



aktiv.

Sjøbergvegen 32D, 2066 JESSHEIM

**Familievennlig bolig med skjermet beliggenhet og stor, pent opparbeidet hage. 3 soverom. Store oppholdsrom. Garasje.**



Eiendomsmegler/Daglig leder/ Fagansvarlig

## Kristina Birkeland

**Mobil** 911 02 784

**E-post** kristina.birkeland@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Råholt

Gladbakkgutua 22, 2070 Råholt. TLF. 63 93 00 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 6 790 000,-  
**Omkostn.:** Kr 171 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 961 100,-  
**Selger:** Mari Narmo Gismervik  
Kristian Gismervik

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1988  
**BRA-i/BRA Total** 161/199 kvm  
**Tomtstr.:** 734.2 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 19, bnr. 525  
**Oppdragsnr.:** 1206230039

# Velkommen!

Velkommen til Sjøbergveien 32D

En romslig enebolig beliggende i et attraktivt og barnevennlig område på Jessheim. Boligen har en gjennomtenkt planløsning med alt du trenger på en flate.

Hovedetasjen inneholder gang, bad, toalett, vaskerom/bod, stue, spisestue, kjøkken og 3 soverom. Kjeller under deler av boligen. Denne er i hovedsak godkjent som bodrom, men innredet som gangareal, lekerom og bodrom.

Beliggenheten er ideell for barnefamilier, med kort vei til både skole, barnehage og flotte turområder. Jessheim sentrum ligger kun en spasertur kjøretur unna og byr på et bredt utvalg av butikker, spisesteder og kulturtilbud. Dette er et hjem som passer godt for deg som ønsker god plass og rolige omgivelser, samtidig som du har alle nødvendige fasiliteter i nærheten.

Velkommen!



3D tegningen er basert på en tegning av varierende kvalitet og noen avvik kan forekomme.

**aktiv.**  
Produced by DIAKRIT

# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 46  |
| Egenerklæring .....     | 72  |
| Energiattest .....      | 76  |
| Nabolagsprofil .....    | 106 |
| Budskjema .....         | 115 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 161 m<sup>2</sup>

BRA - e: 38 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 199 m<sup>2</sup>

TBA: 56 m<sup>2</sup>

### Areal Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 161 m<sup>2</sup> 1.etasje: Entré, gang, teknisk rom, toalettrom, soverom 1, bad, soverom 2, soverom 3, stue med åpen kjøkkenløsning og tv-stue.

Kjelleretasjen: Gang med trapp, bod og innredet rom/kinorom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

56 m<sup>2</sup> 1.etasje: Entréplattning, markterrasse 1, terrasse og markterrasse 2.

### Areal Garasje/uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 38 m<sup>2</sup> Dobbelt garasje.

### Ikke målbare arealer

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

01.01.2024 tredje ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegningeravbygg/>. Fra og med 17.02.2025 vil ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over, men føres allikevel opp i teksten under og kun som orienterende.

Målt takhøyde i 1.etasje 2.34m.  
Målt takhøyde i kjelleretasjen 2.41m.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

734.2 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Relativt flat tomt med asfaltert ankomstområde og opparbeidet gressplen.

### **Beliggenhet**

Sjøbergvegen 32D ligger sentralt i Jessheim, kun en kort spasertur fra Jessheim sentrum. Området byr på vakker natur med flotte turmuligheter rundt nordbytjernet, hvor du kan bade, gå turer og spille frisbeegolf. Samtidig har du enkel tilgang til alle nødvendige fasiliteter, som dagligvarebutikker, Jessheim Storsenter med et bredt utvalg av butikker, samt diverse restauranter og en kino. Det er også kort vei til Jessheim stasjon, som gir raske togforbindelser til Oslo S (ca. 40 minutter) og kun 10 minutters kjøretur til Oslo Lufthavn, Gardermoen.

Boligområdet er barnevennlig og rolig, med nærhet til skoler, barnehager og idrettsanlegg, noe som gjør det attraktivt for både familier og pendlere. Nordbytjernet og nærliggende grøntområder gir rike muligheter for friluftsliv, inkludert sykkelstier og sentrumsnære fasiliteter som bibliotek, kulturhus og treningssentre dekker behovene for kultur og rekreasjon. Jessheim er en voksende by med et moderne preg, og Sjøbergvegen 32D kombinerer det beste av urban bekvemmelighet og naturskjønne omgivelser.

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Offentlig kommunikasjon**

Gangavstand til Bekkebakken bussholdeplass samt kort vei til Norby Stasjon og Jessheim Stasjon.

### **Bygningssakkyndig**

August Magnus

**Type takst**

Eierskifterapport

**Byggemåte**

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig over 2 plan oppført i 1988 og tilbygg i 1995. Huset har saltak tekket med takstein, deler av boligen har støpt fundament til grunn og resterende er oppført på ringmur i lettklinkerbetong, grunnmur i støpt betong og LECA, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel antatt isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre med varierende overflater.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

1.etasje vegger: Malte plater, fliser, malte MDF plater og malt gips.

1.etasje tak/himlinger: Malte tak-ess plater.

1.etasje gulv: Laminat, vinylbelegg og fliser.

Kjellervegger: Malte MDF plater og malt gips.

Kjellertak/himlinger: Malte plater og malt trepanel.

Kjellergulv: Laminat.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshavere opplyser om:

- Fornying av sikringsskap og oppsett av lamper. La varmekabler i kjeller med termostat.
- Utskifting av inntakssikring i forbindelse med installasjon av el-bil lader.
- Utvendig maling av hele huset og garasje, samt byttet kledning på to yttervegger og byttet tre vindskier. Og utførte takvask. Viken
- Boligentrepenør skiftet vinduer. År 2023.
- Lagt ny isolasjon på krype loft i 2023.

Viser til vedlagt eierskifterapport.

**Sammendrag selgers egenerklæring**

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 faglært

Beskrivelse: Fornying av sikringsskap og oppsett av lamper. La varmekabler i kjeller med termostat.

Arbeid utført av Bolig elektrikeren

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

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Utskifting av inntakssikring i forbindelse med installasjon av el-bil lader.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse Se forrige punkt. Utført av Nordengen.

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Svar: Ja

Er tanken plombert?

Svar: Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utvendig maling av hele huset og garasje, samt byttet kledning på to yttervegger og byttet tre vindskier. Og utførte takvask. Viken boligentrepenør skiftet vinduer. År 2023.

Arbeid utført av Rosenberg service as og Viken boligentrepenør AS

Viser til vedlagt Egenerklæringsskjema.

Selger opplyser at belysning under kjøkkenskap ikke fungerer.

## **Innhold**

1.etasje: Entré, gang, teknisk rom, toalettrom, soverom 1, bad, soverom 2, soverom 3, stue med åpen kjøkkenløsning og tv-stue.

Kjelleretasjen: Gang med trapp, bod og innredet rom/kinorom.

Gjør oppmerksom på at innredet vaskerom er godkjent som bodrom på byggetegningene.

Krypekjeller med tilkomst via veggluke i kjellergang.

## **Standard**

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet  
Det er stedvis små riss og setninger på grunnmuren. TG2

Lysgraver foran rømmingsvinduer er oppført i trevirke uten fuktsperre mot terreng, dette gjøre at trevirke er fuktutsatt og vil danne råteskade på sikt. TG2  
Utvendig fuktsikring/drenering er i fra byggeår og passert mer enn sin forventet levetid. TG2  
Synlig grunnmurs plast/knotteplast mangler klemlist og viker noe utfra grunnmur, hvorav deler av grunnmuren står fuktutsatt. TG2

Under hull boring i kjelleretasjen mot yttervegg (støpt betong), ble det avdekket at det ligger fuktsperre mot betongvegger, dette kan medføre til kondens på sikt. Men det ble fuktmålt normale fuktverdier i selve bunnsvill.  
TG2. Det gjøres oppmerksom på at ytterligere undersøkelser må gjøres for å avdekket det totale omfanget. Se også punkt 9.1 - 9.1.3.

## 1.2 Krypekjeller

På befaringsdagen ble det avdekket antatt kjellersopp i stubbeloft i krypekjeller, dette kan komme av at det ikke er tilstrekkelig med lufteluker i grunnmuren og fra kondens. TG2 Det anbefales å etablere flere veggluker og sanere kjellersoppen.

## 1.3 Terrengforhold

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2

## 2.1 Yttervegger

Det er ikke luftespalte under ytterkledningen. TG2  
Det mangler beslag på toppbord enkelte på vindskiene. TG2

## 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det registres at takrenner har noe nedbøyninger og det mangler overliggere i takrenner. TG2

## 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Det er noe fuktskjolder på suplater, men dette ser ut til og være fra eldre dato.  
Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet alder.

## 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ett vespebol ved gavlvegg, det anbefales å få fjernet og montere fugleband tilstrekkelig over utluften på gavlvegg. TG2

## 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

### Entréveranda:

Det er noe skade på ytre terrassebord og avstanden mellom bjelkelag under terrassebord er 90cm som gjør at terrassebord gir etter når det går på. TG2

### Markterrasse:

Rekkverkshøye er ikke tilstrekkelig høyt, kravet var 90cm på oppførings tidspunktet. TG2

Terrassebord fremstår med mye tørrsprekker og det mangler håndrekker i trapp opp til terrassedør. TG2

### Terrasse:

Terrassebord fremstår med værslitasje og det må påberegnes utskifting av terrassebord i nær fremtid. TG2

Det er ble målt ett motfall fra 1mm - 5mm opp til flere steder på terrassen. TG2

Terrasser og balkonger skal ha ett fall på minst 1:50 (2%) for å sikre at vann renner av og ikke samler seg på overflaten.

### Markterrasse:

Terrassebord fremstår i grei stand, men det er enkelt terrassebord som er litt løstsittende og det anbefales å etterskru disse bordene. TG2

## 7.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår i grei stand, men det er noe bruksslitasje på fliser i dusjsone. TG2

Det anbefales å fug gerikter tett mot veggfliser. TG2

Ingen synlig veggspalte på innebygd sistene. TG2 Se punkt 10.1

## 7.1.2 Bad Overflate gulv

Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Høydeforskjellen mellom toppen av sluket og toppen av membranen ved dørterskelen ble målt til 10mm, mens kravet var 15mm. Og deler av gulvet mellom badekar og

servant er mer eller mindre i vater, der kravet er 10mm per meter på den resterende gulvflaten. TG2. Det anbefales

å utføre omfuging av dusjsonen med mykfug (silikon) for å sikre optimal tetthet, og det er noe bruksslitasje på

gulvflisene. TG2 Det er noe bom (hulrom) under enkelte fliser i dusjsone. TG2

## 7.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Det er synlig mansjett i sluk, men ikke under selve klemringen. TG2

Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på utført membran, ytterligere undersøkelser må gjøres.

#### 8.1 Kjøkken Kjøkken

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken eller komfyrvakt dette anbefales. TG2

Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår i grei stand med noe små slitemerker på enkelte fronter og skuffer. TG2

#### 9.1.3 Gang, innredet rom og bod. Fuktmåling og ventilasjon

Det ble avdekket at det er montert fuktsperre mot betongveggen og dette kan medføre til kondens på sikt. TG2

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

#### 10.5 Ventilasjon

Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det

anbefales å montere elektrisk vifte på teknisk bod og toalettrom.

Kjøkkenventilatoren har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Det anbefales rens av avtrekkskanaler ved ett eierskifte.

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdører og dørterskel. TG2. Det er ett krav om 10mm lufting mellom dør og dørterskel.

#### TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med hvordan boligen ser ut i dag.

Det foreligger ikke byggetegninger av kjelleretasjen og rom i kjelleretasjen er ikke godkjent som rom for varig opphold.

Rømningsvinduer på innredet rom/kinorum i kjelleretasjen er monter 1.50m høyt over gulvet på vegg til undersiden av vindu og det er ikke tilstrekkelig lysinnfall på rommet. Underkanten av rømningsvindu skal ikke være mer enn 1,0 m over gulvet, med mindre det er tatt spesielle forholdsregler for å lette rømningen, for eksempel med en benk fast montert under vinduet.

Innvendig rekkverk og håndrekke i trapp er ikke i.h.t gjeldene forskrifter. Det mangler håndrekke på veggside i trapp ned til kjelleretasjen.

Viser tid vedlagt eierskifterapport.

### **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.

Følgende medfølger ikke i handelen og bruksmerker i forbindelse med fjerning av dette må påregnes:

- Hjemmekino opplegg
- Vinskap
- Taklampe i stue og spisestue.

Lekkestativet og robotgressklipperen med følger i salget.

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Selger benytter internett og TV via Telia. Ny eier tegner eget abonnement.

### **Parkering**

Dobbel garasje. Elbil lader.  
Biloppstillingsplass på egen eiendom.

Dobbel garasje på 38m<sup>2</sup> oppført i 1995. Garasjen har saltak tekket med takstein, asfalter garasjedekke, grunnmur i lettklinkerbetong, tradisjonell trebindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel og elektrisk leddport. Opplegg for elbillader.

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking. Det settes ikke tilstandsgrad på garasjen. TGIU Ytterkledning og yttertekking fremstår i grei stand, men ytterkledningen er monter for nærme grunn og står fuktutsatt. Takrenner fremstår med værslitasje og noe nedbøyd på enkelte steder.

Asfaltert dekke har sunket ned på enkelte steder og det er ikke tilstrekkelig fall i garasjen.

Det er ikke tilstrekkelig fall fra grunnmur ut i mot terreng.

Viser til vedlagt eierskifterapport.

### **Forsikringsselskap**

Tryg.

### **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**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Eneboligen blir oppvarmet av varmemåte i entre/gang og innredet rom i kjelleretasjen, varmekabler på bad, peisovn og varmepumpe på stue i 1.etasje og panelovner på enkelt rom.

Det opplyses å ligge en nedgravd oljetank på tomten. Eier opplyser at tanken er plombert. viser til vedlagt egenerklæringsskjeme.

Fra 1. januar 2020 ble det innført forbud mot fossil olje eller parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift som krever at oljetank/parafintank må graves opp og fjernes, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Kjøper oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader i f.t. fjerning eller tømming/spyling/plombering. For mer informasjon og støtteordninger, se [www.enova.no](http://www.enova.no)

**Energikarakter**

D

**Energifarge**

Oransje

**Økonomi****Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 6 790 000

**Kommunale avgifter**

Kr 21 570

**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.

Boligen har ikke installert vannmåler.

**Formuesverdi primær**

Kr 1 572 489

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 6 285 957

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, evt. huseierlag/ veglag, brøyting av privat veg, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett. Listen er ikke uttømmende.

Eier opplyser at det er pliktig medlemskap i veglag. De har tidligere betalt rundt 7000

pr.år, men har siste året betalt kr. 4500,- da de har valgt å brøyte egen innkjøring selv. Kostnaden vil variere utifra antall måkinger.

### **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.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 19, bruksnummer 525 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:

3033/19/525:

01.10.2007 - Dokumentnr: 781278 - Best. om vann/kloakkledn.

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.2007 - Dokumentnr: 781215 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3033 Gnr:19 Bnr:25

01.01.2020 - Dokumentnr: 902396 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0235 Gnr:19 Bnr:525

01.10.2007 - Dokumentnr: 781278 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:3033 Gnr:19 Bnr:25

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Kommunen opplyser at hovedbygning er byggemeldt i 1988. Tilbygg er byggemeldt i 1995.

Garasje byggemeldt i 1995.

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for Tilbygg datert 29.02.1996. Det er i den midlertidige brukstillatelser anmerket følgende forhold: Tilbygg.

Bygningsteknisk:

1. Permanent trapper er ikke montert.

2. Diverse planeringsarbeider med anordning av forskriftmessig fall på terrenget utfra grunnmur.

Sanitæranlegg:

3. Rørleggerarbeider på bad må andmeldes til rørleggerkontrollen snarest

4. Det vises til anmerkningen i brev av 29.11.88 (brev vedlagt). Gjenstående mangler må utføres snarest.

Feiermesterens bemerkninger:

5. Oljetank Vera 1200 1 er ikke trykkprøvd ved montering. Trykkprøving må foretas. Trykkprøving skal kontrolleres av feiermester.

Det gis en tidsfrist på ett år til å utføre ovennevnte mangler. Når disse er utført bes bygningskontrollen vaslet slik at ferdigattest kan bli meddelt.

Det foreligger ferdigattest for "støyskjerm"-datert 13.04.2022

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

29.02.1996.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger. Tilkomst via privat avkjøring.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for "haugenområdet" m/best. stadfestet 01.11.1976

Det er avsatt i kommuneplan til: Boligbebyggelse-nåværende vedtatt 23.03.2021

Grenser til reguleringsplan for: "Norby ungdomsskole med tilliggende eiendommer"

Boligen ligger tett på hovedvegen og vegstøy må påregnes.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

## 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 tinglysning 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. 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.

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**

6 790 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

169 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

171 100 (Omkostninger totalt)

187 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

189 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

6 961 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 977 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 979 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 171 100

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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**

Det er avtalt fastpris stor kr. 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 000,- oppgjørshonorar kr 6500,- og visninger kr. 2500,- pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr. 2500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr. 25000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

Kristina Birkeland  
Eiendomsmegler/Daglig leder/ Fagansvarlig  
kristina.birkeland@aktiv.no  
Tlf: 911 02 784

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Råholt, Gladbakkgutua 22  
2070 Råholt  
Tlf: 639 30 000

**Salgsoppgavedato**

06.06.2025







1 etasje



1 etasje

**aktiv.**

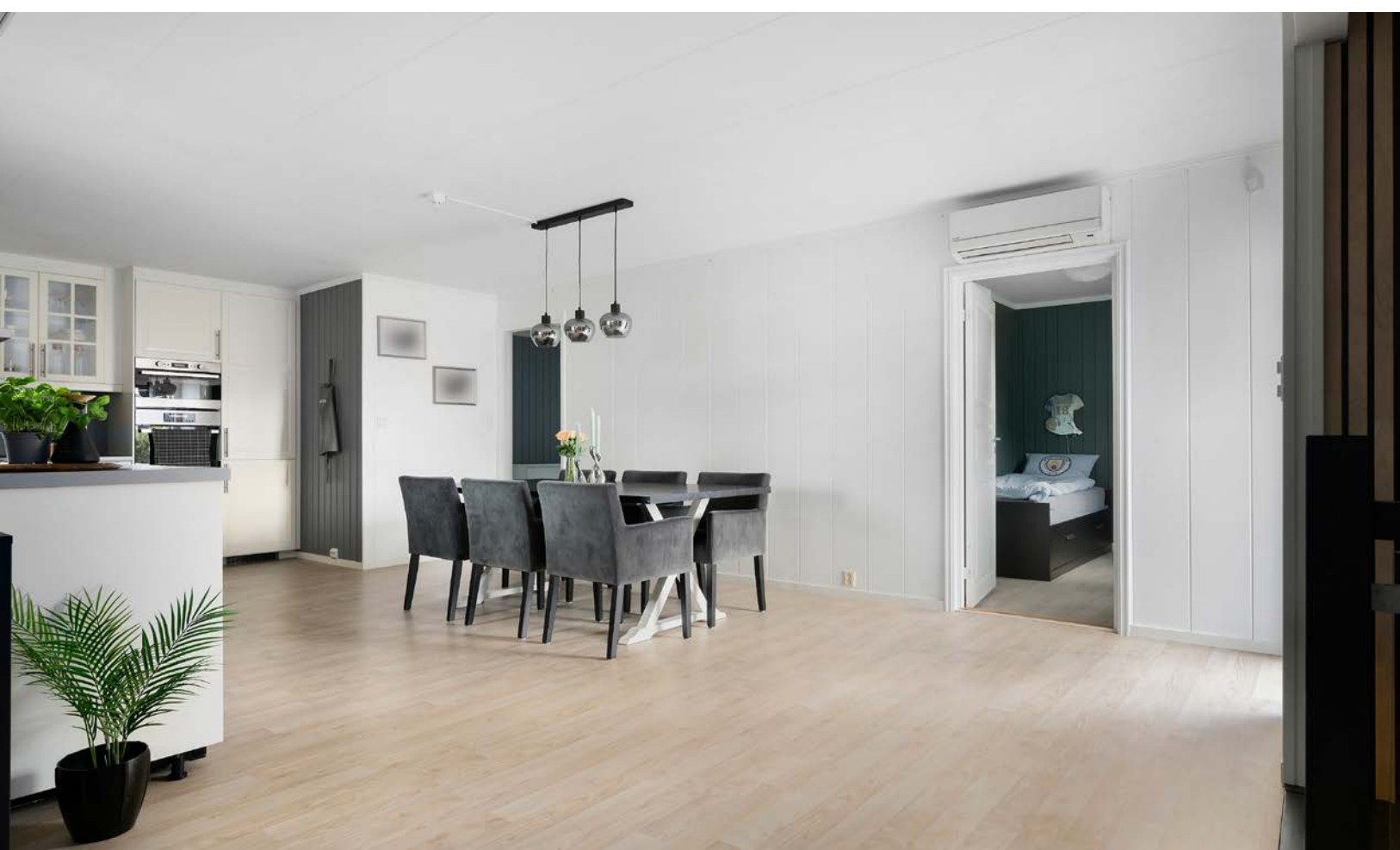




















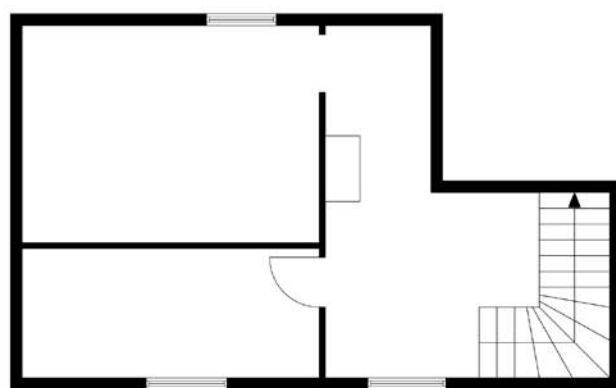












Kjeller

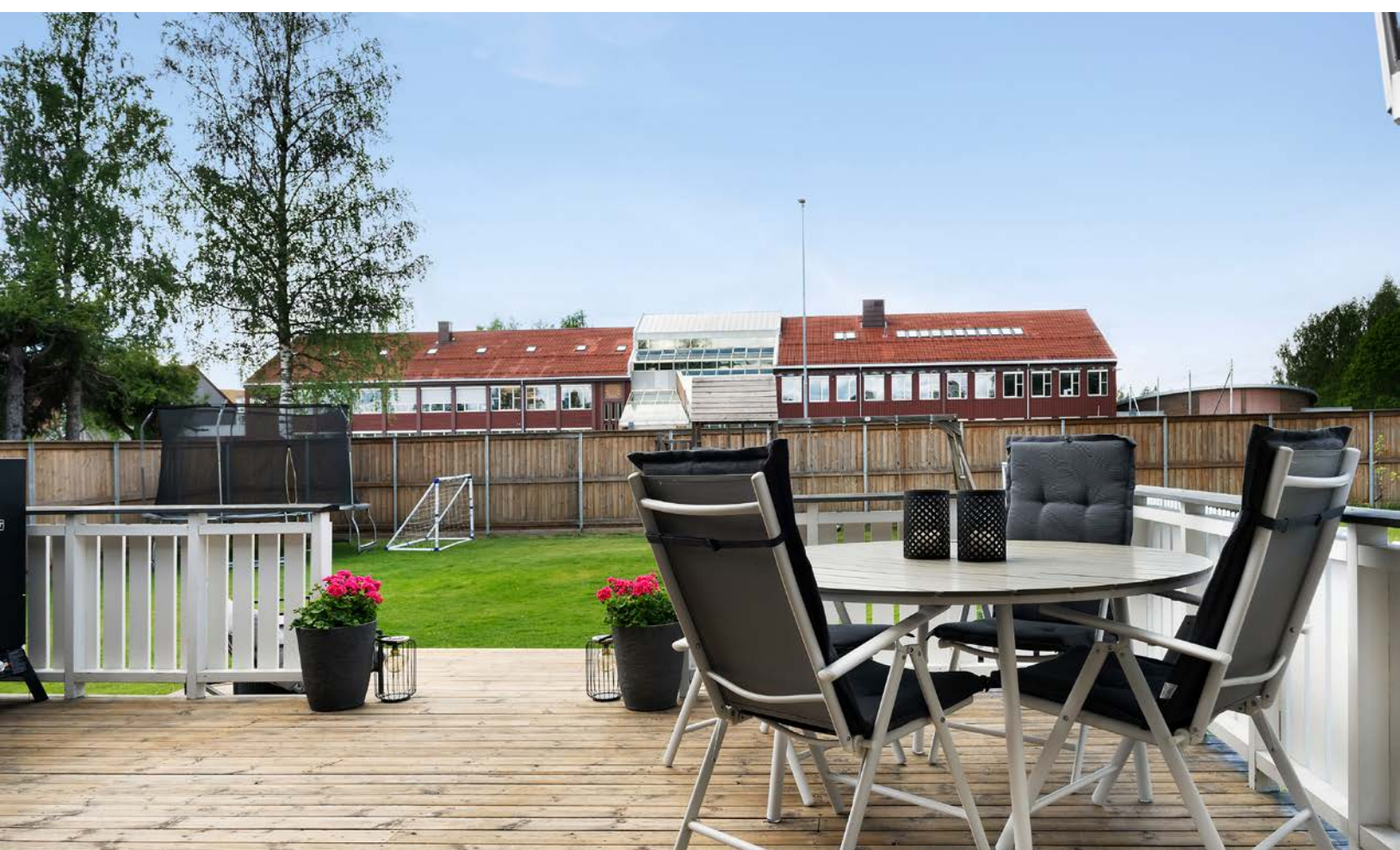


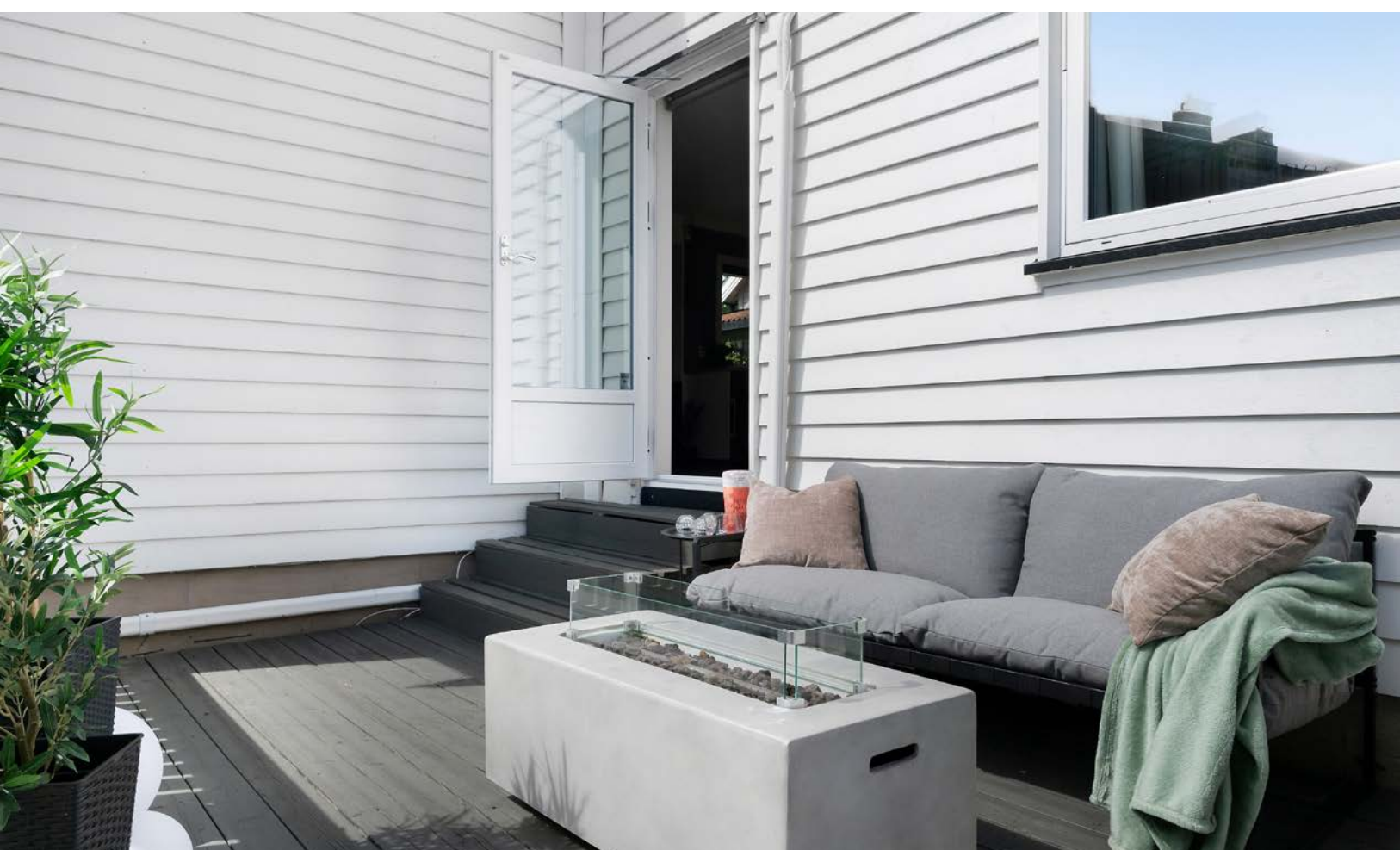
Kjeller

okw







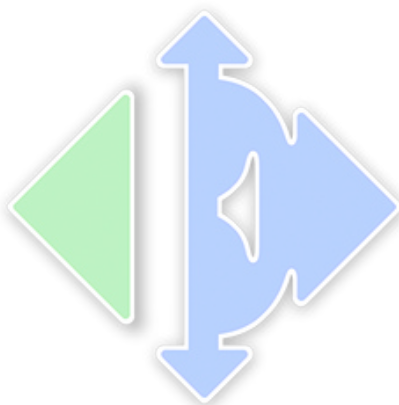






# Vedlegg

Enebolig  
Sjøbergvegen 32 D  
2066 Jessheim



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

|    |       |                             |
|----|-------|-----------------------------|
| 0  | TG 0  | Ingen avvik                 |
| 5  | TG 1  | Ingen vesentlige avvik      |
| 14 | TG 2  | Vesentlige avvik            |
| 0  | TG 3  | Store eller alvorlige avvik |
| 1  | TG iu | Ikke undersøkt              |

#### Utført av:

Takstmann

**August Magnus**

Dato: 05/06/2025

Postboks 31

Jessheim 2051

98023301

august@tmam.no



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TG 0</b>  | TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader.                                                                                                                                                                                                         |
| <b>TG 1</b>  | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>TG 2</b>  | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.   |
| <b>TG 3</b>  | TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket. |
| <b>TG iu</b> | TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen                                           |

## EIENDOMSDATA:

|                              |                                            |
|------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Matrikkeldata:</b>        | Gnr:19, Bnr: 525                           |
| <b>Hjemmelshaver:</b>        | Mari Narmo Gismervik og Kristian Gismervik |
| <b>Seksjonsnr:</b>           |                                            |
| <b>Festenr:</b>              |                                            |
| <b>Andelsnr:</b>             |                                            |
| <b>Tomt:</b>                 | 734 m <sup>2</sup>                         |
| <b>Konsesjonsplikt:</b>      | Nei                                        |
| <b>Adkomst:</b>              | Privat vei og offentlig vei                |
| <b>Vann:</b>                 | Offentlig                                  |
| <b>Avløp:</b>                | Offentlig                                  |
| <b>Regulering:</b>           | Boligbebyggelse-Nåværende                  |
| <b>Offentl. avg. pr. år:</b> | Ikke fremlagt                              |
| <b>Forsikringsforhold:</b>   | Tryg Forsikring                            |
| <b>Ligningsverdi:</b>        | Ikke fremlagt                              |
| <b>Byggeår:</b>              | 1988                                       |

**BEFARINGEN:****Befaringsdato:**

02.06.2025

Oppholdsvær/sol og 15 plussgrader.  
Eneboligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og byggeår.  
Der hvor anbefalinger fra nyere tekniske forskrifter er nevnt på eventuelt enkelte punkter i rapporten, er det ikke å anse som ett avvik men kun en anbefaling.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan.  
Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

**Forutsetninger:**

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, panelovner, hvitevarer o.l er ikke foretatt.  
Funksjonstesting av markiser, persiener o.l er ikke foretatt.

Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av bygningssakkyndig fra Kartverket og Eiendomsverdi.no, avvik kan forekomme.

Hjemmelshaver ga muntlig og skriftlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

**Oppdragsgiver:**

Mari Narmo Gismervik og Kristian Gismervik

**Tilstede under befaringen:**

Mari Narmo Gismervik

**Fuktmåler benyttet:**

MMS3 PROTIMETER

**OM TOMTEN:**

Relativt flat tomt med asfaltert ankomstområde og opparbeidet gressplen.

**OM BYGGEMETODEN:**

Enebolig over 2 plan oppført i 1988 og tilbygg i 1995. Huset har saltak tekket med takstein, deler av boligen har støpt fundament til grunn og resterende er oppført på ringmur i lettklinkerbetong, grunnmur i støpt betong og LECA, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel antatt isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre med varierende overflater.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Eneboligen fremstår i grei stand og greit vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom o.s.v) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

**ANNET:**

Eneboligen blir oppvarmet av varmemåte i entre/gang og innredet rom i kjelleretasjen, varmekabler på bad, peisovn og varmepumpe på stue i 1.etasje og panelovner på enkelt rom.

**DOKUMENTKONTROLL:**

- Takstmannens egne observasjoner 02.06.2025
- Megler (kommunale opplysninger) 02.06.2025
- Byggetegninger fra flere årganger
- Egenerklæringsskjema 20.05.2025
- Samsvarserklæring utført av Hoff Elektriske 09.01.2007
- Samsvarserklæring utført av Nordengen AS 16.12.2019
- Samsvarserklæring utført av Bolig Elektrikeren AS
- Midlertidig brukstillatelse 29.02.1996
- Ferdigattest for støyskjerming 11.08.2021

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

1.etasje vegger: Malte plater, fliser, malte MDF plater og malt gips.

1.etasje tak/himlinger: Malte tak-ess plater.

1.etasje gulv: Laminat, vinylbelegg og fliser.

Kjellervegger: Malte MDF plater og malt gips.

Kjellertak/himlinger: Malte plater og malt trepanel.

Kjellergulv: Laminat.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

1.etasje: Entré, gang, teknisk rom, toalettrom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue og tv-stue:

Vegger og tak/himlinger fremstår i normalt grei stand og godt vedlikeholdt, det er små hull og merker etter gamle veggfester og bilder. TG1

Laminatgulv i boligen fremstår i normalt grei stand. TG1

Laminatgulv på soverom har noe bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. TG2

Vinylbelegg i teknisk bod fremstår som fra byggeår og har noe bruksslitasje. TG2

Malt trapp med folierte trinn og malte sidevanger og håndrekk ned til kjelleretasjen.

Trapp fremstår i grei stand, men det er stedvis knirk og det mangler håndrekker på veggssiden. TG2

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad på. TGIU.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv i begge etasjer på øvrige rom. TG1

Etasjeskiller: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 15mm til 25mm. TG2

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i stue og i gang på 20mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater og gips er 8 - 16 år.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur er 10 - 20 år.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før legge om fliser er 10 - 20 år.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av laminatgulv er 10 - 20 år.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av ødelagte deler i etasjeskille av tre er 40 - 60 år.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Boligsalg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Hjemmelshavere opplyser om:

- Fornyng av sikringsskap og oppsett av lamper. La varmekabler i kjeller med termostatt.
- Utsifting av inntakssikring i forbindelse med installasjon av el-bil lader.
- Utvendig maling av hele huset og garasje, samt byttet kledning på to yttervegger og byttet tre vindskier. Og utførte takvask. Viken Boligentrepenør skiftet vinduer. År 2023.
- Lagt ny isolasjon på krypeloft i 2023.

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

| Etasje:       | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|---------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
| 1.etasje      | 125   |       |       | 56  |          |          |
| Kjelleretasje | 36    |       |       |     |          |          |
|               |       |       |       |     |          |          |
| SUM BYGNING   | 161   | 0     | 0     | 56  |          |          |
| SUM BRA       | 161   |       |       |     |          |          |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje:        | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|----------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
| Dobbel garasje |       | 38    |       |     |          |          |
|                |       |       |       |     |          |          |
| SUM BYGNING    | 0     | 38    |       |     |          |          |
| SUM BRA        | 38    |       |       |     |          |          |

**BRA-i:**

161m2.

1.etasje: Entré, gang, teknisk rom, toalettrom, soverom 1, bad, soverom 2, soverom 3, stue med åpen kjøkkenløsning og tv-stue.

Kjelleretasjen: Gang med trapp, bod og innredet rom/kinorom.

**BRA-e:**

38m2.

Dobbel garasje.

**MERKNADER OM AREAL:**

01.01.2024 tredje ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standard-for-areal-og-volumberegninger-av-bygg/>. Fra og med 17.02.2025 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over, men føres allikevel opp i teksten under og kun som orienterende.

BRA-i: 161m<sup>2</sup>.

1.etasje: Entré, gang, teknisk rom, toalettrom, soverom 1, bad, soverom 2, soverom 3, stue med åpen kjøkkenløsning og tv-stue.  
Kjelleretasjen: Gang med trapp, bod og innredet rom/kinorom.

BRA-e: 38m<sup>2</sup>.

Dobbel garasje.

BRA-b: 0m<sup>2</sup>.

Sum BRA: 199m<sup>2</sup>.

1.etasje: Entré, gang, teknisk rom, toalettrom, soverom 1, bad, soverom 2, soverom 3, stue med åpen kjøkkenløsning og tv-stue.  
Kjelleretasjen: Gang med trapp, bod og innredet rom/kinorom.  
Dobbel garasje.

TBA: 56m<sup>2</sup>.

1.etasje: Entréplating, markterrasse 1, terrasse og markterrasse 2.

P-rom: 150m<sup>2</sup>.

1.etasje: Entré, gang, toalettrom, soverom 1, bad, soverom 2, soverom 3, stue med åpen kjøkkenløsning og tv-stue.  
Kjelleretasjen: Gang med trapp, bod og innredet rom/kinorom.

S-rom: 11m<sup>2</sup>.

1.etasje: Teknisk rom.

Kjelleretasje: Bod.

Målt takhøyde i 1.etasje 2.34m.

Målt takhøyde i kjelleretasjen 2.41m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser, (avstandsmåler)

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.

Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

Aralet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenheter.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

**GARASJE / UTHUS:**

Dobbel garasje på 38m<sup>2</sup> oppført i 1995. Garasjen har saltak tekket med takstein, asfalter garasjedekke, grunnmur i lettklinkerbetong, tradisjonell trebindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel og elektrisk leddport. Opplegg for elbillader.

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å innsisere undertak, lekter og yttertekkning.

Det settes ikke tilstandsgrad på garasjen. TGIU

Ytterkledning og yttertekkning fremstår i grei stand, men ytterkledningen er monter for nærmere grunn og står fuktutsatt.

Takrenner fremstår med værslitasje og noe nedbøyd på enkelte steder.

Asfaltert dekke har sunket ned på enkelte steder og det er ikke tilstrekkelig fall i garasjen.

Det er ikke tilstrekkelig fall fra grunnmur ut i mot terreng.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av utvendig kledning er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av utvendig trekledning er 6 - 12 år.

Oversikten er ikke uttømmende, se utskifting/vedlikehold levetid i beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**August Magnus**

Takstmann og Malermester.

Jeg har 25 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

05/06/2025



August Magnus

**1. Grunn og fundamenter****TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet**

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Eneboligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område under marin leire.

Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.

Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internett siden til NGU.

**RADON:** Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, [www.nrpa.no/radon](http://www.nrpa.no/radon).

Grunnmur i pusset LECA og støpt betong fra 1988 og 1995.

Det er stedvis små riss og setninger på grunnmuren. TG2

Lysgraver foran rømmingsvinduer er oppført i trevirke uten fuktsperre mot terreng, dette gjøre at trevirke er fuktutsatt og vil danne råteskade på sikt. TG2

Drenering antatt fra 1988:

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Utvendig fuktsikring/drenering er i fra byggeår og passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Synlig grunnmurs plast/knotteplast mangler klemlist og viker noe utfra grunnmur, hvorav deler av grunnmuren står fuktutsatt. TG2

Under hull boring i kjelleretasjen mot yttervegg (støpt betong), ble det avdekket at det ligger fuktsperre mot betongvegger, dette kan medføre til kondens på sikt. Men det ble fuktmålt normale fuktverdier i selve bunnsvill. TG2

Det gjøres oppmerksom på at ytterligere undersøkelser må gjøres for å avdekket det totale omfanget. Se også punkt 9.1 - 9.1.3.

Det anbefales spyling av drenssystem med drensledninger før ett eierskifte.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før slemming og reparasjoner av utvendig puss og betong er 20 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal til før spyling av drenssystem med drensledninger er 2- 5 år.

**TG 2 1.2 Krypekjeller**

Det er påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Det er ikke påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som tilfredsstillende.

Krypekjeller med tilkomst via veggluke i kjellergang.

På befaringsdagen ble det avdekket antatt kjellersopp i stubbeloft i krypekjeller, dette kan komme av at det ikke er tilstrekkelig med lufteluger i grunnmuren og fra kondens. TG2 Det anbefales å etablere flere veggluker og sanere kjellersoppen.

Ellers fremstår krypekjeller i normalt grei stand.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før slemming og reparasjoner av utvendig puss og betong er 20 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drenssystem med drengsledninger er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal til før spyling av drenssystem med drengsledninger er 2- 5 år

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskiftninger av ødelagte deler i etasjeskille av tre er 40 - 60 år.



## TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terreng er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

**Merknader:** Overflatevann skal ikke renne mot vegg/grunnmur. Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen/grunnmur.



## 2. Yttervegger

### TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel fra 1988, 1995 og 2023 isolert etter eldre krav.

På befaringsdagen ble det tatt befaring fra bakkeplan.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter på den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Det er ikke luftespalte under ytterkledningen. TG2

Det mangler beslag på enkelte toppbord på vindskiene. TG2

Ellers fremstår ytterkledningen i normalt grei stand.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av utvendig trekledning er 6 - 12 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler bindingsverk av tre er 40 - 60 år



### 3. Vinduer og ytterdører

#### TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør med malte trerammer og noen i PVC, har 2-lags isoleringsglass produsert fra 2015 og 2023.

Det ble ikke registrert punktert glass på vinduer eller dører på befaringsdagen.

Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forkomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør, ingen funksjonsavvik. TG1

Ytterdør med glassfelt og glattmalt overflate antatt produsert fra 2016.

Innvendige malte fyllingsdører fra ukjent år.

- Malte dørgerikter.
- Malte taklister.
- Lakkerte fotlister.
- Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, ingen funksjonsavvik. TG1

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av stålvinduer/aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og beising av vinduer er 2- 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og lakkering av tredører er 2 - 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

### 4. Tak

#### TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.  
 Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.  
 Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.  
 Det ser tett ut rundt gjennomføringer.  
 Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak tekket med takstein fra 1988 og 1995.  
 Befaring ble utført fra bakkeplan og fra krypeloft.  
 Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger.  
 Takteking fremstår i normalt grei stand.

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål antatt fra 1988 og 1995.  
 Det registreres at takrenner har noe nedbøyninger og det mangler overliggere i takrenner. TG2

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av tegltakstein er 50 - 80 år.  
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tegltakstein er 10 - 40 år.  
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.  
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før justeringer og rens av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 5 - 15 år.



#### **TG 2** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1988 og 1995  
 Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.  
 Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.  
 Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.  
 Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.  
 Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.  
 Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.  
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.  
 Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Yttertak tekket med ru takstein, undertak i trekonstruksjon og med suplater fra 1988 og 1995.  
 Befaring ble tatt fra bakkeplan og fra krypeloft.  
 Det er noe fuktskjolder på suplater, men dette ser ut til og være fra eldre dato.  
 Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet alder.

Elementskorstein fra byggeår er kledd med plastbelagt stål over tak.  
 Skorsteinen fremstår i normalt grei stand. TGIU

Peisovn på stue i 1.etasje.

Peisovner fremstår i grei stand, det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført feiing av skorstein. TGIU

Vedovn og ildsted:

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann-og feievesen

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av tegltakstein er 50 - 80 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tegltakstein er 10 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.



## 5. Loft

### TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller krypelt.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Krypeloft med adkomst via tak/himlingsluke i gang 1.etasje.

Det gjøres oppmerksom på at inspeksjonen av loftet ikke ble utført over hele loftet, grunner at det er kun gangbart gulv på den eldste delen av loftet.

Men fra gangbart gulv fremstår loftet i normalt grei stand.

Det er ett vespebol ved gavlvegg, det anbefales å få fjernet og montere fugleband tilstrekkelig over utlufingen på gavlvegg. TG2

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.



## 6. Balkonger, verandaer og lignende

### TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TBA:

Entréveranda på 4m2 oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og tretrapp.

Det er noe skade på ytre terrassebord og avstanden mellom bjelkelag under terrassebord er 90cm som gjør at terrassebord gir etter når det går på. TG2

Markterrasse på 11m2 med adkomst via stue i 1.etasje oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, tretrapp og trekkverk med rekkverkhøyde på 87cm.

Rekkverkshøyde er ikke tilstrekkelig høyt, kravet var 90cm på oppførings tidspunktet. TG2

Terrassebord fremstår med mye tørrsprekker og det mangler håndrekker i trapp opp til terrassedør. TG2

Terrasse på 24m2 med adkomst via stue i 1.etasje oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, tretrapp og trekkverk med rekkverkhøyde på 90cm.

Terrassebord fremstår med værslitasje og det må påberegnes utskifting av terrassebord i nær fremtid. TG2

Det et ble målt ett motfall fra 1mm - 5mm opp til flere steder på terrassen. TG2 Terrasser og balkonger skal ha ett fall på minst 1:50 (2%) for å sikre at vann renner av og ikke samler seg på overflaten.

Markterrasse på 17m2 med adkomst via terrasse oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Terrassebord fremstår i grei stand, men det er enkelt terrassebord som er litt løstsittende og det anbefales å etterskru disse bordene. TG2

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av terrassebord er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av terrassebord er 4 - 8 år.

©mstr.no

15/26

www.bmtf.no



## 7. Våtrom

### 7.1 Bad

#### TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er vinduer/dører i våtsonen.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malt trepanel.

Bad fra 2008 inneholder:

- 2 stk servanter med 2 stk ett-greps blandebatteri og servantskap med laminerte skuffer.
- Badekar med vegghengt dusj og ett-greps blandebatteri.
- Dusjnise med 2 stk vegghengte dusjer med 2 stk ett-greps blandebatteri.
- WC med innebygd susterne.
- Elektrisk baderomsvifte monter i tak/himling, Se punkt 10.5

Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår i grei stand, men det er noe bruksslitasje på fliser i dusjsone. TG2

Det anbefales å fug gerikter tett mot veggfliser. TG2

Ingen synlig veggspalte på innebygd susterne. TG2 Se punkt 10.1

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

#### TG 2 7.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2008.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

Høydeforskjellen mellom toppen av sluket og toppen av membranen ved dørterskelen ble målt til 10mm, mens kravet var 15mm. Og deler av gulvet mellom badekar og servant er mer eller mindre i vater, der kravet er 10mm per meter på den resterende gulvflaten. TG2. Det anbefales å utføre omfuging av dusjsonen med mykfug (silikon) for å sikre optimal tetthet, og det er noe bruksslitasje på gulvflisene. TG2 Det er noe bom (hulrom) under enkelte fliser i dusjsone. TG2

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.



#### **TG 2** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca 2008

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membran.

Det er synlig mansjett i sluk, men ikke under selve klemringen. TG2  
Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Det ble ikke foretatt hull boring, da rørgjennomføringen går igjennom kjøkkenvegg og yttervegg. Ved en hull boring der kan det føre til skade på vannrør. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på utført membran, ytterligere undersøkelser må gjøres.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv og på vegg i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år



## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

#### TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1988 og 2015

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Vegger: Malte plater. Glassplate på enkelte steder mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.  
 Tak/himling: Malte tak-ess plater.  
 Gulv: Laminat.

Åpen kjøkkenløsning fra 2015 inneholder:

- IKEA kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og skuffer.
- Laminatbenkeplate med overlimt vask i kompositt og ett-greps blandebatteri.
- Hvitevarer: Stekeovn, induksjonskokeplatt, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken eller komfyrvakt dette anbefales. TG2

Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår i grei stand med noe små slitemerker på enkelte fronter og skuffer. TG2

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 15 - 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.



## 9. Rom under terreng

### 9.1 Gang, innredet rom og bod.

**TG 1** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.  
 Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.  
 Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.  
 Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.  
 Det er ikke påvist fuktskjolder, støvskjolder, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.  
 Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.  
 Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.  
 Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Kjellervegger: Malte MDF plater og malt gips.  
 Kjellertak/himlinger: Malte plater og malt trepanel.

Vegger og tak/himlinger fremstår i normalt grei stand. TG1

**Merknader:** Utsifting/vedlikehold: Normal tid før maling av gipsplater er 8- 16 år.  
 Utsifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater og trepanel er 8 - 16 år.

#### TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.  
 Det er ikke påvist setninger.  
 Det er ikke påvist sprekker i fuger  
 Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Kjellergulv: Laminat.

Laminatgulv fremstår i normalt grei stand, TG1 det gjøres oppmerksom på at gulv i bod ble ikke inspisert grunnet lagring og vanskelig tilkomst. TGIU

**Merknader:** Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av laminatgulv er 10 - 20 år.

#### TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.  
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det ble boret hull fra innredet rom i yttervegg for å måle fukt i bunnsvill, det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill under 5 vekt-%. Men det ble avdekket at det er montert fuktsperre mot betongveggen og dette kan medføre til kondens på sikt. TG2

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

**Merknader:** Se punkt 1.1 drenering.

## 10. VVS

### TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1988 og 1995  
 Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.  
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.  
 Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.  
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.  
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.  
 Det er WC med innebygget systerne.  
 Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.  
 Det er inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.  
 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

- Avløpsrør i plast, metall og vannrør i plast, metall og kobber.
- WC med innebygd systerne på bad og WC på sokkel på toalettrom.
- Sluk i teknisk bod og på bad.
- Stoppekransen plassert på teknisk bod og under kjøkkenbenk.
- Opplegg for vaskemaskin på teknisk bod.
- Utekran. TGIU

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1  
 Kunne ikke påvise tilkomst til stakeluke, ytterligere undersøkelser må gjøres. TGIU  
 Ingen synlig veggspalte på innebygd systerne. TG2

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberør 25 - 50 år.  
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.  
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 - 50 år.  
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.  
 Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.  
 Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.  
 Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.  
 Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

#### TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2023  
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.  
 Berederens plassering er tilfredsstillende.  
 Berederen er lekkasjesikret.

Høiax varmtvannsbereder på 187 L plassert på teknisk bod med sluk i gulv.

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, hjemmelshaver melder ingen avvik. TG1

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmtvannsbereder 20 år.

#### Ingen 10.3 Vannbåren varme

Eneboligen har ingen vannbåren varme.

#### Merknader:

#### TG iu 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i flere årganger  
 Det er oljetank nedgravd på eiendommen.  
 Det er pålegg om sanering av oljetank fra kommunen.

Eneboligen blir oppvarmet av varmemefolie i entre/gang og innredet rom i kjelleretasjen, varmekabler på bad, peisovn og varmepumpe på stue i 1. etasje og panelovner på enkelt rom.

Eneboligen har en nedgravd oljetank som ikke lenger er i bruk. TGIU

Ullensaker kommune gjør forskrift av 31. januar 1997 nr. 102 om tiltak for å motvirke fare for forurensning fra nedgravde oljetanker, gjeldende for hele kommunen, jf. § 2. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Panelovner, varmekabler, varmemefolie, varmepumpe, peisovn og oljetank er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for panelovner er 15 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmepumpe er 12 - 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt levetid på varmekabler er ca 50 år, dersom varmekabelen er riktig lagt i gulvet. Noen faktorer som kan påvirke levetiden inkluderer luftlommer i støpen, fuktinntregning eller mekaniske skader over tid.

Peisovn og pipe. Se punkt 4.2

## TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Eneboligen har mulighet for naturlig ventilering igjennom veggventiler, naturlig ventilering på teknisk bod og toalettrom, elektrisk ventilering på bad og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det anbefales å montere elektrisk vifte på teknisk bod og toalettrom.

Kjøkkenventilatoren har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Det anbefales rens av avtrekkskanaler ved ett eierskifte.

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdører og dørterskel. TG2. Det er ett krav om 10mm lufting mellom dør og dørterskel.

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg.

Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.

Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

## 11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år

Det elektriske anlegget ble installert i 1988 og 1995

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

---

Sikringsskap plassert på vegg i gang 1.etasje:

- Automatsikringer med jordfeilbryter.
- 21 fordelingskurser.

Hjemmelshavere fremlegger samsvarserklæring utført av Hoff Elektriske 09.01.2007, samsvarserklæring utført av Nordengen AS 16.12.2019 og Samsvarserklæring utført av Bolig Elektrikeren AS

Da det ikke fremlegger dokumentasjon på utført el-kontroll av el-installasjonen i boligen, må det utføres en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon av en registrert elektroinstallatør.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring av anlegg oppført etter 1. januar 1999 har ikke tilbakevirkende kraft.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor.

Det settes ikke tilstandgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon.

---

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utskifting av elektriske anlegg i boliger er ca 25 - 30 år.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Se under.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

**TILLEGGSOPPLYSNINGER:**

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med hvordan boligen ser ut i dag.

Det foreligger ikke byggetegninger av kjelleretasjen og rom i kjelleretasjen er ikke godkjent som rom for varig opphold.

Det foreligger ikke ferdigattest for eneboligen og garasjen.

Rømningsvinduer på innredet rom/kinorom i kjelleretasjen er monter 1.50m høyt over gulvet på vegg til undersiden av vindu og det er ikke tilstrekkelig lysinnfall på rommet. Underkanten av rømningsvindu skal ikke være mer enn 1,0 m over gulvet, med mindre det er tatt spesielle forholdsregler for å lette rømningen, for eksempel med en benk fast montert under vinduet.

Innvendig rekkverk og håndrekke i trapp er ikke i.h.t gjeldene forskrifter. Det mangler håndrekke på veggsiden i trapp ned til kjelleretasjen.

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

Se punkter i rapporten.

**TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:**

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1   | Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|       | <p>Det er stedvis små riss og setninger på grunnmuren. TG2</p> <p>Lysgraver foran rømmingsvinduer er oppført i trevirke uten fuktsperre mot terreng, dette gjøre at trevirke er fuktutsatt og vil danne råteskade på sikt. TG2</p> <p>Utvendig fuktsikring/drenering er i fra byggeår og passert mer enn sin forventet levetid. TG2</p> <p>Synlig grunnmurs plast/knotteplast mangler klemlist og viker noe utfra grunnmur, hvorav deler av grunnmuren står fuktutsatt. TG2</p> <p>Under hull boring i kjelleretasjen mot yttervegg (støpt betong), ble det avdekket at det ligger fuktsperre mot betongvegger, dette kan medføre til kondens på sikt. Men det ble fuktmålt normale fuktverdier i selve bunnsvill. TG2 Det gjøres oppmerksom på at ytterligere undersøkelser må gjøres for å avdekket det totale omfanget. Se også punkt 9.1 - 9.1.3.</p>                                                                                        |
| 1.2   | Krypekjeller                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|       | På befaringsdagen ble det avdekket antatt kjellersopp i stubbeloft i krypekjeller, dette kan komme av at det ikke er tilstrekkelig med lufteluker i grunnmuren og fra kondens. TG2 Det anbefales å etablere flere vegggluker og sanere kjellersoppen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 1.3   | Terrengforhold                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|       | Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 2.1   | Yttervegger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|       | <p>Det er ikke luftespalte under ytterkledningen. TG2</p> <p>Det mangler beslag på toppbord enkelte på vindskiene. TG2</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 4.1   | Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|       | Det registres at takrenner har noe nedbøyninger og det mangler overliggere i takrenner. TG2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 4.2   | Undertak, leker og ytterteking (taktekingen)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|       | <p>Det er noe fuktskjolder på suplater, men dette ser ut til og være fra eldre dato.</p> <p>Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet alder.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 5.1   | Loft (konstruksjonsoppbygging)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|       | Det er ett vespebol ved gavlvegg, det anbefales å få fjernet og montere fugleband tilstrekkelig over utluftingen på gavlvegg. TG2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 6.1   | Balkonger, verandaer og lignende                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|       | <p>Entréveranda:</p> <p>Det er noe skade på ytre terrassebord og avstanden mellom bjelkelag under terrassebord er 90cm som gjør at terrassebord gir etter når det går på. TG2</p> <p>Markterrasse:</p> <p>Rekkverkshøyde er ikke tilstrekkelig høyt, kravet var 90cm på oppførings tidspunktet. TG2</p> <p>Terrassebord fremstår med mye tørrsprekker og det mangler håndrekker i trapp opp til terrassedør. TG2</p> <p>Terrasse:</p> <p>Terrassebord fremstår med værslitasje og det må påberegnes utskifting av terrassebord i nær fremtid. TG2</p> <p>Det et ble målt ett motfall fra 1mm - 5mm opp til flere steder på terrassen. TG2 Terrasser og balkonger skal ha ett fall på minst 1:50 (2%) for å sikre at vann renner av og ikke samler seg på overflaten.</p> <p>Markterrasse:</p> <p>Terrassebord fremstår i grei stand, men det er enkelt terrassebord som er litt løstsittende og det anbefales å etterskru disse bordene. TG2</p> |
| 7.1.1 | Bad Overflate vegger og himling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|       | <p>Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår i grei stand, men det er noe bruksslitasje på fliser i dusjsone. TG2</p> <p>Det anbefales å fug gerikter tett mot veggfliser. TG2</p> <p>Ingen synlig veggspalte på innebygd sistene. TG2 Se punkt 10.1</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 7.1.2 | Bad Overflate gulv                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|       | <p>Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Høydeforskjellen mellom toppen av sluket og toppen av membranen ved dørerskelen ble målt til 10mm, mens kravet var 15mm. Og deler av gulvet mellom badekar og servant er mer eller mindre i vater, der kravet er 10mm per meter på den resterende gulvflaten. TG2. Det anbefales å utføre omfuging av dusjsonen med mykfug (silikon) for å sikre optimal tetthet, og det er noe bruksslitasje på gulvflisene. TG2 Det er noe bom (hulrom) under enkelte fliser i dusjsone. TG2</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7.1.3 | Bad Membran, tettesjiktet og sluk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|       | Det er synlig mansjett i sluk, men ikke under selve klemringen. TG2<br>Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2<br>Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på utført membran, ytterligere undersøkelser må gjøres.                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 8.1   | Kjøkken Kjøkken                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|       | Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken eller komfyrvakt dette anbefales. TG2<br>Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår i grei stand med noe små slitemerker på enkelte fronter og skuffer. TG2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 9.1.3 | Gang, innredet rom og bod. Fuktmåling og ventilasjon                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|       | Det ble avdekket at det er montert fuktsperre mot betongveggen og dette kan medføre til kondens på sikt. TG2<br><br>Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 10.5  | Ventilasjon                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|       | Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det anbefales å montere elektrisk vifte på teknisk bod og toalettrom.<br><br>Kjøkkenventilatoren har passert mer enn sin forventet levetid. TG2<br>Det anbefales rens av avtrekkskanaler ved ett eierskifte.<br><br>Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdører og dørterskel. TG2. Det er ett krav om 10mm lufting mellom dør og dørterskel. |

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |                      |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Meglerfirma                                                         |                      |
| Aktiv EM Råholt                                                     |                      |
| Oppdragsnr.                                                         |                      |
| 1206230039                                                          |                      |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn        |
| Kristian Gismervik                                                  | Mari Narmo Gismervik |
| Gateadresse                                                         |                      |
| Sjøbergvegen 32D                                                    |                      |
| Poststed                                                            | Postnr               |
| JESSHEIM                                                            | 2066                 |
| Er det dødsbo?                                                      |                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                      |
| Avdødes navn                                                        |                      |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                      |
| Hjemmelshavers navn                                                 |                      |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |                      |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                      |
| Når kjøpte du boligen?                                              |                      |
| År                                                                  | 2019                 |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                      |
| Antall år                                                           | 6                    |
| Antall måneder                                                      | 0                    |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                      |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                      |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |                      |
| Forsikringsselskap                                                  | tryg                 |
| Polise/avtalnr.                                                     |                      |

Document reference: 1206230039

## 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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, 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 faglært

Beskrivelse

Fornyng av sikringsskap og oppsett av lamper. La varmekabler i kjeller med termostat.

Arbeid utført av

Bolig elektrikeren

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

Beskrivelse

Utskifting av inntakssikring i forbindelse med installasjon av el-bil lader.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Se forrige punkt. Utført av Nordengen.

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

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☒ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☐ Nei ☒ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utvendig maling av hele huset og garasje, samt byttet kledning på to yttervegger og byttet tre vindskier. Og utførte takvask. Viken boligentrepenør skiftet vinduer. År 2023.

Arbeid utført av

Rosenberg service as og Viken boligentrepenør AS

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

Document reference: 1206230039

## 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.

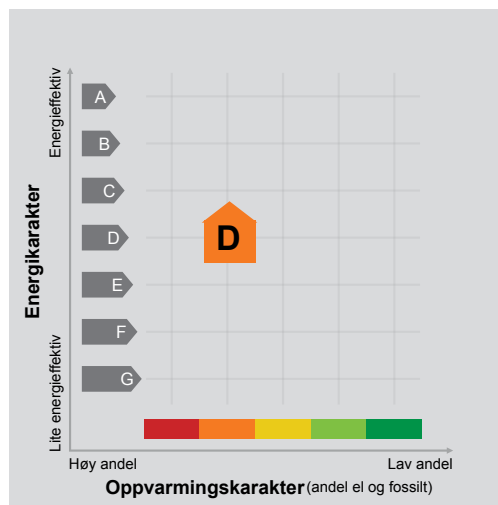
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1206230039

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Sjøbergvegen 32D         |
| Postnummer        | 2066                     |
| Sted              | JESSHEIM                 |
| Kommunenavn       | Ullensaker               |
| Gårdsnummer       | 19                       |
| Bruksnummer       | 525                      |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 25061551                 |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-123287 |
| Dato              | 20.05.2025               |



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Ambita

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

Saksnr.:

Deres ref.:  
8539111

Saksbehandler:  
Nina Skoglund

Dato:  
26.05.2025

## FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 19 BNR: 525 SNR:

Forespørsel datert: 20.05.2025.

### Eiendom

- ☒ Oppgitt areal i matrikkelen 734,2 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 til bolig i reguleringsplan for «Hauganområdet» m/best. stadfestet 01.11.1976.

Endringer:

- ☐ Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for: til:.

Grenser inntil reguleringsplan for: «Nordby ungdomsskole med tilliggende eiendommer» vedtatt 25.06.1986.

### STØYFORHOLD:

---

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

### FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

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

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

Det er fortsatt byggerestriksjoner ved OSL Gardermoen, slik det har vært siden flyplassen ble etablert i 1998. Det er begrensning i muligheten for å bygge og fradele boligtomter nær flyplassen der støyen har et for høyt nivå. 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 støyzone. I gul støyzone 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 checked="" type="checkbox"/> Vannmåler er ikke installert.    |
| <input checked="" type="checkbox"/> Eiendommen ligger til offentlig veg. | <input checked="" type="checkbox"/> Eiendommen har privat avkjøring. |

Kommunale avgifter for 2025 er kr. 21570,-.

Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. 0,-.

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

### BEBYGGELSE:

---

Hovedbygning byggemeldt 1988.  
Tilbygg byggemeldt.1995.

Garasje byggemeldt 1995.  
Støyskjerm byggemeldt 2020.

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

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

## ANDRE MERKNADER:

---

For ulike registrerte farer se NVE atlas.

Lenke:

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

Kommunedelplanen for Jessheim (Byplan) er under rulling se kommunens nettsider. Planen har vært ute på høring og offentlig ettersyn med frist 07.01.2025. se vedlegg

Med hilsen

Nina Skoglund  
konsulent  
Geodata  
47782453

Vedlegg:

- |                                     |                          |
|-------------------------------------|--------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Reguleringsplan.         |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Reguleringsbestemmelser. |
| <input type="checkbox"/>            | Bebyggelsesplan.         |
| <input type="checkbox"/>            | Kommunedelplan.          |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Kommuneplanbestemmelser. |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Matrikkelbrev.           |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Ferdigattest.            |
| <input type="checkbox"/>            | Midlertidig bruksattest. |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Eiendomskart.            |
| <input checked="" type="checkbox"/> | VA-kart.                 |
| <input type="checkbox"/>            | Støykart.                |





**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3209 - ULLENSAKER  
Gårdsnummer: 19  
Bruksnummer: 525

Utskriftsdato/klokkeslett: 28.05.2025 kl. 10:51  
Produsert av: Nina E Skoglund  
Attestert av: Ullensaker kommune

**Orientering om matrikkelbrev**

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet**

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikkelbrev](http://www.kartverket.no/matrikkelbrev)

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom

Bruksnavn:

Etableringsdato: 01.10.2007

Skyld: 0

Er tinglyst: Ja

Har festegrunner: Nei

Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst

Beregna areal for 19 / 525

Areal 734,2 m2

Kommentar

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

| Rolle         | Status | Føds.d./org.nr | Navn                 | Bruksenhet | Adresse                                            | Andel |
|---------------|--------|----------------|----------------------|------------|----------------------------------------------------|-------|
| Hjemmelshaver |        | 031088         | GISMERVIK KRISTIAN   |            | SJØBERGVEGEN 32D                                   | 1 / 2 |
| Hjemmelshaver |        | 130689         | GISMERVIK MARI NARMO |            | 2066 JESSHEIM<br>SJØBERGVEGEN 32D<br>2066 JESSHEIM | 1 / 2 |

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

| Løpenr | Type | Hovedteig | Nord    | Øst    | Høyde | Areal    | Merknader |
|--------|------|-----------|---------|--------|-------|----------|-----------|
| 1      | Teig | Ja        | 6670112 | 620531 |       | 734,2 m2 |           |

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

| Forretning                     | Forretningstype | Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato | Kommunal saksreferanse | Status           | Tinglysing    | Endret dato | Matrikkelføring | Signatur | Dato       |
|--------------------------------|-----------------|-----------------------|-------------------------|------------------------|------------------|---------------|-------------|-----------------|----------|------------|
|                                |                 |                       | Nettadresse (URL)       |                        |                  |               |             |                 |          |            |
|                                |                 |                       | Annen referanse         |                        |                  |               |             |                 |          |            |
| Omnummerering v/kommuneendring | Omnummerering   |                       | 01.01.2024              |                        | Tinglyst         |               | 01.01.2024  | smatmynd        |          | 01.01.2024 |
|                                |                 |                       |                         |                        | Omnummerert til: | 3209 - 19/525 |             |                 |          |            |
|                                |                 |                       |                         |                        | Omnummerert fra: | 3033 - 19/525 |             |                 |          |            |
| Omnummerering v/kommuneendring | Omnummerering   |                       | 01.01.2020              |                        | Tinglyst         |               | 01.01.2020  | smatmynd        |          | 01.01.2020 |
|                                |                 |                       |                         |                        | Omnummerert til: | 3033 - 19/525 |             |                 |          |            |
|                                |                 |                       |                         |                        | Omnummerert fra: | 0235 - 19/525 |             |                 |          |            |

28.05.2025 10:51

Matrikkelbrev for 3209 - 19 / 525

Side 2 av 8

Forretning

Forretningstype

Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato

Kommunal saksreferanse

Nettadresse (URL)

Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring

Signatur

Dato

Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Kart- og delingsforretning

01.10.2007

28.05.2025 10:51

Matrikelbrev for 3209 - 19 / 525

Side 3 av 8

**Bygningsnr:** 15 344 237  
**Løpenr:**  
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32  
 Nord: 6670107 Øst: 620548  
 Bygningsendringskode:  
 Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig  
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring  
 Bygningsstatus: Tatt i bruk  
 Energikilder:  
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0  
 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1  
 Bruksareal annet: 26 Vannforsyning:  
 Bruksareal totalt: 26 Avløp:  
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei  
 Bruttoareal annet: 0  
 Bruttoareal totalt: 0  
 Alternativt areal: 0  
 Alternativt areal 2: 0

**Datoer**  
 Rammetillatelse: 11.07.1995  
 Igangsettingstillatelse: 11.08.1995  
 Tatt i bruk: 11.09.1995  
 Midlertidig brukstillatelse:  
 Ferdigattest:

| Etasjer |                  |           |           |            |           |           |            |            |              |
|---------|------------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|------------|--------------|
| Etasje  | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt | Alt. areal | Alt. areal 2 |
| H01     | 0                | 0         | 26        | 26         | 0         | 0         | 0          | 0          | 0            |

**Bruksenheter**  
 Adresse Bruksenhetsnummer Bruksenhetstype Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC Matrikkelenhet  
 Unummerert bruksenhet 0 0 19/525

**Bygningsnr:** 25 061 551  
**Løpenr:**  
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32  
 Nord: 6670115 Øst: 620541  
 Bygningsendringskode:  
 Bygningstype: Enebolig  
 Næringsgruppe: Bolig  
 Bygningsstatus: Tatt i bruk  
 Energikilder: Elektrisitet  
 Biobrensel  
 Oppvarming: Elektrisk  
 Annen oppvarming

Bebygd areal: 140 Ant. boliger: 1  
 Bruksareal bolig: 160 Ant. etasjer: 2  
 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Tilkn. off.  
 Bruksareal totalt: 160 vannverk  
 Bruttoareal bolig: 0 Avløp: Offentlig  
 Bruttoareal annet: 0 kloakk  
 Bruttoareal totalt: 0 Har heis: Nei  
 Alternativt areal: 0  
 Alternativt areal 2: 0

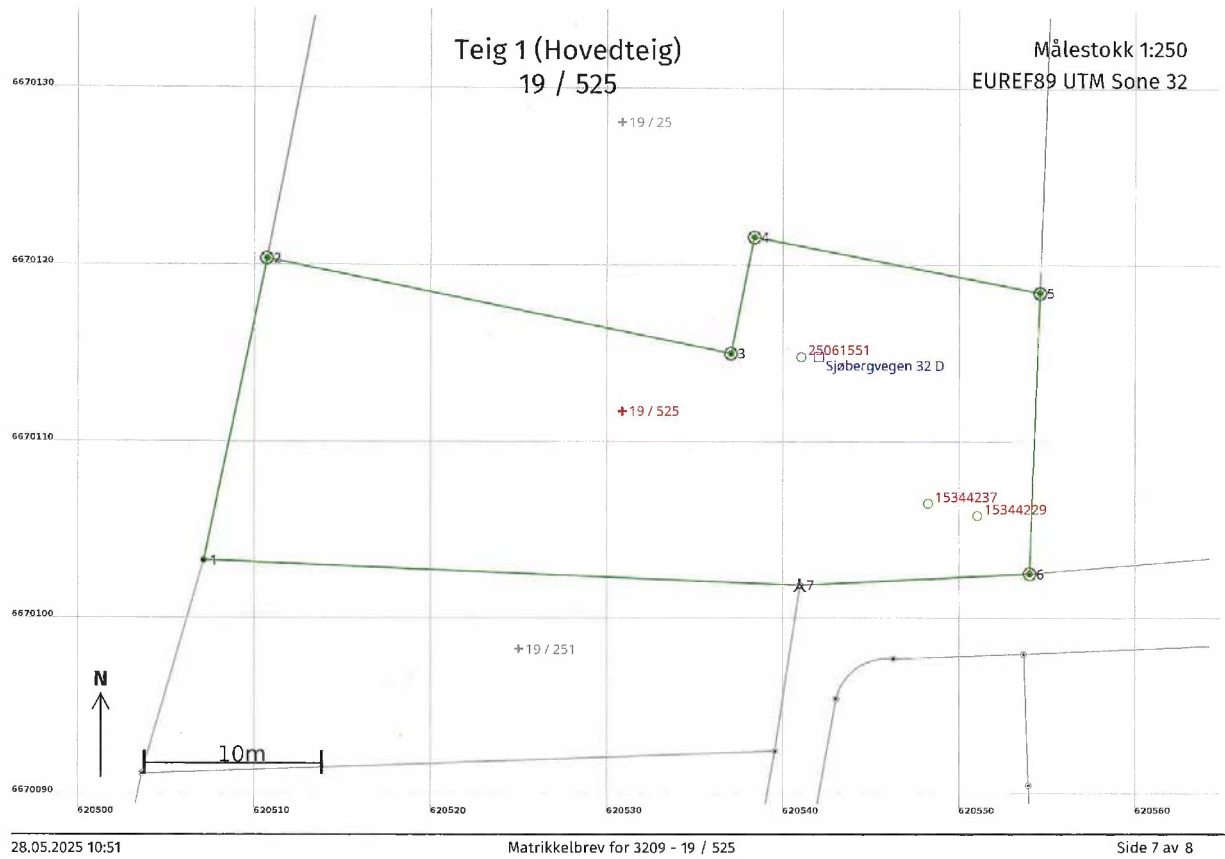
**Datoer**  
 Rammetillatelse: 20.07.1988  
 Igangsettingstillatelse: 20.07.1988  
 Tatt i bruk: 04.10.2007  
 Midlertidig brukstillatelse:  
 Ferdigattest:

| Etasjer |                  |           |           |            |           |           |            |            |              |
|---------|------------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|------------|--------------|
| Etasje  | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt | Alt. areal | Alt. areal 2 |
| H01     | 1                | 123       | 0         | 123        | 0         | 0         | 0          | 0          | 0            |
| K01     | 0                | 37        | 0         | 37         | 0         | 0         | 0          | 0          | 0            |

**Bruksenheter**  
 Adresse Bruksenhetsnummer Bruksenhetstype Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC Matrikkelenhet  
 10500 Sjøbergvegen 32 D H0101 Bolig 160 4 Kjøkken 1 2 19/525

|                         |                                      |                      |           |                 |               |                              |            |                |              |                |
|-------------------------|--------------------------------------|----------------------|-----------|-----------------|---------------|------------------------------|------------|----------------|--------------|----------------|
| Bygningsnr:             | 25 061 551                           | Bebygd areal:        | 49        | Ant. boliger:   | 0             | Datoer                       |            |                |              |                |
| Løppnr:                 | 1                                    | Bruksareal bolig:    | 77        | Ant. etasjer:   | 2             | Rammetillatelse:             |            |                |              |                |
| Repr.punkt:             | Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 | Bruksareal annet:    | 0         | Vannforsyning:  |               | Igangsettingstillatelse:     |            |                |              |                |
|                         | Nord: 6670115 Øst: 620541            | Bruksareal totalt:   | 77        | Avløp:          |               | Tatt i bruk:                 |            |                |              |                |
| Bygningsendringskode:   | Tilbygg                              | Bruttoareal bolig:   | 0         | Har heis:       | Nei           | Midlertidig brukstillatelse: |            |                |              |                |
| Bygningstype:           | Enebolig                             | Bruttoareal annet:   |           |                 |               | Ferdigattest:                |            |                |              |                |
| Næringsgruppe:          | Bolig                                | Bruttoareal totalt:  | 0         |                 |               |                              |            |                |              |                |
| Bygningsstatus:         | Midlertidig brukstillatelse          | Alternativt areal:   | 0         |                 |               |                              |            |                |              |                |
| Energikilder:           |                                      | Alternativt areal 2: | 0         |                 |               |                              |            |                |              |                |
| Oppvarming:             |                                      |                      |           |                 |               |                              |            |                |              |                |
| Etasjer                 |                                      |                      |           |                 |               |                              |            |                |              |                |
| Etasje                  | Antall boenheter                     | BRA bolig            | BRA annet | BRA totalt      | BTA bolig     | BTA annet                    | BTA totalt | Alt. areal     | Alt. areal 2 |                |
| H01                     | 0                                    | 40                   | 0         | 40              | 0             | 0                            | 0          | 0              | 0            |                |
| K01                     | 0                                    | 37                   | 0         | 37              | 0             | 0                            | 0          | 0              | 0            |                |
| Bruksenheter            |                                      |                      |           |                 |               |                              |            |                |              |                |
| Adresse                 |                                      | Bruksenhetsnummer    |           | Bruksenhetstype |               | Bruksareal                   | Ant. rom   | Kjøkkentilgang | Bad          | WC             |
| 10500 Sjøbergvegen 32 D |                                      | H0101                |           | Bolig           |               | 77                           | 1          |                | 0            | 0              |
|                         |                                      |                      |           |                 |               |                              |            |                |              | Matrikkelenhet |
|                         |                                      |                      |           |                 |               |                              |            |                |              | 19/525         |
| Kontaktpersoner         |                                      |                      |           |                 |               |                              |            |                |              |                |
| Rolle                   | Føds.dato/org.nr                     | Navn                 |           | Bruksenhet      | Adresse       |                              |            |                |              |                |
| Kontaktperson           |                                      | BØRGEN ARNT          |           |                 | MYRVEGEN 77   |                              |            |                |              |                |
|                         |                                      |                      |           |                 | 2050 JESSHEIM |                              |            |                |              |                |





**Areal og koordinater**

Areal: 734,2

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6670112

Øst: 620531

**Grensepunkt / Grenselinje****Ytre avgrensing**

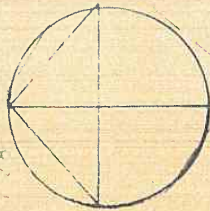
| Løpenr | Nord       | Øst       | Grensemerke nedsatt i /<br>Lengde (m) | Grensepunkttype /<br>Linjeinformasjon | Målemetode     | Nøyaktighet<br>(SD i cm) | Radius |
|--------|------------|-----------|---------------------------------------|---------------------------------------|----------------|--------------------------|--------|
| 1      | 6670103,45 | 620507,13 | 17,47                                 | Gjerdestolpe                          | 10 Terrengmålt | 10                       |        |
| 2      | 6670120,55 | 620510,71 | 26,85                                 | Offentlig godkjent grensemerke        | 10 Terrengmålt | 10                       |        |
| 3      | 6670115,20 | 620537,02 | 6,71                                  | Offentlig godkjent grensemerke        | 10 Terrengmålt | 10                       |        |
| 4      | 6670121,78 | 620538,34 | 16,49                                 | Offentlig godkjent grensemerke        | 10 Terrengmålt | 10                       |        |
| 5      | 6670118,63 | 620554,53 | 15,92                                 | Offentlig godkjent grensemerke        | 10 Terrengmålt | 10                       |        |
| 6      | 6670102,72 | 620553,96 | 13,05                                 | Offentlig godkjent grensemerke        | 10 Terrengmålt | 10                       |        |
| 7      | 6670102,07 | 620540,93 | 33,83                                 | Bolt                                  | 10 Terrengmålt | 10                       |        |

Etter fullmakt  
Ørjan Miljeteig-Olssen

# HAUGANOMR.

## FORSLAG REGULERINGSPLAN

MÅL 1:1000  
EKV-DIST. 1m  
ALT



PLAN REVIDERT:

DATO / SIGN.

REGULERINGSMRÅDET UTVIDET  
OMRÅDE Å OMARBEIDET, GANGVEG JUSTERT  
FORTAU LANGS EG INNTEGNET  
REG. GRENSE JUSTERT, FELT Å ENDRET  
GANGVEG NOT NORDRY SKOLE ENDRET

14.10.1975 P. AAVIK  
MAY 1976 P. AAVIK

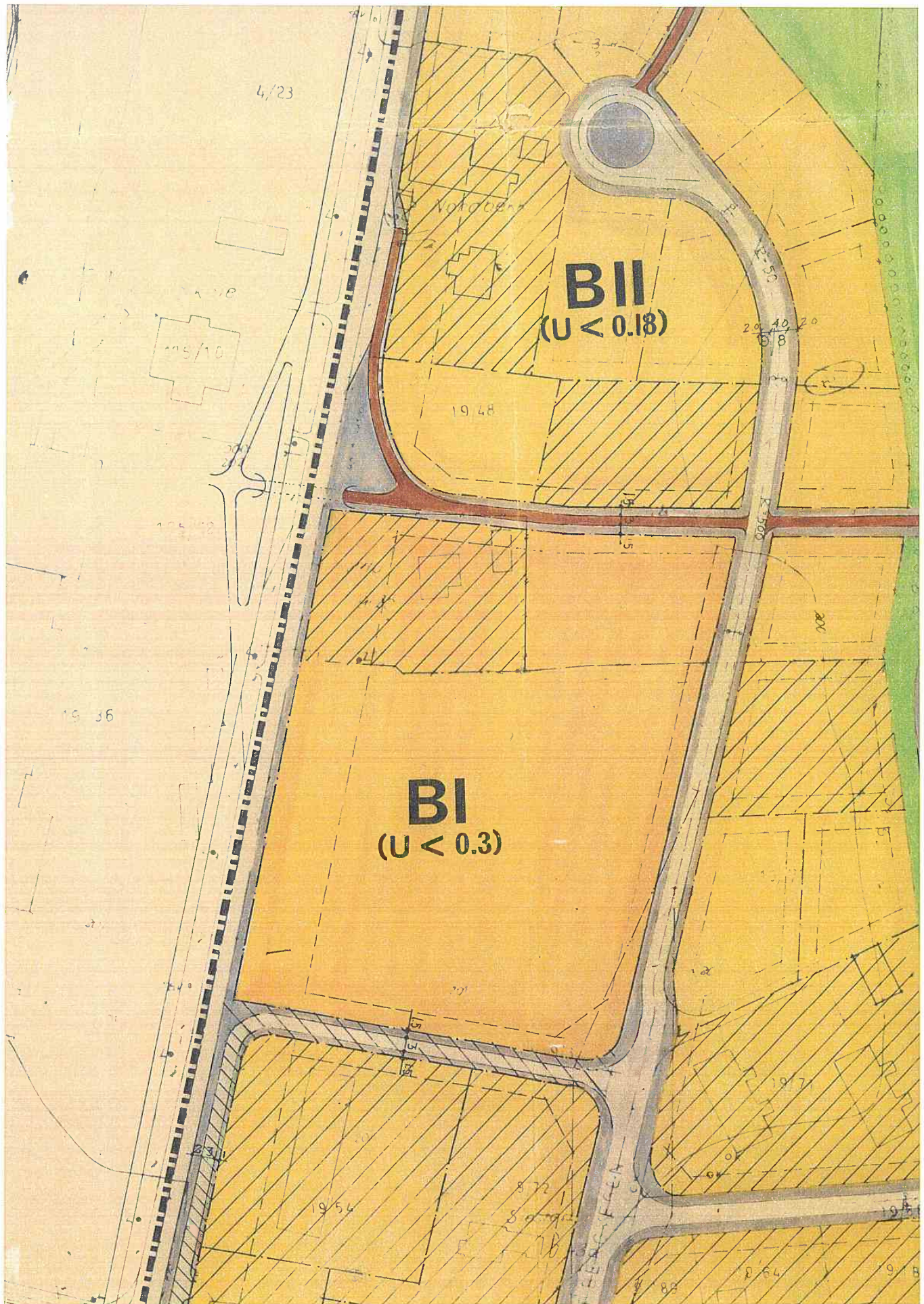
BEHANDLING I BYGN. RÅD: 1 HERREDSTYRET:

1. GANG: 10. DESEMBER 74  
2. " 28. OKTOBER 75

ULLENSAKER KOMMUNE • TEKN. ETAT

TEGNFORKLARING: 26

- BOLIGOMRÅDE
- EKSISTERENDE BOLIGOMRÅDE
- OFFENTLIG OMRÅDE
- KJØREVEG
- GANGVEG
- PRIVAT ADKOMSTVEG
- FRIOMRÅDE
- VANN
- FORETNINGER / KONTOR
- EIENDOMSGRENSE
- BYGGEGRNSEN
- SENTERLINJE VEG
- HØGSPENTLEDNING



## FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER

TILKNYTTET REGULERINGSPLAN FOR HAUGANOMRÅDET, DATERT 15.10.1974.

\*\*\*\*\*

### REGULERINGSOMRÅDET

#### § 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

### AREAL REGULERT TIL BOLIGFORMÅL

#### § 2

I området kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasjer. Der terrenget ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforeskriftene.

#### § 3

Bygningens grunnfalte, inklusiv garasje må ikke overstige 15 % av tomtens bruttoareal (utnyttelsesgrad 0,15), for områdene A og B, og den må ikke overstige 25 % av tomtens bruttoareal (u 0,25) for område C.

#### § 4

Bygningens høyde må ikke overstige 6,5 meter for 1 etasje hus og 9,5 meter for 2 etasjeshus over ferdig planert terreng.

#### § 5

Garasjen skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Garasjen kan, innenfor bestemmelsene i byggeforeskriftene, oppføres i nabogrense.

Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighus, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

I tillegg til garasjen skal det for områdene A og B være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil. For område C skal beregnes 1/2 oppstillingsplass for bil pr. leilighet i felles parkeringsanlegg i tillegg til 1 garasjeplass pr. leilighet.

#### § 6

Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.

#### § 7

Gjerders utførelse skal godkjennes av bygningsrådet.

Gjerdehøyden må ikke overstige 0,8 meter inklusiv eventuell sokkel.

## § 8

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som kan virke sikthindrende for den alminnelige ferdsel. De "ubebygde" områder må gis en tiltalende form og behandling.

## AREAL REGULERT TIL OFFENTLIG BEBYGGELSE

## § 9

Bebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens utforming, avkjørsel, parkering, innhegning m.v. skal godkjennes av bygningsrådet.

## AREAL REGULERT TIL FRIOMRÅDE

## § 10

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk av friområde.

## AREAL REGULERT TIL TRAFIKKFORMÅL

## § 11

Det areal som på planen er vist som frisiktsareal er båndlagt område hvor terrenget skal planeres ned i kjørebanehøyde. Beplantning som vil vokse over 0,5 m over kjørebanen tillates ikke. Innenfor frisiktområdet tillates kun oppført flettverksgjerde med høyde inntil 0,8 m over kjørebanen. Området tillates ikke bebyttet som parkeringsareal.

## FELLESBESTEMMELSER

## § 12

Eksisterende trær og busker bør i størst mulig grad søkes bevart.

## § 13

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Ullensaker kommune.

STADFESTET DEN 1. november 1976  
FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

Etter fullmakt

Ørjan Miljeteig-Olssen

Ullensaker kommune

KOPI



Rådhuset  
Boks A, 2051 Jessheim  
Besøk: Furusetgt. 12  
Telefon: 63 94 62 00  
Telefax: 63 94 62 10

Tekn.tlf 63 946300  
Tekn.fax 63 946360

Håkon Løkken

Dato: 29.02.96.

2060 GARDERMOEN

J.nr.:  
05000/95

Avd./Saksb.:  
TEK/TRG

Arkiv nr.:  
000190025

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

GNR. 00019 BNR. 0025 FNR. .  
BYGGESTED :Sjøbergveien 32 d  
2050 JESSHEIM  
ARBEIDETS ART :TILBYGG  
BYGGETS ART :BOLIG OPPFØRT 1988 OG TILBYGG OPPFØRT 1995/96.

Etter befaring den 27.02.96. meddeles herved midlertidig brukstillatelse for ovennevnte.

Ansvarshavende og byggherre bes utføre følgende arbeider:

## Bygningsteknisk:

1. Permanente trapper er ikke montert.
2. Diverse planeringsarbeider med anordning av forskriftsmessig fall på terrenget utfra grunnmur.

## Sanitæranlegg:

3. Rørleggerarbeider på bad må anmeldes til rørleggerkontrollen snarest.
4. Det vises til anmerkninger i brev av 29.11.88. (brev vedlagt). Gjenstående mangler må utføres snarest.

## Feiermesterens bemerkninger:

5. Oljetank Vera 1200 l er ikke trykkprøvd ved montering. Trykkprøving må foretas. Trykkprøving skal kontrolleres av feiermester.

- 2 -  
Kopi

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

For bygningssjefen  
*Trond Gundersen*  
Trond Gundersen  
Avd. ing.

Kopi:  
Arnt Borgen A/S  
Myrveien. 77  
2050 JESSHEIM  
Ole Morten Jahren  
c/o Yrkesbygg Romerike A/S  
Myrvn. 77  
2050 JESSHEIM  
Håkon Udnes  
2150 ÅRNES  
Olav Olsen  
Nygård  
2073 BØN  
Rørleggerkontrollen.  
Avgiftskontoret.  
Feiermesteren.

96006592.MID/TEKORR

96006592.MID/TEKORR

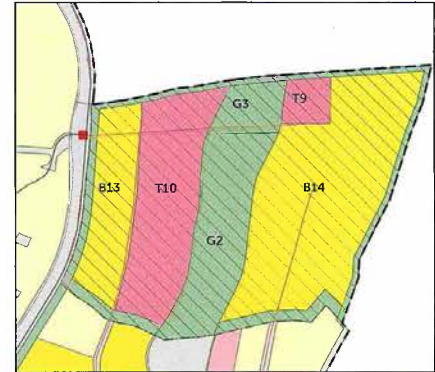
2

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                                                                                                                                                             |                                                                                                                                           |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
|  <b>ULLENSAKER<br/>KOMMUNE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  | <b>Ferdigattest</b><br>Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2. |                                                                                                                                           |                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  | <b>Arkiv-<br/>saksnr:</b> 20/18705 - 15                                                                                                                     |                                                                                                                                           |                 |
| <b>Ansvarlig søker:</b><br>Total Kontroll As<br>Litleåsvegen 51<br>5132 NYBORG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  | <b>Tiltakshaver:</b><br>Kristian Gismervik<br>Sjøbergvegen 32 D<br>2066 JESSHEIM                                                                            |                                                                                                                                           |                 |
| <b>FERDIGATTEST ER GITT FOR</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                                                                                                                                                             |                                                                                                                                           |                 |
| <b>Adresse:</b><br>Sjøbergvegen 32C og 32D                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  | <b>Gårdsnr.</b><br>19                                                                                                                                       | <b>Bruksnr.</b><br>25 og 525                                                                                                              | <b>Festenr.</b> |
| <b>Seksjonsnr.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |                                                                                                                                                             |                                                                                                                                           |                 |
| <b>Tiltakets/byggets art</b><br>Støyskjerm                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |                                                                                                                                                             |                                                                                                                                           |                 |
| <b>Vedtaksdato for byggetillatelse</b><br>11.08.2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |                                                                                                                                                             |                                                                                                                                           |                 |
| <b>Dato for søknad om ferdigattest:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  | 13.04.2022                                                                                                                                                  |                                                                                                                                           |                 |
| Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |                                                                                                                                                             |                                                                                                                                           |                 |
| <b>Merknader:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.</li> <li>- Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/kommentarer i tillatelsen.</li> </ul> |  |                                                                                                                                                             |                                                                                                                                           |                 |
| <b>Sted</b><br><br>Ullensaker                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  | <b>Dato</b><br><br>23.05.2022                                                                                                                               | <b>Underskrift</b><br>Ole-Aksel Sæhlie                      Mari Wethal Eidem<br>Rådgiver                                  Avdelingsleder |                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                                                                                                                                                             | <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>                                                   |                 |

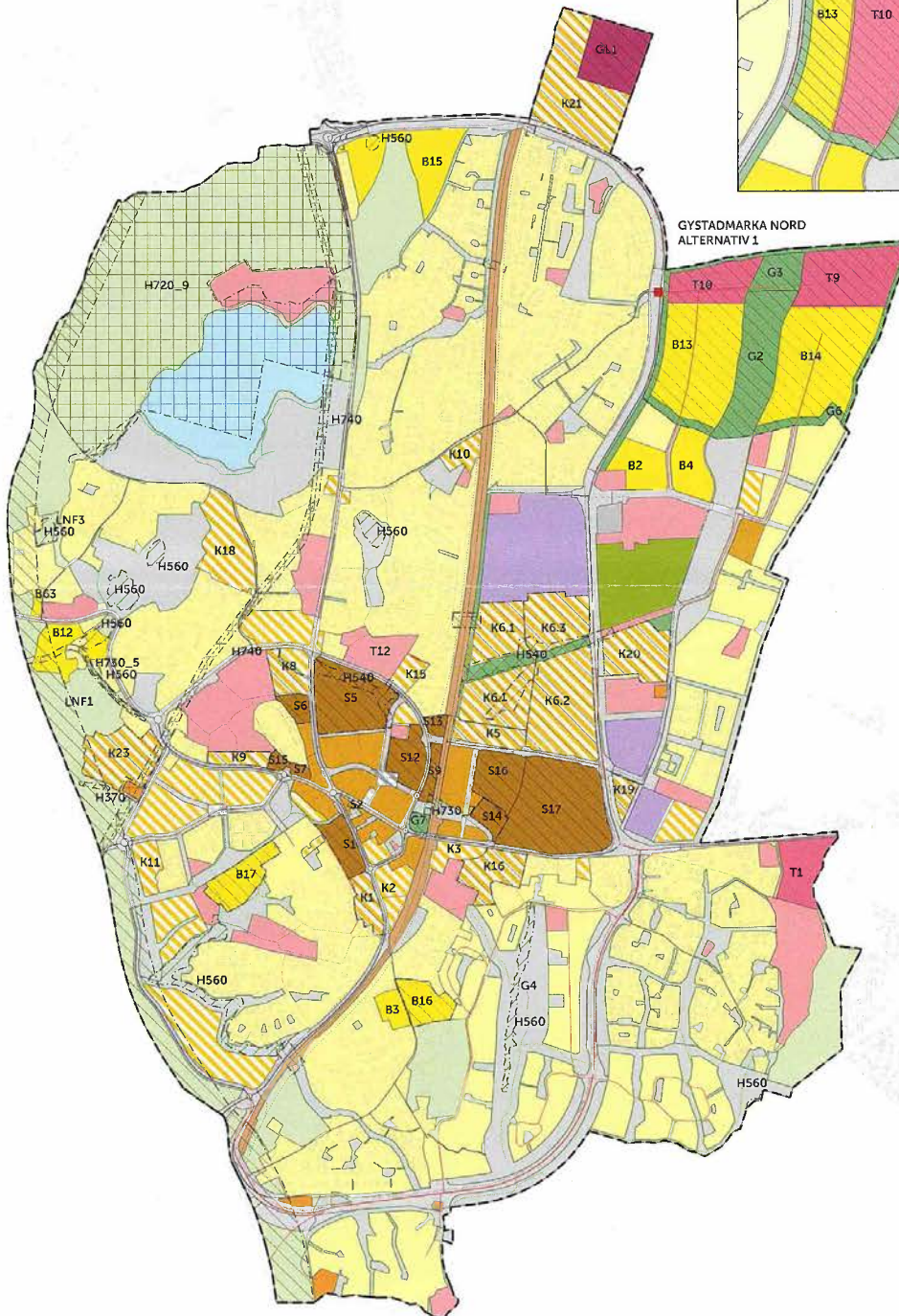
# BYPLAN JESSHEIM 2050 - KOMMUNEDELPLAN

HØRINGSFORSLAG DATERT 15.10.2024

GYSTADMARKA NORD  
ALTERNATIV 2



GYSTADMARKA NORD  
ALTERNATIV 1



## Kommunedelplan PBL 2008

|  |                                                           |
|--|-----------------------------------------------------------|
|  | Forsone - Høyspentningslinje (se høydepunkt)              |
|  | Skilingsplass - Byggetilstand rundt veg, bane og flyplass |
|  | Opparbeidingsplass - Korte og tette planlegging           |
|  | Høyspentningslinje                                        |
|  | Høyspentningslinje                                        |
|  | Børsting eller lavere naturrom                            |
|  | Børsting eller lavere naturrom                            |
|  | Børsting eller lavere naturrom                            |
|  | Børsting eller lavere naturrom                            |
|  | Børsting eller lavere naturrom                            |
|  | Børsting eller lavere naturrom                            |

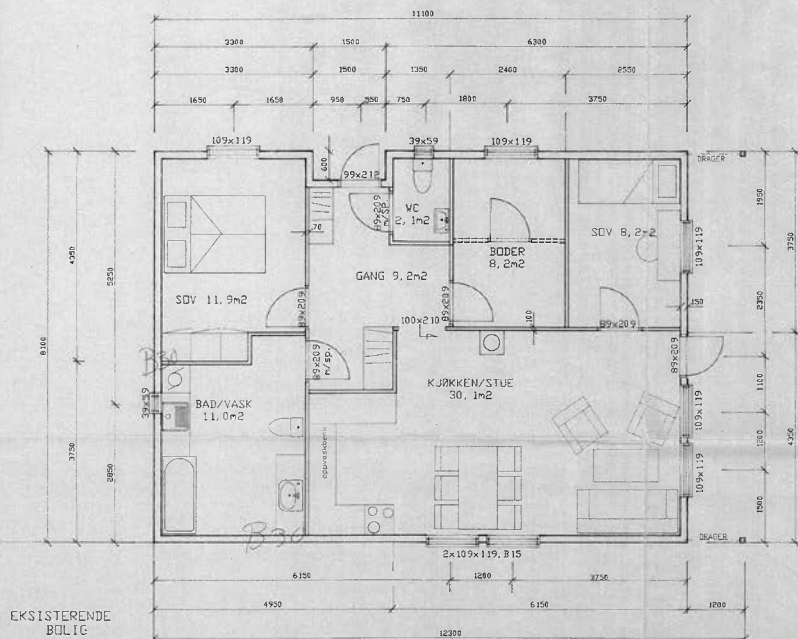
|  |                                |
|--|--------------------------------|
|  | Nåværende Frieidig             |
|  | Byggetilstand                  |
|  | Opparbeidingsplass             |
|  | Høyspentningslinje             |
|  | Høyspentningslinje             |
|  | Børsting eller lavere naturrom |
|  | Børsting eller lavere naturrom |
|  | Børsting eller lavere naturrom |
|  | Børsting eller lavere naturrom |
|  | Børsting eller lavere naturrom |
|  | Børsting eller lavere naturrom |

## Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

|  |                               |
|--|-------------------------------|
|  | Kommens begrensningslinje     |
|  | Grense for naturrom           |
|  | Fjerning - naturrom           |
|  | Høyspentningslinje            |
|  | Høyspentningslinje - naturrom |
|  | Høyspentningslinje - naturrom |
|  | Høyspentningslinje - naturrom |
|  | Høyspentningslinje - naturrom |
|  | Høyspentningslinje - naturrom |
|  | Høyspentningslinje - naturrom |
|  | Høyspentningslinje - naturrom |

0 100 200 300 m





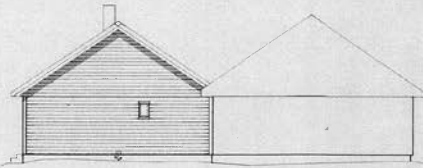
| AREAL     | BROTTO | NETTO  | BA     |
|-----------|--------|--------|--------|
| 1. ETASJE | 91,2M2 | 83,2M2 | 83,2M2 |

TILBYGG TIL EKSISTERENDE BOLIG

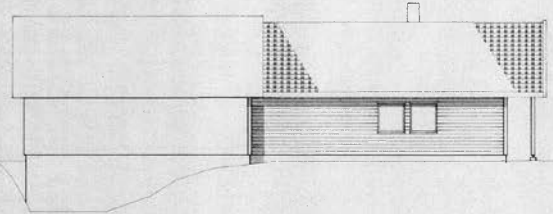
\* MAL PÅ DØRER OG VINDUER ER UTVENDIG KARMAL, ÅPNINGER TILLEGGES 30 MM.

Godkjent av  
Ullensaker bygningsråd  
den 20.12.88  
Sak nr. \_\_\_\_\_

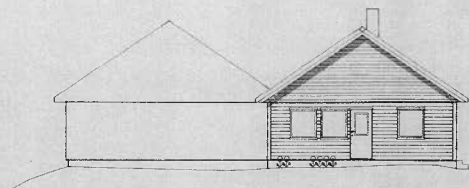
|                    |  |                                  |  |
|--------------------|--|----------------------------------|--|
| PLAN 1. ETASJE     |  | GENERASJONSBOLIG FOR H. PEDERSEN |  |
| Chr.19, Bnr.25     |  | MALESTED                         |  |
| ULLENSAKER KOMMUNE |  | TEGN. DATO: 8.2.88               |  |
| 1:50               |  | KONT. DATO:                      |  |
| VIGDIS EIDAN       |  | DRUKT. DATO:                     |  |
| 88304 02           |  | 88304 02                         |  |



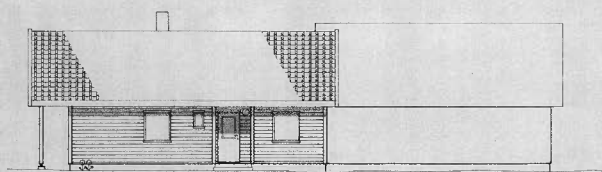
FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST



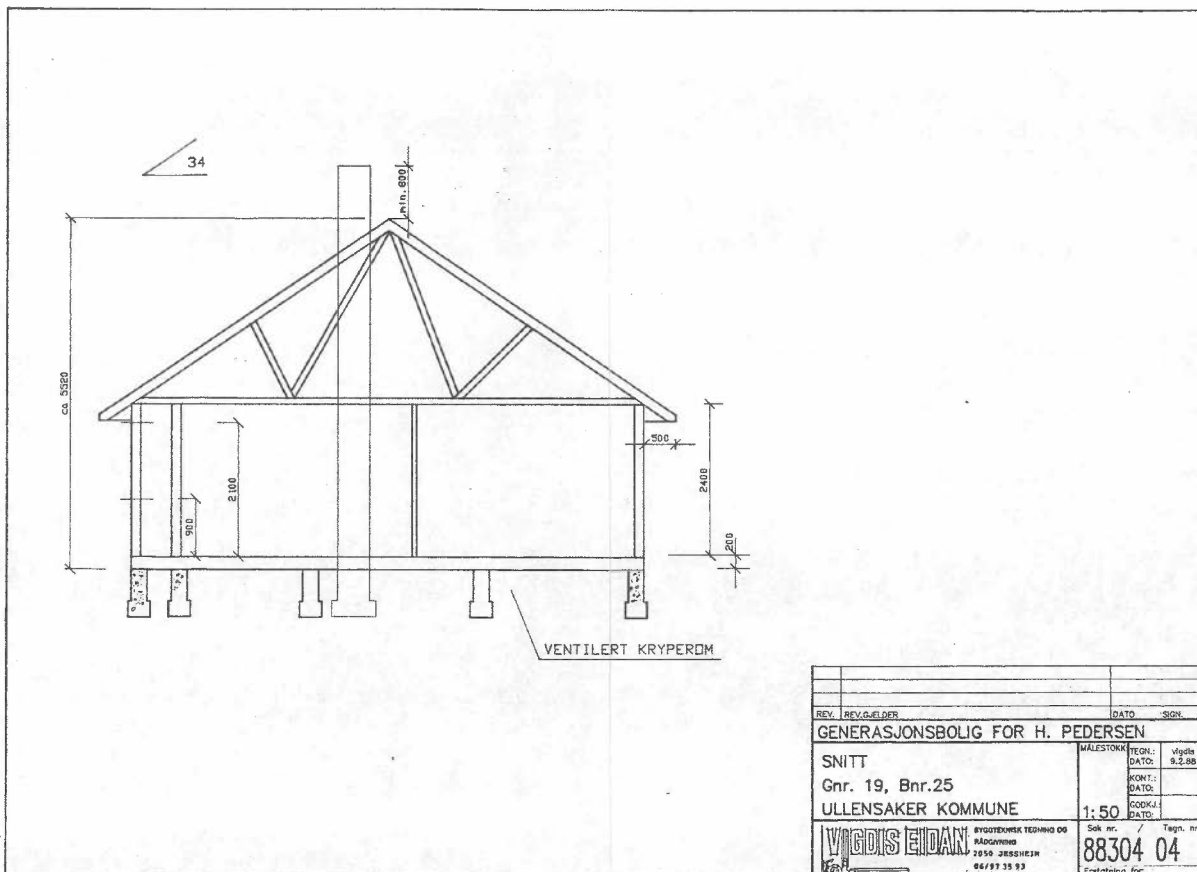
FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST

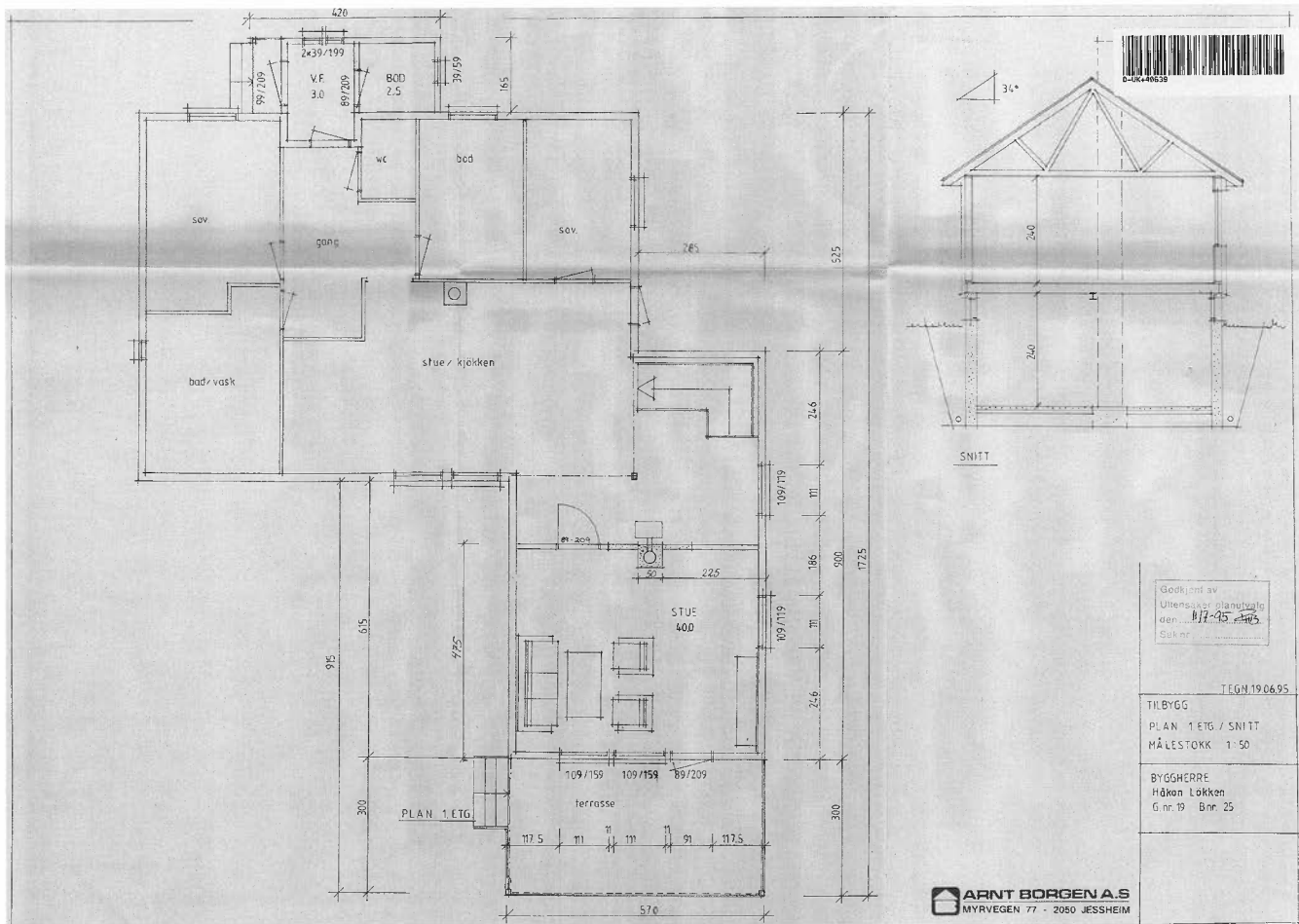
Godkjent av  
Ullensaker bygningsråd  
den 20.2.88  
Sak nr. \_\_\_\_\_

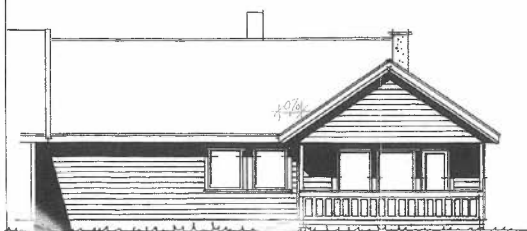
|                                  |  |      |      |
|----------------------------------|--|------|------|
| REV. 1                           |  | DATE | BYG. |
| GENERASJONSBOLIG FOR H. PEDERSEN |  |      |      |
| FASADER                          |  | DATE | BYG. |
| G.nr. 19, B.nr. 25               |  | DATE | BYG. |
| ULLENSAKER KOMMUNE               |  | DATE | BYG. |
| 1:100                            |  | DATE | BYG. |
| 88304                            |  | DATE | BYG. |
| 05                               |  | DATE | BYG. |



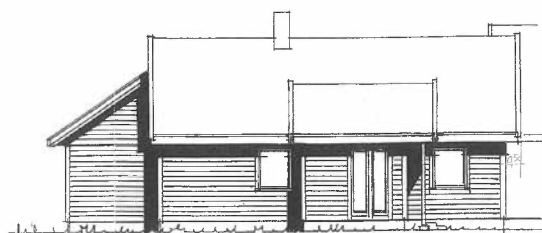
| REV.                             | REV. GJELDER | DATE            | SIGN.        |
|----------------------------------|--------------|-----------------|--------------|
| GENERASJONSBOLIG FOR H. PEDERSEN |              |                 |              |
| SNITT                            |              | MALESTOKK       | TEGN.: vlgda |
| Gnr. 19, Bnr.25                  |              | DATE:           | 9.2.88       |
| ULLENSAKER KOMMUNE               |              | KONT.:          |              |
|                                  |              | DATE:           |              |
|                                  |              | COPIER:         |              |
|                                  |              | DATE:           |              |
| VIGDIS EIDAN                     |              | Sok. nr.        | Tegn. nr.    |
| BYGGETEKNISK TEGNING OG          |              | 88304           | 04           |
| Kontaktnavn                      |              | Erstatning for: |              |
| 2656 JESSEHJEM                   |              |                 |              |
| 84/97 35 93                      |              |                 |              |

14146497706000606062

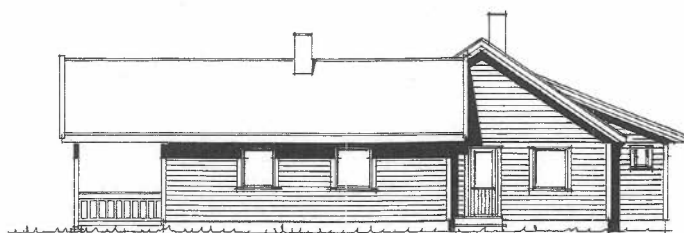




FASADE MOT VEST



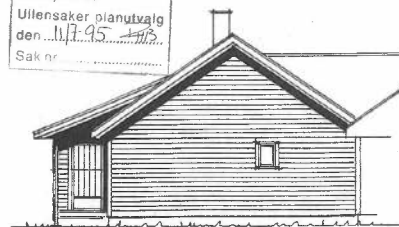
FASADE MOT ÖST



FASADE MOT SÖR

FASADER

Godkjent av  
Utlensaker planutvalg  
den 11.9.95 H.B.  
Sak nr. ....



FASADE MOT NORD



**ARNT BORGEN A.S.**  
MYRVEGEN 77 - 2050 JESSHEIM

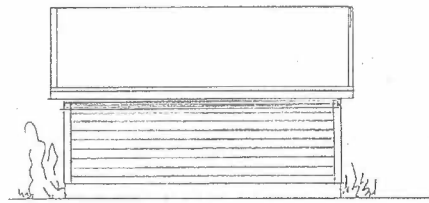
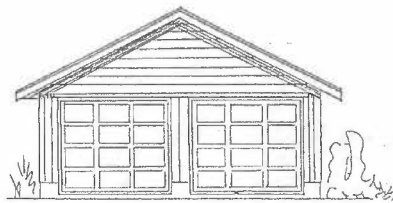
TEGN. 19.06.95.

FASADER

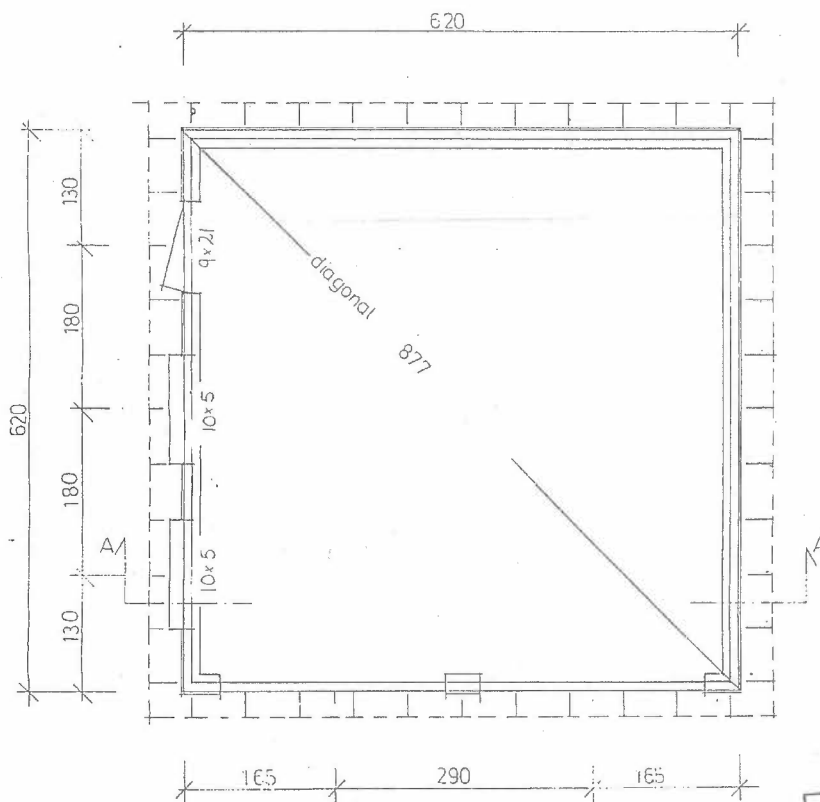
MÅLESTOKK 1:100

BYGGHERRE:  
Håkon Løkken  
G.nr. 19 B.nr. 25

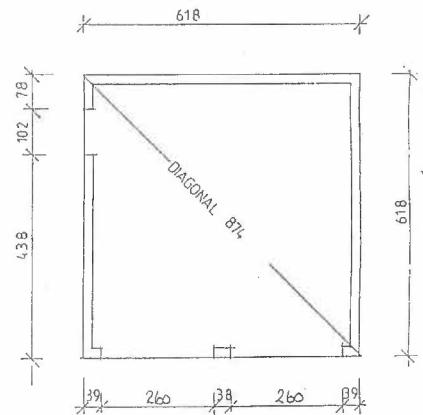
93030900000060606Z



FASADER  
mål 1:100



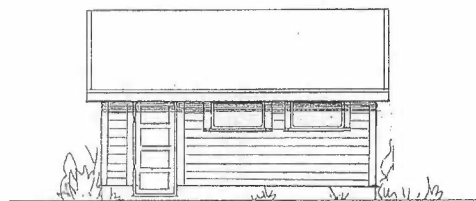
PLAN  
mål 1:50



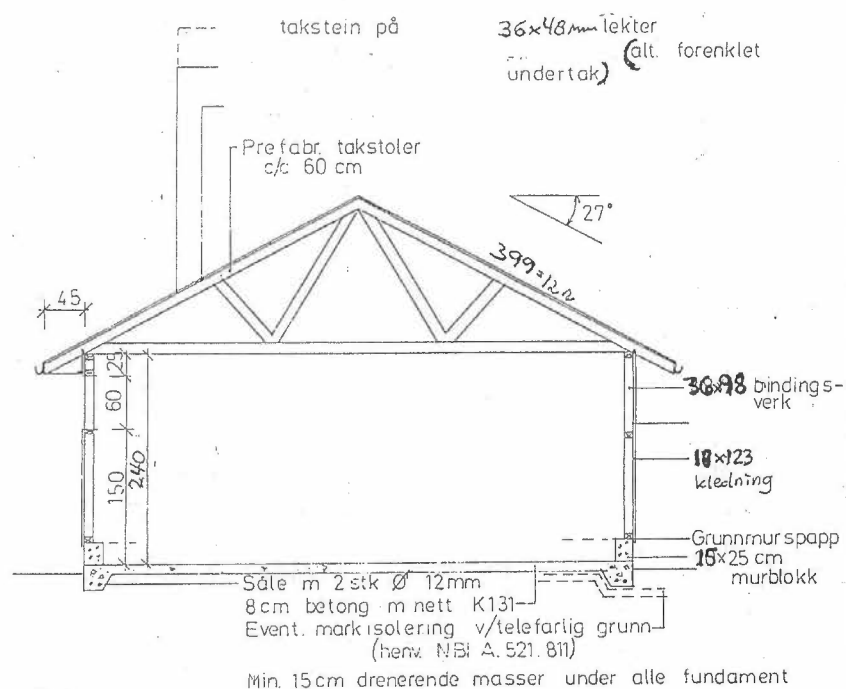
FUNDAMENT PLAN  
mål 1:100

Godkjent av  
Ullensaker planutvalg  
den 11.7.95 416  
Sak nr .....

25tk. garasjer



Godkjent av  
Utlensaker planutvalg  
den 11.7.95



SNITT A-A  
mål 1:50



# Sjøbergvegen 32D

Nabolaget Jessheim nord - vurdert av 41 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| Bekkebakken              | 4 min  |
| Linje 420, 430, 437, 438 | 0.3 km |
| Nordby stasjon           | 15 min |
| Linje R13                | 1.1 km |
| Oslo Gardermoen          | 10 min |

## Skoler

|                                           |        |
|-------------------------------------------|--------|
| Jessheim skole og ressurscenter (1-7 kl.) | 10 min |
| 490 elever, 22 klasser                    | 0.7 km |
| Gystadmarka skole (1-7 kl.)               | 26 min |
| 378 elever, 22 klasser                    | 1.9 km |
| Døli skole (1-7 kl.)                      | 6 min  |
| 406 elever, 20 klasser                    | 2.3 km |
| Nordby ungdomsskole (8-10 kl.)            | 4 min  |
| 314 elever, 14 klasser                    | 0.3 km |
| Allergot ungdomsskole (8-10 kl.)          | 23 min |
| 347 elever, 15 klasser                    | 1.6 km |
| Jessheim videregående skole               | 12 min |
| 1150 elever, 63 klasser                   | 0.8 km |
| Hoppensprett vgs Jessheim                 | 22 min |

## Ladepunkt for el-bil

|                              |        |
|------------------------------|--------|
| Recharge Jessheim Storsenter | 13 min |
| Jessheim Storsenter          | 15 min |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

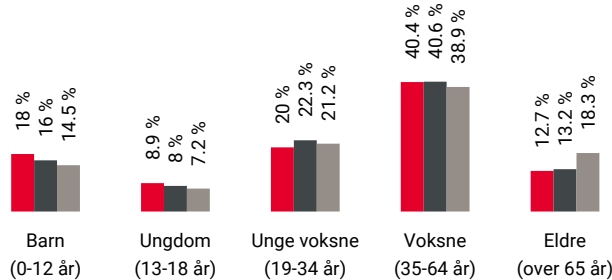
Veldig bra 76/100



## Naboskapet

Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling



| Område        | Personer  | Husholdninger |
|---------------|-----------|---------------|
| Jessheim nord | 1 396     | 581           |
| Jessheim      | 25 243    | 11 446        |
| Norge         | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                    |        |
|------------------------------------|--------|
| Nordby barnehage (0-5 år)          | 11 min |
| 66 barn                            | 0.8 km |
| Jessheim barnehage (0-5 år)        | 12 min |
| 69 barn                            | 0.9 km |
| Sørholtet andelsbarnehage (1-5 år) | 18 min |
| 81 barn                            | 1.3 km |

## Dagligvare

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Coop Extra Jessheim | 9 min  |
| Post i butikk       | 0.6 km |
| Rema 1000 Jessheim  | 12 min |

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Råholt kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



### Støynivået

Lite støynivå 85/100



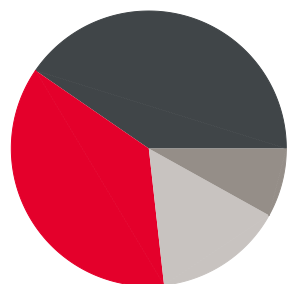
### Trygghet der barna ferdes

Trygge 83/100

## Sport

|                                    |        |   |
|------------------------------------|--------|---|
| ⚽ Nordby ungdomsskole              | 6 min  | 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill, fotball | 0.5 km |   |
| ⚽ Jessheim idrettspark             | 7 min  | 🚶 |
| Fotball                            | 0.5 km |   |
| 🚴 Fresh Fitness Jessheim           | 9 min  | 🚶 |
| 🚴 Spenst Jessheim                  | 19 min | 🚶 |

## Boligmasse



36% enebolig  
40% rekkehus  
8% blokk  
15% annet

«Gode naboer og hyggelig miljø»

Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester



Jessheim Storsenter

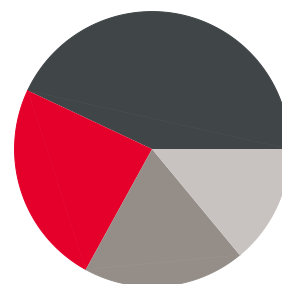
14 min 🚶



Boots apotek Ullensaker

14 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



24% i barnehagealder  
43% 6-12 år  
19% 13-15 år  
14% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

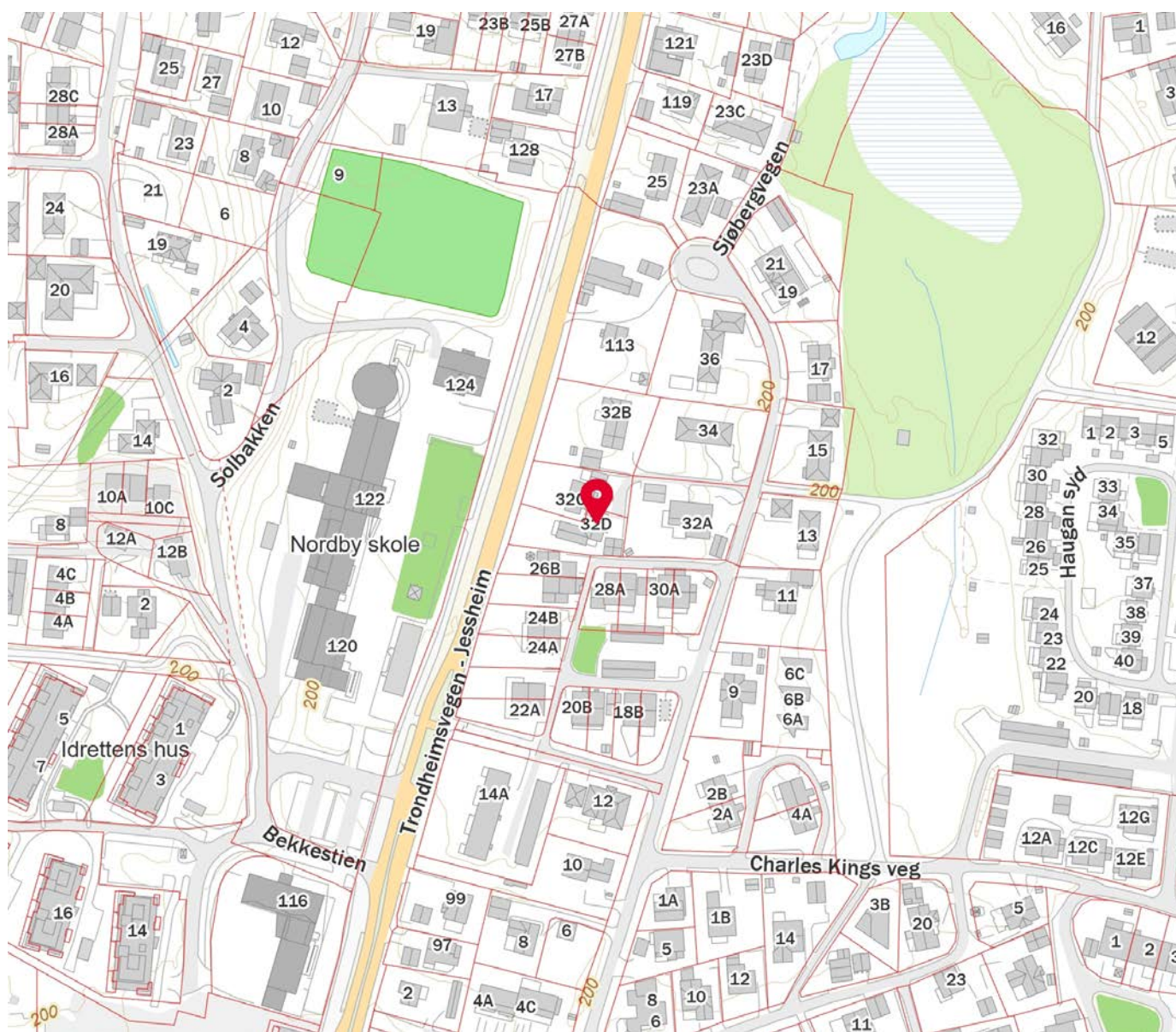
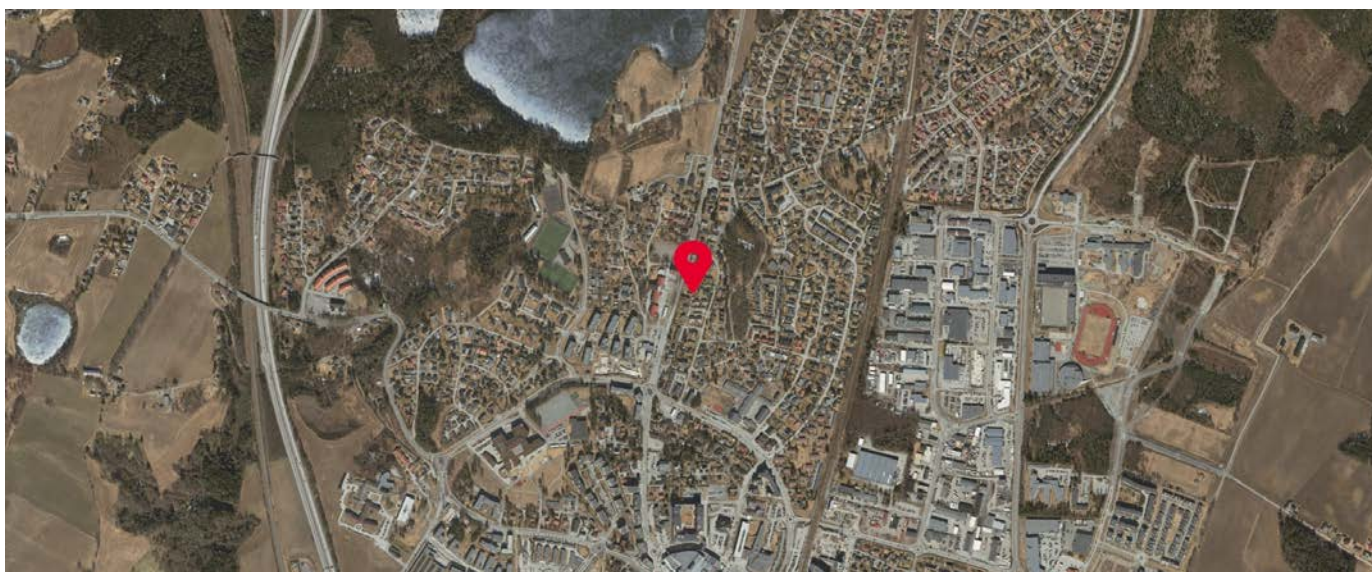
43%

Jessheim nord  
Jessheim  
Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 32% | 33%   |
| Ikke gift     | 53% | 54%   |
| Separert      | 12% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 3%  | 4%    |

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Råholt kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Råholt kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 kontraktsignering 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).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# 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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

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

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Sjøbergvegen 32D  
2066 JESSHEIM

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Kristina Birkeland

**Telefon:** 911 02 784  
**E-post:** kristina.birkeland@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