfeste med leietaker dennes plikt til å delta i sameiets felles dugnader. Hver huseier hefter innbyrdes for en forholdsmessig del (1/24) av foreningens forpliktelser. Huseierne må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av egen eiendom.

Hver husrekke disponerer og forvalter sin del av fellesområde som ikke er lekeplasser og parkeringsplasser. Den enkelte eierseksjon har vedlikeholdsansvar (inkludert økonomisk ansvar) for fellesområder i forlengelse av sitt eget tomteområde. Dette innebærer at eieren samtidig gis full disposisjonsrett, inkludert retten til å markere sin disposisjonsrett ved hekkebeplanting. Eieren kan også søke styret om godkjenning for oppsetting av gjerde der det er mer hensiktsmessig for å markere sin disposisjonsrett. Fellesområder som er lekeplasser eller parkeringsplasser vedlikeholdes på dugnad.

Hver husrekke skal utvendig ha samme farge. Utvendig fargeendring skal kun skje etter godkjenning av generalforsamlingen og at alle eierne i samme rekke er enige om fargeendringen. Dersom en eier ikke ønsker fargeendring, kan ikke generalforsamlingen behandle forespørselen.

Huseierne er forpliktet til å følge generalforsamlingens vedtak og er også forpliktet til å delta på dugnad vedrørende fellesområdene.

#### **Parkering.**

For å redusere mulighetene for ulykker og sikre at snørydding og utrykningskjøretøy (ambulanse/brannbil) ikke blir hindret, er det **forbudt** å parkere permanent på adkomstveiene til boligene. Alle beboere og gjester skal benytte de områdene som er avsatt til parkering når de parkerer sine kjøretøy. Adkomstveiene til boligene skal kun benyttes til transport av personer og varer til husene når dette er nødvendig. Kjøretøyene skal så snart som praktisk mulig, etter utført transport, parkeres på parkeringsområdene. Alle oppfordres til å være lojal

mot dette vedtaket og parkere kjøretøyene sine slik at de ikke er til hinder og sjenanse for beboerne. **Det skal ikke parkeres slik at inn- og utkjøring av garasjer hindres.**

Tomgangskjøring på parkeringsplasser, på adkomstveiene til boligene og i garasjer er ikke tillatt. All kjøring på området skal skje i gangfart (maks 10 km/t).

Hver boenhet i Skogmo B4 har sin egen garasje. **I tillegg er det kun én parkeringsplass avsatt for hver boenhet.** Alle beboerne må være oppmerksomme ved parkering av kjøretøyer slik at parkeringsområdene blir utnyttet så effektivt som mulig. Som hovedregel skal garasjene benyttes. Når garasjeportene ikke er i bruk skal de være lukket og låst pga. risiko for tyverier. Dette er viktig fordi garasjene er felles for flere leiligheter og det ofte oppbevares verdifulle ting i dem.

### **Snørydding.**

Styret inngår hvert år kontrakt for rydding av snø fra parkeringsområdene og adkomstveiene samt strøing og opptaking av strøsand. I perioder med stort snøfall er det spesielt viktig at alle beboerne er oppmerksomme og bruker garasjene slik at snørydding blir hindret minst mulig. Det er særlig viktig å sørge for at snørydderen kan komme fram til de områdene hvor snøen skal plasseres (se oversikt over snødeponiene i kartet på side 2). Det er begrensede muligheter for plassering av store snømengder. Hensyn og samarbeid er nødvendig for en smidig og effektiv snørydding. Når det ventes snø, må den siste parkeringsplassen foran hus 7 (mot hus 9) stenges med bom for at snørydderen skal komme til snødeponiet. Når snørydderen er ferdig henstilles alle til å sette bommen på plass igjen for å sperre av denne parkeringsplassen.

### **Renovasjon.**

Skogmo B4 har felles renovasjon for alle husstandene. Det er satt opp to avfallshus som hver har containere for husholdnings- og papiravfall. Det er viktig at alle beboere samarbeider for å holde orden og renslighet i disse avfallshusene. Alt husholdningsavfall skal emballeres i vanlige bæreposer eller grønne restavfallsposer før det plasseres i renovasjonscontaineren. Det er ikke tillatt å bruke store søppelsekker da søppelbilen ikke tar dette med seg. Det er viktig å knyte posene godt slik at løst avfall ikke kommer ut i containeren. Papiravfall flatpakkes og komprimeres så langt som mulig før det plasseres i containeren. Det er ikke tillatt å hensette søppel/avfall utenfor containerne da søppelbilen ikke tar dette med seg. Møbler, materialer osv. må leveres på ØRAS. Hvis man har ekstra mye papp etter f.eks. oppussing eller innkjøp av større ting med mye emballasje, henstilles man til å levere dette på ØRAS selv og ikke fylle opp containeren for felles bruk.

Øvre Romerike Avfallsselskap (ØRAS) har gitt ut en informasjonsbrosjyre som forklarer prosedyre for avfallssortering og avfallsbehandling generelt. De viktigste informasjonene er slått opp på veggen i avfallshusene. Når det gjelder spesialavfall vises det til særlige bestemmelser fra ØRAS og fra Ullensaker kommune. **Husk at renovasjonsfolkene tar bare med seg husholdningsavfall og papiravfall !** Vis hensyn og vær behjelpelig med å holde orden og gode hygieniske forhold i avfallsområdene. Sekker med plastavfall bør ikke settes ut

i avfallshusene før tidligst kvelden før henting. ØRAS gir ut en brosjyre hvert år til alle husstander som informerer om hentedager for plast/papir samt restavfall.

### **Lyspæreskift.**

Lyspæreskift på utelysene til garasjene eller på lysstolpene ved adkomstveiene har styret ansvaret for å få skiftet. Styret kan delegere jobben til noen av beboerne ved f.eks. fellesdugnader.

### **Lading av EL-biler**

Det er ikke tillatt å bruke eksisterende vegg monterte stikkontakter i garasjeanlegg eller i/på husene da disse kursene ikke er egnet for ladning av el-biler.

Seksjonseieren må selv påkoste montering av godkjent ladeboks og sørge for opplegg av strømmåler og at alle krav er oppfylt. Montering skal skje av autorisert personell og samsvarserklæring fra elektrikeren skal innleveres til styret.

## **§5 Generalforsamlingen.**

Foreningens øverste myndighet er generalforsamlingen. Generalforsamlingen avholdes hvert år i månedsskiftet mai/juni. Styret sender ut innkalling til generalforsamling hvor tid og sted samt frist for innlevering av forslag og saker som ønskes behandlet er oppgitt. Innkalling til generalforsamling skal skje minimum tjue dager før. Dagsorden skal angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Det skal ikke tas beslutning på saker som ikke er angitt i dagsordenen. Det skal skrives referat fra generalforsamlingen som underskrives av referenten samt to medlemmer.

Generalforsamlingen skal behandle styrets årsberetning, revidert regnskap, forslag til nytt budsjett, eventuelle forslag fra styret samt rettidig innkomne forslag fra medlemmene. Skal et forslag, som etter loven eller vedtektene krever to tredjedels flertall, vedtas må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Vedtektsendringer kan bare gjøres av generalforsamlingen og da med 2/3 flertall av medlemsmassen, det vil si 16 stemmer.

Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst fire huseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker å få behandlet. Dette møtet kan innkalles med minst åtte dagers varsel.

## **§6 Valg.**

Generalforsamlingen skal velge en møteleder og en referent. I tillegg skal generalforsamlingen velge en styreleder, en kasserer og tre styremedlemmer samt to

varamedlemmer, to revisorer og tre valgkomite-medlemmer når disse er på valg. To medlemmer velges til å underskrive referatet. Revisorer kan ikke være medlemmer av styret.

Hver rekkehusseksjon ved eier er stemmeberettiget (24 stk.) og har en stemme hver. Huseiere som ikke kan møte, kan overføre sin stemme ved skriftlig fullmakt. Beslutninger treffes med alminnelig flertall av de fremmøtte med stemmerett. Styrets medlemmer velges for to år av gangen. Dette rulleres slik at det hvert år er henholdsvis to eller tre medlemmer på valg. Varamedlemmer, revisorer og valgkomite velges for et år av gangen. Alle kan gjenvelges, men ingen kan sitte i styret sammenhengende mer enn seks år.

Når kasserer er på valg, skal valgkomiteen i god tid før generalforsamlingen prøve å finne en person blant medlemmene med regnskapsmessig erfaring, som kan ivareta foreningens regnskap og økonomi på en forsvarlig måte. Det er viktig at vedkommende kommer tidlig inn i prosessen slik at vedkommende kan overlappes av den avgående kasserer. Hvis det blant huseierne ikke finnes personer som kan eller vil velges som kasserer eller revisor, kan styret kjøpe inn slike tjenester utenfra. Dette skal generalforsamlingen ta stilling til hvis situasjonen oppstår. En må da sørge for at valg foretas før budsjettgodkjennelse. Styret er kollektivt ansvarlig for foreningens drift og forskriftsmessig regnskapsførsel.

## Referat fra generalforsamling i Skogmo B4 27.5.2025.

Møte ble avholdt hos Trude i Blåbærtråkket 3D med 16 fremmøtte medlemmer som representerte 15 eiendommer, 1 fullmakt ble fremlagt.

Sak 1. Innkalling godkjent uten merknader.

Sak 2. Dagsorden godkjent med skrivefeil i sak 6, 7 og 8. Feil årstall brukt.

Sak 3. Jarle Smith ble valgt til ordstyrer.

Sak 4. Jarle Smith ble valgt til referent.

Sak 5. Trude Michelsen og Trude Kofstad ble valgt til å underskrive protokoll fra møtet.

Sak 6. Årsberetning for 2024 godkjent uten merknader.

Sak 7. Årsregnskap for 2024 godkjent uten merknader.

Sak 8. Budsjet for 2025 godkjent.

Fellesutgifter kr. 1000,00 pr måned, samt styrehonorar kr. 1000,00 til leder og kasserer opprettholdes.

Sak 9. Innkomne forslag. Ingen forslag fremmet.

Sak 10. Styrets forslag til vedtak.

Ny styresammensetning. Godkjent uten kommentarer.

Gjennomgang av vedtekter. Godkjent uten kommentarer.

Sak 11. Valg av styreleder for 2 år.

Svein Jensen/7A ble enstemmig valgt.

Sak 12. Valg av styremedlemmer.

Zuzana Johannessen/1H ble enstemmig valgt til styremedlem for 2 år.

John Fredrick Abellera/1F ble enstemmig valgt til styremedlem for 2 år.

Øystein Nilsen/7B ble enstemmig valgt til varamedlem for 1 år.

Mert Hüseyin Gürsoy/5C ble enstemmig valgt til varamedlem for 1 år.

Sak 13. Valg av 3 medlemmer til valgkomité.

Cathrine Kalvik Jensen/3B ble enstemmig valgt til leder for valgkomitéen for 1 år.

Nicolay Dahr/3A ble enstemmig valgt til medlem av valgkomitéen for 1 år.

Beata Danuta Majszczyk/1D ble enstemmig valgt til medlem av valgkomitéen for 1 år.

Sak 14. Valg av revisorer.

Aina Rønning/7D ble enstemmig valgt til revisor for 1 år.

Lilja Jensen/7A ble enstemmig valgt til revisor for 1 år.

Sak 15. Eventuelt.

Fotgjengere i alle aldre benytter ikke gangveier, men krysser Ole Korslunds vei ved rundkjøringen inn til Skogmo. Beboere, sameier og velforeninger oppfordres til å kontakte kommunen om bedre trafikksikring av dette området.

Det er ved en feil ikke tinglyst 1/24 ideell andel av fellesområdene til Skogmo B4 for 3 eiendommer i Skogmo B4. Dette skriver seg tilbake til utbyggingen i 1996/97. Gjelder 3C, 9A og 9B. Skogmo B4 og eiere vil bli kontaktet for samtykke til godkjenning av tinglysing av ideelle andeler til 3C, 9A og 9B

Jarle Smith  
Referent

Trude Michelsen

Trude Kofstad



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

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

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

**9. 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.

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://help.no).



# 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:** Blåbærtråkket 1B  
2053 JESSHEIM

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Solveig Granlund

**Telefon:** 951 51 983  
**E-post:** solveig.granlund@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