

# aktiv.



Rådhusvegen 24, 2066 JESSHEIM

**Inneholdsrik enebolig med  
godkjent utleidel | Sentral  
beliggenhet | Romslig tomt på  
1203 kvm | Integrert garasje**



Daglig leder/Eiendomsmegler

## Lise Blomberg

**Mobil** 922 04 164

**E-post** lise.blomberg@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta.

TLF. 63 94 26 50

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 7 990 000,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 201 100,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 8 191 100,-
<b>Selger:</b>	Rådhusvegen Utvikling As
<b>Salgsobjekt:</b>	Enebolig
<b>Eierform:</b>	Eiet
<b>Byggeår:</b>	1964
<b>BRA-i/BRA Total</b>	228/401 kvm
<b>Tomtstr.:</b>	1203.1 m <sup>2</sup>
<b>Soverom:</b>	6
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 7, bnr. 39
<b>Oppdragsnr.:</b>	1205250051

# Inneholdsrik enebolig med godkjent utleidel. Sentral beliggenhet. Romslig tomt.

Rådhusvegen 24 er en stor enebolig med godkjent utleiedel, sentralt i Jessheim sentrum. Tomten er på 1203,1 kvm og byr på rikelig med boltreplass! Parkering gjøres i garasje og på egen tomt. Fra eiendommen er det kort vei til Jessheim Storsenter og Jessheim stasjon. Nærmest rett utenfor døren finner du et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud, samt offentlig kommunikasjon. Det er flere barnehager i nærheten samt at Jessheim har skoler i alle alderstrinn.

### Planløsning:

1.etg: Gang, Bad, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Hall

Kjeller under begge enheter: Trapperom, Disponible rom, Garasje

1.etg: Hall m/trapp, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2, Bod, Bad

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	37
Tilstandsrapport .....	42
Budskjema .....	103

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 228 m<sup>2</sup>

BRA - e: 173 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 401 m<sup>2</sup>

TBA: 28 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-i: 61 m<sup>2</sup> Trapperom, Bad, Kjellerstue, Soverom, Bod, Trapp opp til det fri, Garasje

BRA-e: 94 m<sup>2</sup>

#### 1. etasje

BRA-i: 167 m<sup>2</sup> Gang, Bad, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Hall

BRA-e: 79 m<sup>2</sup> Hall m/trapp, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2, Bod , Bad

### TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

28 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyden i kjelleren er på ca. 203cm. Det har tidligere vært en dør i kjeller inn til bod med ekstern adkomst og til garasje, denne er tettet igjen med plater på innsiden av boden slik at arealene står som Bra-e. Det tas forbehold om utilstrekkelig dagslysflate og manglende rømningsgodkjente vinduer i kjelleretasjen. Deler av arealet tilfredsstillende ikke kravene som stilles i byggeforskriftene for rom til varig opphold. Men arealene er tatt med som p-rom med bakgrunn i rommenes utforming, innredning og bruk

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1203.1 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Det skal etableres vei til naboeiendommen (gnr.7 bnr. 229). I den forbindelse vil deler av dagens tomteareal bli benyttet til dette. Eiendommen skal være rettighetshaver og gir bruksrett til naboeiendommene for benyttelse av veien. Dette skal tinglyses som egen rettighet. Veien vil bli singlet og det blir plantet hekk mot naboeiendom. Se vedlegg i salgsoppgave.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen gnr. 7, bnr. 229 og gnr. 7, bnr. 230 skal bebygges.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i Jessheim sentrum i Ullensaker kommune, og har nærhet til Jessheim Storsenter og Jessheim stasjon. Nærmest rett utenfor døren finner du et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud, samt offentlig kommunikasjon. Det er også kort vei til flere fotballbaner, skøytebane, idrettshall, treningssenter, Jessheimbadet, flerbrukshall, friidrettsstadion og tennisanlegg. Fra Jessheim er det gode togforbindelser til blant annet Oslo, og få minutter til Oslo lufthavn som tar deg videre ut i verden. Jessheim er ellers et viktig trafikknutepunkt med kort vei til nye E6, riksvei 174 og E16. Lillestrøm, Strømmen, Lørenskog og Oslo ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil.

Eiendommen har nærhet til flott natur. Det er lysløype, markastue med servering i vintersesongen, samt et mylder av merkede stier i området. Kommunen har også lagt opp til O-postjakt, et spennende fritidstilbud som gjør deg mer kjent i nærliggende terreng.

Nordbytjernet er et av de flotteste friluftsområdene i Ullensaker, kun én km fra Jessheim sentrum. Rundt tjernet er det godt tilrettelagt med turveier for rullestolbrukere og folk med barnevogn. Nordbytjernet har flotte badeplasser med strender, volleyballbaner, badebrygger og fiskebrygger. Fra tjernet går det løyper i skogområdet Vestmoen og videre til Olaløkka på Sand og Ringbanen på Gardermoen.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Coop Extra og Kiwi Gystad. I Jessheim finnes ellers Meny, Obs Hypermarked og Rema 1000. For ytterligere servicetilbud anbefales Jessheim Storsenter - Øvre Romerikes største motehus med ca. 140 butikker og serveringssteder.

Avstander med bil:

Oslo Lufthavn ca. 10 min

Lillestrøm ca. 22 min

Oslo S. ca. 35 min

### **Adkomst**

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

## **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

## **Bygningssakkyndig**

Rett-Takst AS

## **Type takst**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

UTVENDIG

Yttertak: Pappshingel fra ukjent årstall.

Vindskier: Malt tre.

Gesimser: Malt tre.

Begrensninger:

Taket er kun besiktiget utvendig fra bakkeplan.

Generelt:

Eventuell mose og lignende bør fjernes. Det anbefales takkontroll årlig.

Nedløp og beslag:

Nedløp og renner av materialtype stål og er av eldre dato. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløps funksjon

er vanskelig å stadfeste. Det gjøres oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc.

Påregnelig med stedlige kommende utskiftninger/vedlikehold med tanke på alder.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger oppført som bindingsverk/treverk, antatt isolert med mineralull i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble

oppført. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige

skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket

konstruksjon. Utvendige flater av malt stående og liggende trepanel.

Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår med vedlikeholdsetterslep. Det registreres ikke luftespalte i underkant av kledningen.

Takkonstruksjon:

Saltak av trekonstruksjoner. Adkomst til kaldtloft via luke med stige, hele loftet er ikke besiktiget, loftet er kun visuelt undersøkt fra loftsluken med de begrensninger dette

medfører. Takkonstruksjon og loft vurderes å ha normal forventet kvalitet og

slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Det ble under befaringen ikke

observert noen større skjevheter på den delen av takkonstruksjonen som var

tilgjengelig på befaringstidspunktet. Anbefaler å justere/skifte avstandsplatene for

bedre lufting mot gesims. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales. Det bemerkes at

rør/ventilasjon gjennomføringer over tak og rundt piper er ett svaketspunkt i forhold til

fukt problematikk og det bør holdes under observasjon.

#### Vinduer:

Vinduer med 2- lags isolerglass, ramme og karm i tre fra 1976,1983/84 og trevinduer med koblet glass i kjeller.

#### Vedlikehold:

Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

#### HYBEL

Vinduer med 2- lags isolerglass, ramme og karm i tre fra 2012 og 3 stk. trevinduer med koblet glass.

#### Dører:

Teak ytterdør med glassfelt inn til hovedhuset og hvitmalt ytterdør med glassfelt inn til garasjen.

Skyvedørsfelt/terrassedør med isolerglass, karm og ramme i tre.

Hvitmalt ytterdør med glassfelt.

Skyvedørsfelt/terrassedør med isolerglass, karm og ramme i tre fra 2012.

#### Balkonger og terrasser:

Terrasse med adkomst fra stuen i hovedhuset på ca. 28m<sup>2</sup> med utgang til hage.

Terrassen er belagt med impregnerte terrassebord og malt rekkverk.

Rekverkshøyden ble målt til ca. 92cm.

Terrasse med adkomst fra stuen i hybelen på ca. 9,7m<sup>2</sup>.

Terrassen er belagt med impregnerte terrassebord og malt rekkverk.

Rekverkshøyden ble målt til ca. 92cm.

#### INNVENDIG

##### Hovedbolig:

Overflater av eldre dato, overflatene fremstår som utidsmessige og med stor bruksslitasje. Oppgraderinger bør påregnes.

- Innvendige gulvflater er belagt med henholdsvis: Fliser, parkettgulv, gulvbelegg, laminat gulv, vegg-til-vegg-teppe og betong gulv.

- Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Tapet, panel, smartpanel, malt strie, mur og malte flater.

- Innvendige takflater er belagt med henholdsvis: Takessplater, panel og malt strie.

##### Hybel:

- Innvendige gulvflater er belagt med henholdsvis: Fliser og laminat gulv med hvitmalt gulvlist.

Generelt normal tilstand på innvendige gulvflater med normal bruksslitasje med tanke på alder.

- Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater.

Generelt normal tilstand på innvendige vegg overflater med normal bruksslitasje.

- Innvendige takflater er belagt med henholdsvis: Malte flater med hvitmalt taklister.

Etasjeskille/gulv mot grunn: Støpt betongdekke antatt isolert i henhold til forskrifter

som var gjeldende da boligen ble oppført. Etasjeskille i hovedhuset i trebjelkelag og i hybelen av betong.

### **Innhold**

1.etg: Gang, Bad, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Hall

Kjeller: Trapperom, Disponible rom, Garasje

1.etg: Hall m/trapp, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2, Bod, Bad

### **Standard**

Tg3 - Store eller alvorlige avvik

Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendig > Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det anbefales å montere håndløper på vegg i trappeløpet for å bedre sikkerheten i trappen

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Kjeller > Bad > Generell

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under.

Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Tg2 - Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Takteking

Vurdering av avvik:

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

Det mose på taket.

Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det ble stedvis registrert råteskadet kledning og kledningen fremstår med vedlikeholdsetterslep

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Tre vinduer med koblet glass, flere av vinduene mangler det innvendige glasset.  
Vinduene fremstår med vedlikeholdsetterslep på utvendig side.

Utvendig > Dører

Vedlikehold:

Det er foretatt en enkel funksjonstest av dørene og ingen avvik ut over utvendig vedlikeholdsetterslep ble registrert på befaringdagen.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Stedvis ble det registrert råteskader og det er et hull i terrassen.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Terrassenebordene fremstår med noe vedlikeholdsetterslep.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

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

Innvendig > Radon

Vurdering av avvik:

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

Innvendig > Rom Under Terreng

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Innvendig > Kryp kjeller

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Innvendig > Innvendige dører

Vurdering av avvik:

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

Våtrom > 1. Etasje/hybel > Bad > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er små glipper i enkelte skjøter og nederst på enkelte plater i dusjhjørne ble det registrert mindre fuktskader.

Våtrom > 1. Etasje/hybel > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav på utføringstidspunktet.

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

Vurdering av avvik:

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

Våtrom > 1. Etasje/hybel > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Våtrom > 1. Etasje/hybel > Bad > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik:

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Flere rom i kjelleren har ingen lufting.

Tekniske installasjoner > Varmesentral

Vurdering av avvik:

- Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon av brannsikring av anlegget.
- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

#### Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

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

#### Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

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

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

#### Tomteforhold > Drenering

Vurdering av avvik:

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

#### Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

#### Tomteforhold > Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

#### Tomteforhold > Oljetank

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder

uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Parkering**

Integrert garasje og biloppstillingsplasser på egen tomt.

### **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**

Boligen er utstyrt med sentralvarme tilknyttet radiatorovner. Fyrkjelen er plassert i fyrrommet inne i garasjen og er av eldre dato. Det er varmekabler i gulv på våtrom, og gangen i utleiedelen.

### **Energikarakter**

G

### **Energifarge**

Rød

### **Info energiklasse**

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

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 7 990 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 17 112

### **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

### **Andre utgifter**

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

### **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 7, bruksnummer 39 i Ullensaker kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3209/7/39:

09.02.1962 - Dokumentnr: 480 - Rettigheter iflg. skjøte

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om gjerde

Meglers kommentar: Kommunen har rett til å føre vann-, kloakk, drenerings-, lys- og telefonledninger over eiendommen. Eiendommen har gjerdeplikt rundt tomten hvor det grenses mot vei eller til kommunens øvrige eiendommer. Alminnelige regler mot nabo.

02.02.1973 - Dokumentnr: 830 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om kloakkledning  
Meglernes kommentar: Erklæring for innbetaling av årsavgifter kloakk/kommunale avgifter.

11.01.1962 - Dokumentnr: 93 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3209 Gnr:4 Bnr:41  
Hovedbruket 7/19 er sammenf.med 4/41

01.01.2020 - Dokumentnr: 374412 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0235 Gnr:7 Bnr:39

01.01.2024 - Dokumentnr: 173743 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3033 Gnr:7 Bnr:39

18.01.1973 - Dokumentnr: 435 - Bestemmelse om bebyggelse  
Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:7 Bnr:49 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:7 Bnr:49 Snr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Meglernes kommentar: Samtykke til tilbygg (på eiendommen) til våningshus 0,5m fra grenselinje mot nord.

27.09.2024 - Dokumentnr: 2012338 - Bestemmelse om vann/kloakk  
Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:7 Bnr:45  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Meglernes kommentar:

- Rettighet veg og overvann :

Fradelt parsell av gnr 7 bnr 45 (gnr 7, bnr 230) gis rett til kjørbare adkomst over rettighetsavgivereieendommen i pkt 2 (7/45). Den fradelt parsellen har innenfor samme område også rett til felles fordrøyningsanlegg for overvann.

- Rettighetshavereieendommene i pkt. 3 , gis rett til å legge, drifte og vedlikeholde/ reparere vann- og avløpsledninger (privat stikkledning) og private kummer på eiendommen 7 /45.

- Rettighet for avvik fra Plan- og bygningslovens §29-4 andre ledd, som sier at byggverk skal ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under fire meter:

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak på fradelt parsell av gnr 7 bnr 45 (gnr\_7'\_ , bnr/5©), tillatelse en del av planlagt enebolig plassert inntil 1,5 meter fra grensen mellom eiendommene. Delen av boligen som ligger nærmere grensen enn 4 meter kan være inntil 8 meter lang og ha gesimshøyde inntil 6,2 meter over planert terreng.

13.11.2024 - Dokumentnr: 2232700 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:7 Bnr:44  
Bestemmelse om vedlikehold

13.11.2024 - Dokumentnr: 2232700 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:7 Bnr:44

Bestemmelse om overvannsanlegg

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Meglernes kommentar:

- Rettighet veg og overvann :

Eiendommene 7/39, planlagt fradelt parsell av 7 /39 og 7/229 gis rett til kjørbare adkomst over rettighetsavgiverieendommen i pkt 2 (7 /44). Rettighetseiendommene har innenfor samme område også rett til felles fordrøyningsanlegg for overvann. Rettigheten inkluderer anlegging, drift og vedlikehold av veg og overvannsanlegg.

13.11.2024 - Dokumentnr: 2232700 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:7 Bnr:44

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Meglernes kommentar:

- Rettighet vann og avløp:

Alle rettighetshavereieendommene i pkt. 3, gis rett til å legge, drifte og vedlikeholde/ reparere vann- og avløpsledninger (privat stikkledning) og private kummer på eiendommen 7 /44. Rettigheten gjelder også planlagt fradelt parsell av 7 /39.

- I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak på eiendommen 7/229, tillates en del av planlagt enebolig plassert inntil 1,5 meter fra grensen mellom eiendommene. Delen av boligen som ligger nærmere grensen enn 4 meter kan være inntil 8 meter lang og ha gesimshøyde inntil 6,2 meter over planert terreng.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger innflyttingsattest for enebolig på eiendommen gnr. 7 bnr. 39 datert 4.april 1966.

Det foreligger ferdigattest for "undervisningsrom for kjøreskole oppført som tilbygg til enebolig" gnr. 7 bnr. 39 datert 1.juni 1973.

Det er utstedt midlertidig bruksattest for oppført tilbygg samt ombygging av bestående bolig på eiendommen gnr. 7 bnr. 39 datert 28.august 1984.

Det er utstedt ferdigattest for bruksendring fra næring- kjøreskole til beboelse datert 05.03.2013.

Det er mottatt godkjente tegninger fra kommunen. Det er følgende avvik:

- Rom innredet som soverom er godkjent som bod. Det er ikke søkt om bruksendring.
- Det er fjernet en trapp ned til kjeller.
- Rom betegnet som kontor benyttes som soverom.
- Rom betegnet som spiserom benyttes som mellomgang.
- Flyttet på en vegg i overgang stue/gang.
- Godkjente tegninger av kjelleretasjene viser disponible rom, bodareal, areal som ikke



er utgravd, evt. vaskerom og garasje. Det foreligger ingen bruksendring på disse rommene mtp. dagens bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### **Vei, vann og avløp**

Tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Eiendommen ligger til offentlig vei.

Det skal etableres vei til naboeiendommen. I den forbindelse vil deler av dagens tomteareal bli benyttet til dette. Eiendommen skal være rettighetshaver og gir bruksrett til naboeiendommene for benyttelse av veien. Dette skal tinglyses som egen rettighet. Veien vil bli singlet og det blir plantet hekk mot naboeiendom. Se vedlegg i salgsoppgave.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse - nåværende vedtatt 23.03.2021.

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

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen gnr. 7, bnr. 229 og gnr. 7, bnr. 230 skal bebygges.

### **Adgang til utleie**

Det er gitt tillatelse etter plan- og bygningsloven for utleie av selvstendig boenhet.

### **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**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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**

7 990 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

199 750 (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))

---

201 100 (Omkostninger totalt)

217 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

219 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

8 191 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 207 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 209 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 201 100

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglervederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,9% av kjøpesum for

gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 20 000,- oppgjørshonorar kr. 7 750,- og visninger kr. 2 500,-. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

Lise Blomberg

Daglig leder/Eiendomsmegler

[lise.blomberg@aktiv.no](mailto:lise.blomberg@aktiv.no)

Tlf: 922 04 164

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, Trondheimsvegen 84

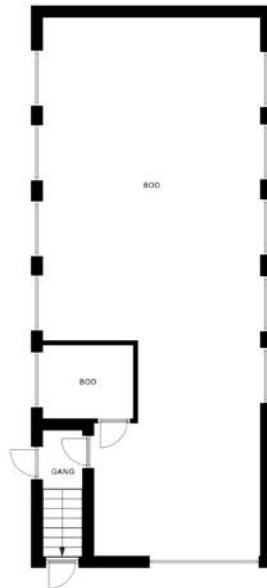
2040 Kløfta

Tlf: 639 42 650

**Salgsoppgavedato**

13.03.2025

# Boenhet 1

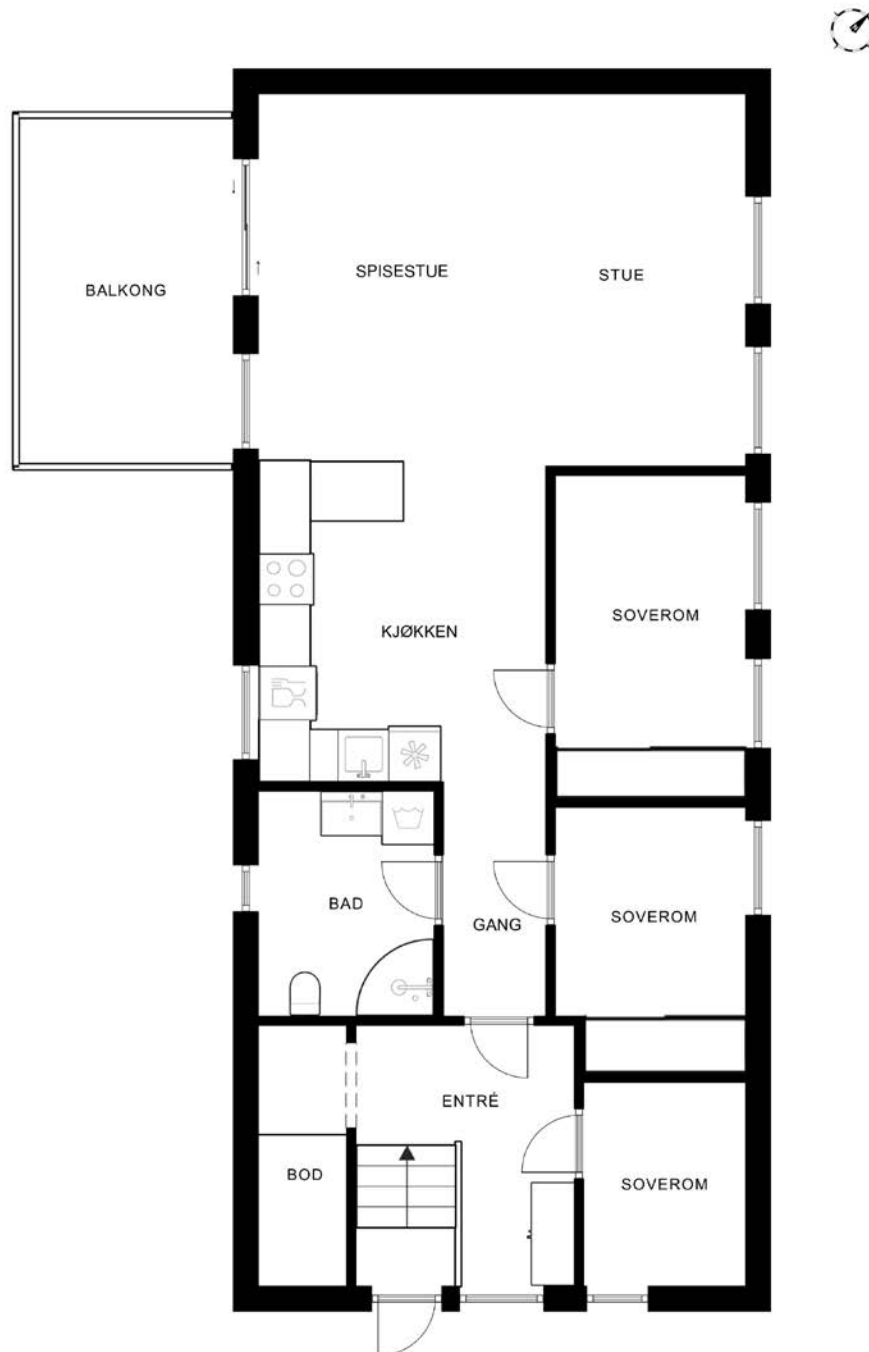


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



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

# 1.etasje utleie



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

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



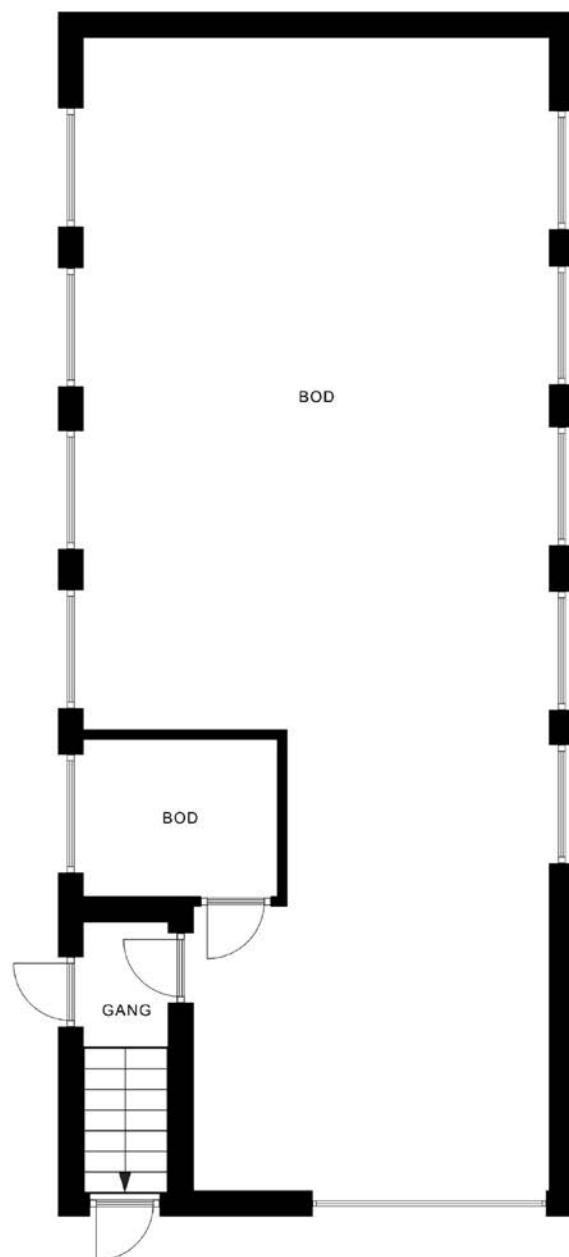








# Kjeller



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

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

# Boenhet 2



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



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

# 1.etasje



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

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







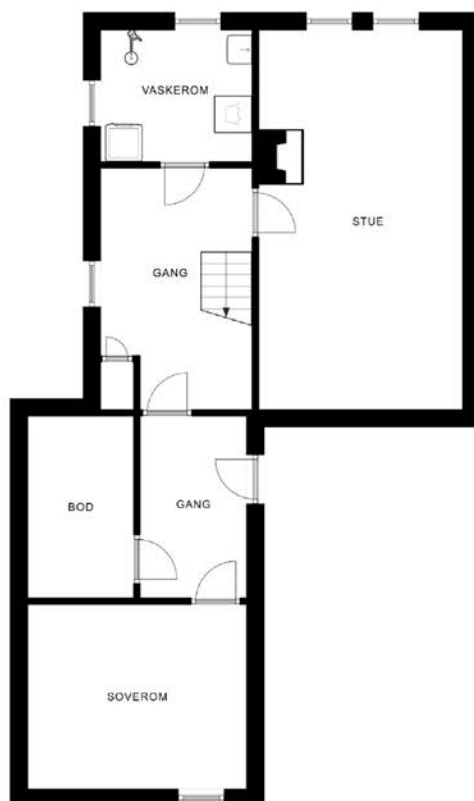








# Kjeller



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

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

# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Rådhusvegen 24 - Nabolaget Jessheim nord - vurdert av 42 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Jessheim skole Linje 420, 430, 439, 440, 446, 450	4 min	0.3 km
Jessheim stasjon Linje R13, R13x	10 min	0.7 km
Oslo Gardermoen	12 min	

## Skoler

Jessheim skole og ressurscenter (1-7 kl.) 490 elever, 21 klasser	4 min	0.3 km
Gystadmarka skole (1-7 kl.) 388 elever, 21 klasser	25 min	1.9 km
Døli skole (1-7 kl.) 401 elever, 20 klasser	26 min	1.9 km
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 15 klasser	11 min	0.8 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.) 323 elever, 13 klasser	17 min	1.1 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	14 min	1 km
Hoppensprett vgs Jessheim	21 min	

## Ladepunkt for el-bil

Jessheim Storsenter	9 min
Recharge Jessheim Storsenter	9 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

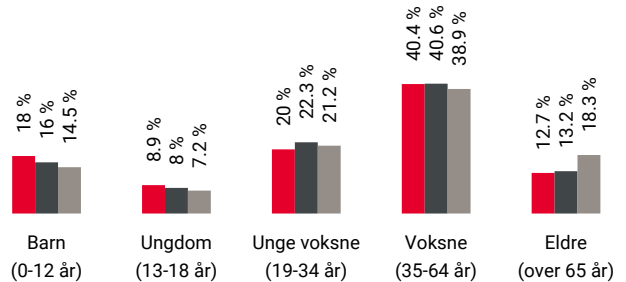
Veldig bra 76/100



## 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) 66 barn	12 min	0.9 km
Jessheim barnehage (0-5 år) 69 barn	15 min	1.1 km
Tiurkroken barnehage (0-5 år) 52 barn	17 min	1.3 km

## Dagligvare

Coop Extra Jessheim Post i butikk	8 min	0.6 km
Rema 1000 Jessheim	8 min	



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



### Støynivået

Lite støynivå 85/100



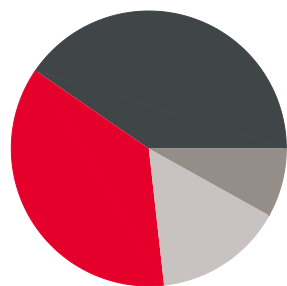
### Trygghet der barna ferdes

Trygge 83/100

## Sport

	Jessheim skole Aktivitetshall, ballspill	5 min	0.4 km
	Nordbymoen ballplass Ballspill	10 min	0.7 km
	Fresh Fitness Jessheim	9 min	
	Spenst Jessheim	12 min	

## Boligmasse



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

«Gode naboer og hyggelig miljø»

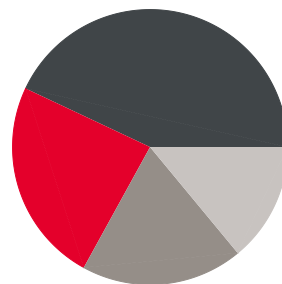
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

	Jessheim Storsenter	9 min
	Vitusapotek Jessheim Storsenter	9 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%

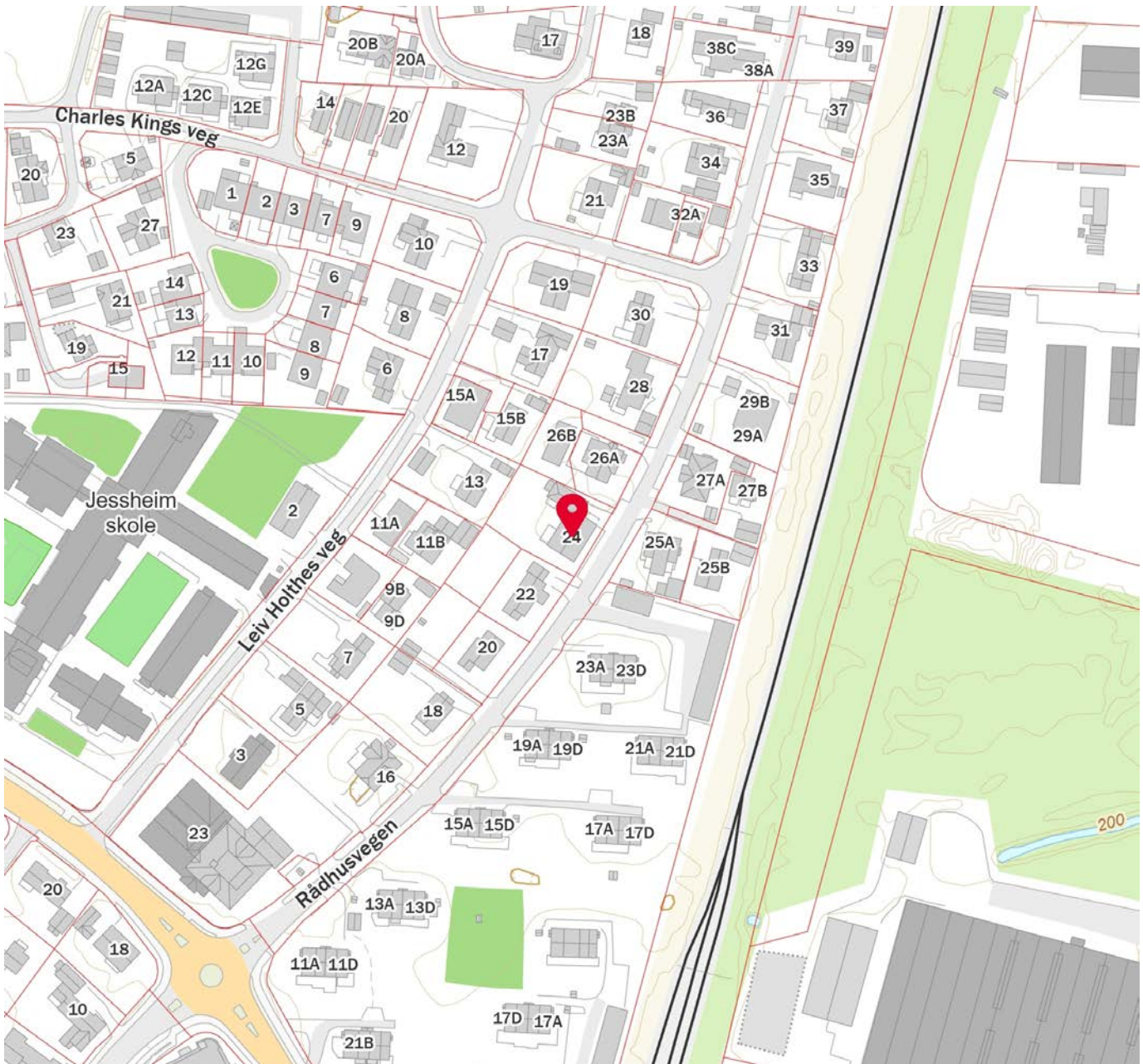
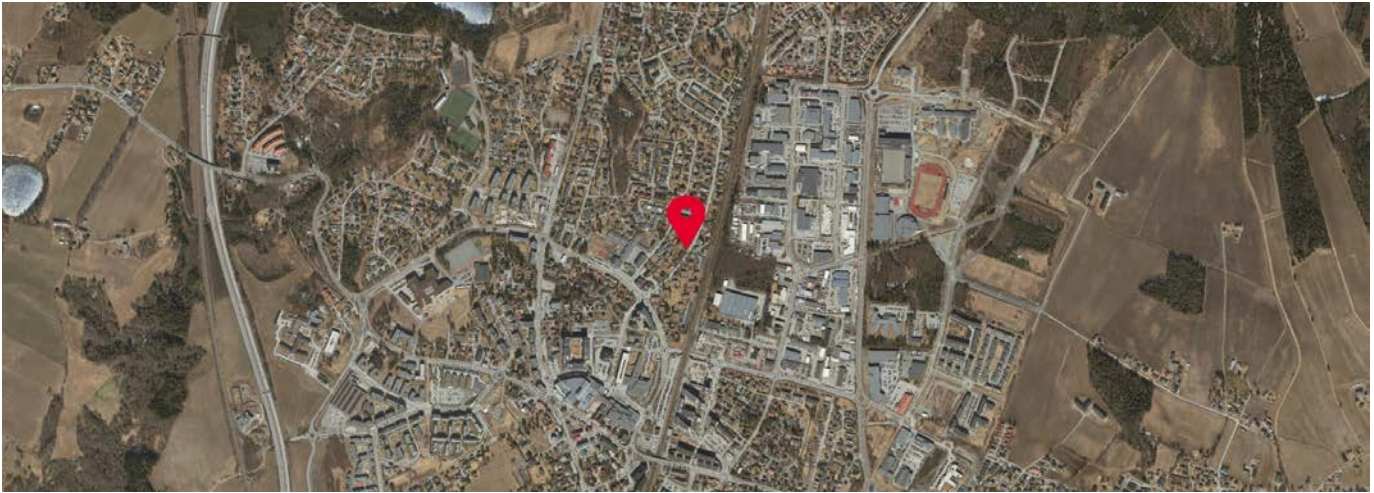
43%

■ Jessheim nord  
■ Jessheim  
■ Norge

## Sivilstand

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





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

# Tilstandsrapport

📍 Rådhusvegen 24, 2066 JESSHEIM

🏠 ULLENSAKER kommune

# gnr. 7, bnr. 39

Sum areal alle bygg: BRA: 401 m<sup>2</sup> BRA-i: 228 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.03.2025

Rapportdato: 07.03.2025

Oppdragsnr.: 13416-1904

Referansenummer: PE5949

Autorisert foretak: Rett-Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kjell-Arne Hagen

Vår ref: Takstingeniør Kjell-Arne Hagen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Rett-Takst As

### Rapportansvarlig

Kjell-Arne Hagen  
Uavhengig Takstingeniør  
hagen@retttakst.no  
913 75 920



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befarings, enkle fuktindikasjonsøk, stikktagninger, opplysninger fra rekviert og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Frittstående enebolig oppført i 1964 med integrert garasje med hybel over. Bygget er med det ca. 61 år gammelt og har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Boligen er oppført med tidstypiske byggemetoder for byggeåret, merk at dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon m.m. er strengere enn da dette ble bygget. Bygningens alder tilsier at det ved oppussing og eventuell ombygging vil kunne avdekkes forhold som ikke var mulig å oppdage ved visuell kontroll eller ved kontroll med enkle målinger. Hoveddelen holder en eldre standard på overflater, innredninger og utstyr. Ingen større påkostninger eller standardheving i senere tid, boligen er å anse som et oppussingsobjekt med behov for oppgraderinger innenfor alle yrkesgrupper. Utvendig fremstår boligen med noe etterslep på vedlikeholdet, alder tatt i betraktning. Innvendig fremstår boligen som utidsmessig og med behov for flere oppgraderinger. Baderom i kjeller og baderommet i 1. etasje er av eldre årgang og det bør påregnes oppgradering til dagens krav mht. tetthet og membraner. Boligen har en del eldre vinduer med dårlig isoleringsevne. Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. De ulike bygningsdeler er systematisk undersøkt, og det henvises til detaljert beskrivelse av de ulike bygningsdeler i rapporten.

## Enebolig - Byggeår: 1964

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

#### YTTERTAK:

Pappshingel fra ukjent årstall.

#### VINDSKIER:

Malt tre.

#### GESIMSER:

Malt tre.

#### BEGRENSNINGER:

Taket er kun besiktiget utvendig fra bakkeplan.

#### Generelt:

Eventuell mose og lignende bør fjernes. Det anbefales takkontroll årlig.

#### Nedløp og beslag:

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

#### Vedlikehold:

Det anbefales å rense takrenner vår og høst for å sikre god avrenning fra takrenner, og for å forhindre fortetting i nedløpsrør.

#### Veggkonstruksjon:

Yttervegger oppført som bindingsverk/treverk, antatt isolert med mineralull i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. Utvendige flater av malt stående og liggende trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår med vedlikeholdsetterslep. Det registreres ikke luftespalte i underkant av kledningen.

#### Takkonstruksjon:

Saltak av trekonstruksjoner. Adkomst til kaldtloft via luke med stige, hele loftet er ikke besiktiget, loftet er kun visuelt undersøkt fra loftsluken med de begrensninger dette medfører. Takkonstruksjon og loft vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Det ble under befaringen ikke observert noen større skjevheter på den delen av takkonstruksjonen som var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Anbefaler å justere/skifte avstandsplatene for bedre lufting mot gesims. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales. Det bemerkes at rør/ventilasjon gjennomføringer over tak og rundt piper er ett svaketspunkt i forhold til fukt problematikk og det bør holdes under observasjon.

#### Vinduer:

Vinduer med 2-lags isolerglass, ramme og karm i tre fra 1976,1983/84 og trevinduer med koblet glass i kjeller.

#### Vedlikehold:

Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

#### Hybel:

Vinduer med 2-lags isolerglass, ramme og karm i tre fra 2012 og 3 stk. trevinduer med koblet glass.

#### Vedlikehold:

Vinduene ble visuelt undersøkt og fremstår i normalt god stand med tanke på alder. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

#### Dører:

Teak ytterdør med glassfelt inn til hovedhuset og hvitmalt ytterdør med glassfelt inn til garasjen.  
Skyvedør/felt/terrassedør med isolerglass, karm og ramme i tre.

#### Vedlikehold:

Det er foretatt en enkel funksjonstest av dørene og ingen avvik ut over utvendig vedlikeholdsetterslep ble registrert på befaringsdagen.

#### Hybel:

Hvitmalt ytterdør med glassfelt.  
Skyvedør/felt/terrassedør med isolerglass, karm og ramme i tre fra

## Beskrivelse av eiendommen

2012.

### Vedlikehold:

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og de fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning.

### Balkonger og terrasser:

Terrasse med adkomst fra stuen i hovedhuset på ca. 28m<sup>2</sup> med utgang til hage.  
Terrassen er belagt med impregnerte terrassebord og malt rekkverk.  
Rekverkshøyden ble målt til ca. 92cm.

Terrasse med adkomst fra stuen i hybelen på ca. 9,7m<sup>2</sup>.

Terrassen er belagt med impregnerte terrassebord og malt rekkverk.  
Rekverkshøyden ble målt til ca. 92cm.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

#### Overflater:

##### Hovedbolig:

Overflater av eldre dato, overflatene fremstår som utidsmessige og med stor bruksslitasje. Oppgraderinger bør påregnes.

- Innvendige gulvflater er belagt med henholdsvis:

Fliser, parkettgulv, gulvbelegg, laminat gulv, vegg-til-vegg-teppe og betong gulv.

- Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:

Tapet, panel, smartpanel, malt strie, mur og malte flater.

- Innvendige takflater er belagt med henholdsvis:

Takessplater, panel og malt strie.

#### Hybel:

- Innvendige gulvflater er belagt med henholdsvis:

Fliser og laminat gulv med hvitmalte gulvlister.

Generelt normal tilstand på innvendige gulvflater med normal bruksslitasje med tanke på alder.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

- Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:

Malte flater.

Generelt normal tilstand på innvendige vegg overflater med normal bruksslitasje.

Overflater fremstår alt i alt, med normal slitasje og normalt vedlikeholdt. På bakgrunn av helhetsinntrykket, må det likevel påregnes hakk og småskader. Det må som oftest beregnes noe overflatebehandling etter et eventuelt kjøp.

- Innvendige takflater er belagt med henholdsvis:

Malte falter med hvitmalte taklister.

Generelt normal tilstand på innvendige himlinger.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn:

Støpt betongdekke antatt isolert i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført. Etasjeskille i hovedhuset i

trebjelkelag og i hybelen av betong.

Målt høydeforskjell på ca. 19mm gjennom hele rommet i hall og ca. 21mm gjennom hele stuen i hybelen.

#### Radon:

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

#### Pipe og ildsted:

Det er 2 pipeløp i boligen et innvendig pipeløp i hovedboligen med åpen peis i kjellerstuen og et utvendig pipeløp utenfor hybelen. Ytterligere vurderinger er ikke gjort. Skal pipe og ildsteders tilstand og utbedringsbehov avklares må det rekvireres tilsynsrapport fra feievesenet. Ildsted og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feievesen.

#### Rom under terreng:

Det ble boret et 73mm hull i utforet vegg og søkt etter fukt i bunnsvill mot grunnmur og det ble målt for høye fuktverdier med ett vanninnhold på ca. 23 vek%.

#### Krypkjeller:

Utvendig adkomst til krypkjeller via luke i ringmuren. Krypekjellere/rom er å regne som en risikokonstruksjon, i forbindelse med fuktproblematikk.

#### Innvendige trapper:

Furutrapp mellom etasjene med tette opptrinn.

#### Vedlikehold:

Trappen fremstår med vedlikeholdsetterslep.

#### Innvendige dører:

##### Hoveddel:

Furudører i profilert utførelse, 2 dører med glass og malte fyllingsdører i kjelleren.

#### Vedlikehold:

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og de fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning.

#### Hybel:

Hvite innerdører i profilert utførelse med hvitmalte lister/gerikter i glatt utførelse, en dør med glass.

#### Vedlikehold:

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og de fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad, kjeller:

Baderom av eldre dato oppfyller ikke dagens krav til funksjonalitet,

## Beskrivelse av eiendommen

komfort og fuktsikkerhet. Normal forventet levetid er passert. I påvente på oppussing/rehabilitering er tett dusjkabinett og åpent avløp er en forutsetning for våtrommets sikkerhet, da fritt vann på gulv/vegg må unngås. Bruk av dusjkabinett hindrer i stor grad direkte vannsprut på veggene/gulv. Ved bruk av dusjkabinett er veggene/gulv bak dusjkabinettet allikevel definert som våtsone, blant annet på grunn av rengjøring.

Baderommet er utstyrt med :  
Fliser på gulv og vegger.  
Utslagsvask med to- greps blandebatteri.  
Åpen dusj.  
Opplegg for vaskemaskin.  
Støpejernsluk i gulv.

Bad 1. etasje:  
Baderom av eldre dato oppfyller ikke dagens krav til funksjonalitet, komfort og fuktsikkerhet. Normal forventet levetid er passert. I påvente på oppussing/rehabilitering er tett dusjkabinett og åpent avløp er en forutsetning for våtrommets sikkerhet, da fritt vann på gulv/vegg må unngås. Bruk av dusjkabinett hindrer i stor grad direkte vannsprut på veggene/gulv. Ved bruk av dusjkabinett er veggene/gulv bak dusjkabinettet allikevel definert som våtsone, blant annet på grunn av rengjøring.

Baderommet er utstyrt med :  
Fliser på gulv og baderomsplater på vegger.  
Servantinnredning med skapseksjoner, ett- greps blandebatteri, høyskap, overskap, speil og speil lys.  
Badekar.  
Gulvstående toalett.  
Plastsluk i gulv.

Bad, hybel:  
Baderom fra ukjent årstall med fliser på gulv og baderomsplater på vegger, hvit servantinnredning med skuffeseksjon, nedsenket dusjhjørne med glassdører, opplegg for vaskemaskin og innebygd/vegghengt toalett.  
Det er ett sluk på badet. Dette er beliggende i dusjen. Sluket er et plastsluk med skrudd klemring og synlig slukmansjett/membran.  
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskelen, høyden er over 25mm. Høyden ble målt til ca. 34mm.  
Våtrommet er ventilert med elektrisk styrt vifte på vegg og det savnes en luftespalte i forbindelse med døren.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken, hoveddel:  
Kjøkkeninnredning av eldre dato med hvitmalte fronter i profilert utførelse, heltre benkeplate, ett- greps blandebatteri og nedfelt rustfri stålkum.  
Opplegg for oppvaskmaskin.  
Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap.  
Lys under overskap.  
Ventilator over komfyren.

Innredningen vurderes til å være i tilfredsstillende funksjonell stand.

Det ble søkt etter fukt med en fuktindikator (Protimeter), ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Tiltak/konsekvens.

I rom med vanninstallasjoner (oppvaskmaskin) uten sluk eller annet overløp skal det etter nye forskrifter være waterguard eller lignende som enten stenger vannet eller varsler om lekkasje i kontakt med vann/fukt. Ved lekkasje fra installasjoner vil vann renne og skade tilstøtende bygningsdeler til vannet stoppes manuelt. Kjøkkenet har ingen slik installasjon og det anbefales montert selv om det ikke var et krav på oppføringstidspunkt. Det samme gjelder komfyrvakt.

Kjøkken, hybel:

Kjøkkeninnredning fra ukjent årstall med hvite fronter i glatt utførelse, laminat benkeplate, ett- greps blandebatteri og nedfelt rustfri stålkum.  
Opplegg for oppvaskmaskin.  
Kitchenboard plater eller tilsvarende på vegg mellom benkeplate og overskap.  
Lys under overskap.  
Ventilator over komfyren.

Innredningen vurderes til å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje, det ble observert mindre svelling i lamineringen nederst på 2 fronter. Det ble søkt etter fukt med en fuktindikator (Protimeter), ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Tiltak/konsekvens.

Ingen strakstiltak nødvendig, men i rom med vanninstallasjoner (oppvaskmaskin) uten sluk eller annet overløp skal det etter nye forskrifter være waterguard eller lignende som enten stenger vannet eller varsler om lekkasje i kontakt med vann/fukt. Ved lekkasje fra installasjoner vil vann renne og skade tilstøtende bygningsdeler til vannet stoppes manuelt. Kjøkkenet har ingen slik installasjon og det anbefales montert selv om det ikke var et krav på oppføringstidspunkt. Det samme gjelder komfyrvakt.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger:

Rørøpplagg i kobber, Mesteparten av anlegget ser ut til å være fra byggeår. På generelt grunnlag er dette rør som erfaringsmessig med tiden kan få svakheter i bend og rørskjøter. Stoppekran og vannmåler plassert i en kjellerbod.

Avløpsrør:

Synlige avløpsrør inne i boligen av plast og støpejernsluk i baderommet i kjelleren.

Ventilasjon:

Naturlig avtrekk med luftventiler i yttervegg og luftespalte i forbindelse med flere av vinduene.

Varmesentral:

Boligen er utstyrt med sentralvarme tilknyttet radiatorovner. Fyrkjelen er plassert i fyrrommet inne i garasjen og er av eldre dato.

Varmtvannstank:



# Beskrivelse av eiendommen

## Hoveddel:

OSO varmtvannstank på 300L fra 1984, plassert i en kjellerbod.

## Hybel:

OSO varmtvannsbereider på 198 fra 2011, plassert i fyrrommet.

## Elektrisk anlegg:

### Hoveddel:

Sikringsskapet er plassert på en vegg i kjelleren og er utstyrt med automatsikringer.

Det er kursfortegnelse i skapet.

### Hybelen:

Sikringsskapet er plassert på vegg i gangen og er utstyrt med automatsikringer.

Det er kursfortegnelse i skapet.

## Garasjen:

Sikringsskapet er plassert på en vegg i trappen ned til garasjen og er utstyrt med skrusikringer.

Det er kursfortegnelse i skapet.

## Branntekniske forhold:

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 1203,1m<sup>2</sup>.

Tomten er opparbeidet med singlet gårdsplass, plenarealer, prydbusker og annen beplantning.

## Parkering:

Integrert garasje og på egen eiendom.

## Byggegrunn:

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser, og er dermed kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan innhentes. Antatt fundamentert til fast grunn.

## Drenering:

Fuktsikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Ut fra alder for dreneringen og normal byggeskikk på oppføringstidspunktet kan det ikke utelukkes at dreneringen har redusert funksjon i forhold til hva som må forventes. Det er ikke gjort observasjoner i kjelleren som tilsier at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt. Det ble søkt etter fukt med en Protimeter, Protimeteren indikerte stedvis noe forhøyede verdier i nedkant av grunnmuren og ned mot grunn, dette kan skyldes feil ved drenering eller fuktøptrekk fra grunn.

## Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur av støpt betong og ringmur av lettklinkerblokker. Ut fra visuell observasjon synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon. Det ble ikke registrert sprekker, riss eller andre tegn til setningsskader som ansees å ha noen konstruksjonsmessig betydning. Utvendig murpuss har enkelte riss/sprekker og murpussen slipper stedvis fra underlaget.

## Terrengforhold:

Terreng rundt grunnmuren er stedvis tilnærmet flatt. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 meter fra grunnmur. 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. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 meter fra grunnmur.

## Oljetank:

Nedgravet olje/parafintank i hage med påfylling ved siden av garasjen.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

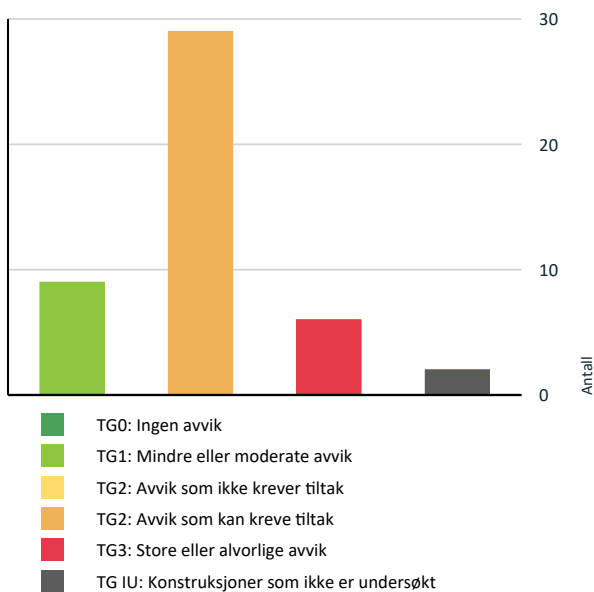
[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Leiligheten over garasjen blir boden brukt som et soverom og kjelleren stemmer ikke overens med dagens bruk.

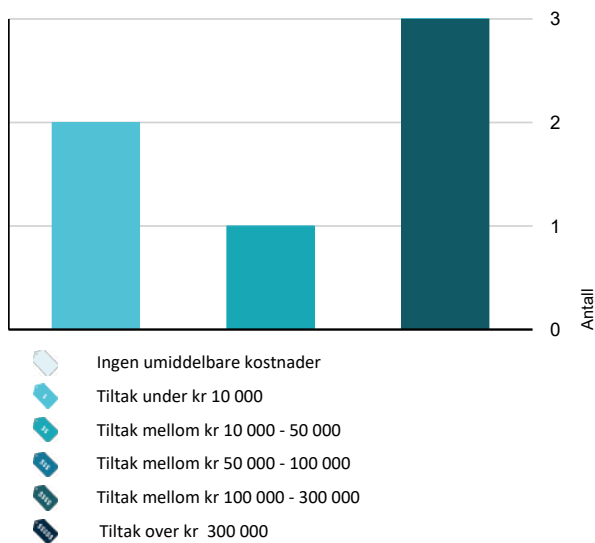
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

---

- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)

---

- ! **Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)

---

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

---

- ! **Våtrom > 1. Etasje/hybel > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

---

- ! **Våtrom > 1. Etasje/hybel > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

---

- ! **Våtrom > 1. Etasje/hybel > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

---

- ! **Våtrom > 1. Etasje/hybel > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

---

- ! **Våtrom > 1. Etasje/hybel > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

---

- ! **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

---

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

---

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

---

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

---

- ! **Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)

---

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

---

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

---

- ! **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)

---

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

---

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

---

- ! **Tomteforhold > Oljetank** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1964

### Kommentar

Iht. eiendomsverdi.no

### Anvendelse

Bolig

## UTVENDIG

### ! TG 2 Taktekkning

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### YTTERTAK:

Pappshingel fra ukjent årstall.

#### VINDSKIER:

Malt tre.

#### GESIMSER:

Malt tre.

#### BEGRENSNINGER:

Taket er kun besiktiget utvendig fra bakkeplan.

#### Generelt:

Eventuell mose og lignende bør fjernes. Det anbefales takkontroll årlig.

#### Vurdering av avvik:

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

Det mose på taket.

#### Konsekvens/tiltak

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

### ! TG 2 Nedløp og beslag

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

#### Vedlikehold:

Det anbefales å rense takrenner vår og høst for å sikre god avrenning fra takrenner, og for å forhindre foretting i nedløpsrør.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

#### Konsekvens/tiltak

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

### ! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført som bindingsverk/treverk, antatt isolert med mineralull i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. Utvendige flater av malt stående og liggende trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår med vedlikeholdsetterslep. Det registreres ikke luftespalte i underkant av kledningen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det ble stedvis registrert råteskadet kledning og kledningen fremstår med vedlikeholdsetterslep.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Råteskadet kledning må skiftes. Overmaling bør normalt påregnes ca. hvert 5-10 år avhengig av type maling. Det kan være behov for enkelte mindre utskiftninger av panel over tid, grunnet alder.

Dersom huset skal etterisoleres og skifte kledning, bør det foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

### ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning*

Saltak av trekonstruksjoner. Adkomst til kaldtloft via luke med stige, hele loftet er ikke besiktiget, loftet er kun visuelt undersøkt fra loftsluken med de begrensninger dette medfører. Takkonstruksjon og loft vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Det ble under befaringen ikke observert noen større skjevheter på den delen av tak- konstruksjonen som var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Anbefaler å justere/skifte avstandsplatene for bedre lufting mot gesims. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales. Det bemerkes at rør/ventilasjon gjennomføringer over tak og rundt piper er ett svaketspunkt i forhold til fukt problematikk og det bør holdes under observasjon.

#### Vurdering av avvik:

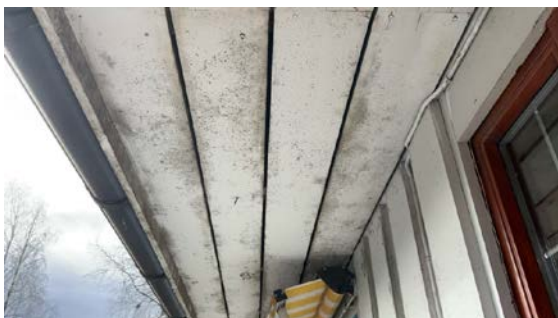
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

#### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det anbefales justering av isolasjon for lufting mot gesims.

# Tilstandsrapport



Luftespalte i gesims.



Adkomst til kaldtloft via luke med stige.

## TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass, ramme og karmen i tre fra 1976, 1983/84 og trevinduer med koblet glass i kjeller.

**Vedlikehold:**  
Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Tre vinduer med koblet glass, flere av vinduene mangler det innvendige glasset.  
Vinduene fremstår med vedlikeholdsetterslep på utvendig side.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

## TG 1 Vinduer - 2

**Hybel:**  
Vinduer med 2-lags isolerglass, ramme og karmen i tre fra 2012 og 3 stk. trevinduer med koblet glass.

**Vedlikehold:**  
Vinduene ble visuelt undersøkt og fremstår i normalt god stand med tanke på alder. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

## TG 2 Dører

Teak ytterdør med glassfelt inn til hovedhuset og hvitmalt ytterdør med glassfelt inn til garasjen.  
Skyvedørsfelt/terrassedør med isolerglass, karm og ramme i tre.

**Vedlikehold:**  
Det er foretatt en enkel funksjonstest av dørene og ingen avvik ut over utvendig vedlikeholdsetterslep ble registrert på befaringdagen.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Dører og karmen bør overflatebehandles dersom de ikke skal skiftes ut.

## TG 1 Dører - 2

**Hybel:**  
Hvitmalt ytterdør med glassfelt.  
Skyvedørsfelt/terrassedør med isolerglass, karm og ramme i tre fra 2012.

**Vedlikehold:**  
Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og de fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med adkomst fra stuen i hovedhuset på ca. 28m<sup>2</sup> med utgang til hage.  
Terrassen er belagt med impregnerte terrassebord og malt rekkverk.  
Rekkverkshøyden ble målt til ca. 92cm.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Stedvis ble det registrert råteskader og det er et hull i terrassen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater må utbedres eller skiftes.

Byggforsk 536.112 Rekkverk:  
11 Generelle krav til sikkerhet  
Byggteknisk forskrift (TEK17) krever at byggverk skal ha en utforming som forebygger fare for skade på personer og husdyr ved sammenstøt eller fall.

Veiledningen til bestemmelsen sier at balkonger, terrasser, trapper, ramper o.l. med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan må sikres med rekkverk eller på annen forsvarlig måte. I noen tilfeller vil risikosituasjonen tilsi at man må ha rekkverk også ved mindre høydeforskjeller enn 0,5 m.

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

# Tilstandsrapport

Terrasse med adkomst fra stuen i hybelen på ca. 9,7m<sup>2</sup>.  
Terrassen er belagt med impregnerte terrassebord og malt rekkverk.  
Rekkverkshøyden ble målt til ca. 92cm.

#### Vurdering av avvik:

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

Terrassenebordene fremstår med noe vedlikeholdsetterslep.

#### Konsekvens/tiltak

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

Overflatene bør overflatebehandles.

Byggforsk 536.112 Rekkverk:

11 Generelle krav til sikkerhet

Byggteknisk forskrift (TEK17) krever at byggverk skal ha en utforming som forebygger fare for skade på personer og husdyr ved sammenstøt eller fall.

Veiledningen til bestemmelsen sier at balkonger, terrasser, trapper, ramper o.l. med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan må sikres med rekkverk eller på annen forsvarlig måte. I noen tilfeller vil risikosituasjonen tilsa at man må ha rekkverk også ved mindre høydeforskjeller enn 0,5 m.

## INNSENDIG

### TG 3 Overflater

Hovedbolig:

Overflater av eldre dato, overflatene fremstår som utidsmessige og med stor bruksslitasje. Oppgraderinger bør påregnes.

- Innvendige gulvflater er belagt med henholdsvis:  
Fliser, parkettgulv, gulvbelegg, laminat gulv, vegg-til-vegg-teppe og betong gulv.

- Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:  
Tapet, panel, smartpanel, malt strie, mur og malte flater.

- Innvendige takflater er belagt med henholdsvis:  
Takessplater, panel og malt strie.

#### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

### TG 1 Overflater - 2

- Innvendige gulvflater er belagt med henholdsvis:  
Fliser og laminat gulv med hvitmalte gulvlister.

Generelt normal tilstand på innvendige gulvflater med normal bruksslitasje med tanke på alder.  
Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

- Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:  
Malte flater.

Generelt normal tilstand på innvendige vegg overflater med normal bruksslitasje.  
Overflater fremstår alt i alt, med normal slitasje og normalt vedlikeholdt. På bakgrunn av helhetsinntrykket, må det likevel påregnes hakk og småskader. Det må som oftest beregnes noe overflatebehandling etter et eventuelt kjøp.

- Innvendige takflater er belagt med henholdsvis:  
Malte falter med hvitmalte taklister.

Generelt normal tilstand på innvendige himlinger.  
Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongdekke antatt isolert i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført. Etasjeskille i hovedhuset i trebjelkelag og i hybelen av betong.

Målt høydeforskjell på ca. 19mm gjennom hele rommet i hall og ca. 21mm gjennom hele stuen i hybelen.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

### TG 2 Radon

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Hentet fra ambita: Radonutsatt område 17.02.2025 Vær oppmerksom

### TG 3 Pipe og ildsted

# Tilstandsrapport

Det er 2 pipeløp i boligen et innvendig pipeløp i hovedboligen med åpen peis i kjellerstuen og et utvendig pipeløp utenfor hybelen. Ytterligere vurderinger er ikke gjort. Skal pipe og ildsteders tilstand og utbedringsbehov avklares må det rekvireres tilsynsrapport fra feievesenet. Ildsted og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feievesen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

**Kostnadsestimert: Under 10 000**

## ! TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Det ble boret et 73mm hull i utforet vegg og søkt etter fukt i bunnsvill mot grunnmur og det ble målt for høye fuktverdier med ett vanninnhold på ca. 23 vek%.

Det er brukt plastfolie som fuktsperre der mesteparten av veggen er under terreng. Plastfolie på isolasjon er bare aktuelt der mer enn halve veggen er over terreng. Plasten vil ellers hindre uttørking av veggen. Enkelte innvendige vegger er foret ut og isolert. Isolering av kjellervegg kan være supplement til utvendig isolering, men da bør minst halvparten av samlet isolasjon plasseres utvendig. Isolering bare på innvendig side må man unngå. Man gjør veggen kaldere og veggen blir mer utsatt for kondens. Fuktfølsomme materialer i den innvendige påføringen kan i verste fall gi fuktskader og soppvekst, særlig dersom det er lite isolasjon på utvendig side av veggen. Risikoen er størst for materialene nærmest den kalde delen av veggen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utføring av vegger under terreng er å betrakte som en risikokonstruksjon. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Bilde av fuktmåling med pigger i bunnsvill.

## ! TG 2 Kryp Kjeller

Utvendig adkomst til krypkjeller via luke i ringmuren.

Krypekjellere/rom er å regne som en risikokonstruksjon, i forbindelse med fuktproblematikk. En viktig faktor i krypekjellere er at det er tilstrekkelig lufting, i form av ventilert på alle omsluttende yttervegger. I dette tilfellet er det enkelte lufterventiler i ringmuren, men det anbefales å montere noen flere. Videre anbefales å legge plastfolie mot grunnen. Rydd grunnen i kjeller for alt organisk avfall og avrett om nødvendig med f.eks. sand eller grus. Dekk grunnen deretter med plastfolie. Plastfolien legges ut for å hindre avdunsting fra grunnen. Avrettingen bør sørge for at det blir fall mot grunnmur eller mot en sentralt plassert renne (drenggrøft) hvor vann kan få avløp. Grunnen må være jevn og fri for bygningsmaterialer og rask. Legg folien med god overlapp i skjøtene og slik at det ikke kan samle seg vann på oversiden. Danner det seg likevel punkter hvor eventuelt inntrengende vann kan samle seg, må plastfolien perforeres slik at vannet kan dreneres ned. Avslutt folien ca. 0,1 m fra ringmuren slik at ev. kondensvann fra ringmuren eller overflatevann som trenger inn, kan dreneres ned. Se byggeforskrift 521.203.

#### Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

#### Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Bedre ventilering bør vurderes.



Bilde av krypkjeller.



Bilde av krypkjeller.

## ! TG 3 Innvendige trapper

# Tilstandsrapport

Furutrapp mellom etasjene med tette opptrinn.

Vedlikehold.

Trappen fremstår med vedlikeholdsetterselep.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det anbefales å montere håndløper på vegg i trappeløpet for å bedre sikkerheten i trappen

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 2 Innvendige dører

Hoveddel:

Furudører i profilert utførelse, 2 dører med glass og malte fyllingsdører i kjelleren.

Vedlikehold:

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og de fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

## TG 1 Innvendige dører - 2

Hybel:

Hvite innerdører i profilert utførelse med hvitmaltelister/gerikter i glatt utførelse, en dør med glass.

Vedlikehold:

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og de fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 3 Generell

Baderom av eldre dato oppfyller ikke dagens krav til funksjonalitet, komfort og fuktsikkerhet. Normal forventet levetid er passert. I påvente på oppussing/rehabilitering er tett dusjkabinett og åpent avløp er en forutsetning for våtrommens sikkerhet, da fritt vann på gulv/vegg må unngås. Bruk av dusjkabinett hindrer i stor grad direkte vannsprut på veggene/gulv. Ved bruk av dusjkabinett er veggene/gulv bak dusjkabinettet allikevel definert som våtsone, blant annet på grunn av rengjøring.

Baderommet er utstyrt med :

Fliser på gulv og baderomsplater på vegger.

Servantinnredning med skapseksjoner, ett- greps blandebatteri, høyskap, overskap, speil og speil lys.

Badekar.

Gulvstående toalett.

Plastsluk i gulv.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt siden våtrommet må pusses opp i sin helhet.

### KJELLER > BAD

#### TG 3 Generell



# Tilstandsrapport

Baderom av eldre dato oppfyller ikke dagens krav til funksjonalitet, komfort og fuktsikkerhet. Normal forventet levetid er passert. I påvente på oppussing/rehabilitering er tett dusjkabinett og åpent avløp er en forutsetning for våtrommens sikkerhet, da fritt vann på gulv/vegg må unngås. Bruk av dusjkabinett hindrer i stor grad direkte vannsprut på veggene/gulv. Ved bruk av dusjkabinett er veggene/gulv bak dusjkabinettet allikevel definert som våtsone, blant annet på grunn av rengjøring.

Baderommet er utstyrt med :  
Fliser på gulv og vegger.  
Utslagsvask med to- greps blandeblender.  
Åpen dusj.  
Opplegg for vaskemaskin.  
Støpejernsluk i gulv.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



KJELLER > BAD

#### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt siden våtrommet må pusses opp i sin helhet.

#### 1. ETASJE/HYBEL > BAD

##### Generell

Manglende dokumentasjon på badet. Alle bygningsdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For en membran utgjør dette at den blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/ sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal. Iht. Byggforskriften detaljblad 700.300, er normal levetid for baderom 15-25år.

#### 1. ETASJE/HYBEL > BAD

##### TG 2 Overflater vegger og himling

- Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:  
Baderomsplater.

- Innvendige takflater belagt med henholdsvis:  
Malte flater med 5 downlights.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er små glipper i enkelte skjøter og nederst på enkelte plater i dusjhjørne ble det registrert mindre fuktskader.

#### 1. ETASJE/HYBEL > BAD

##### TG 2 Overflater Gulv

- Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:  
Keramiske fliser med sokkelflis og elvstein i dusjhjørne.

Det ble ikke observert noen sprekkdannelse i fliser eller fuger på befaringsdagen.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra topp slukstik til topp flis ved dørterskelen, høyden er over 25mm. Høyden ble målt til ca. 34mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav på utføringstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er fall på gulvet men det er mindre enn 1:100. I praksis har dette liten betydning, da området ikke utsettes for vann ved vanlig bruk. Dette vil kun ha betydning ved en eventuell ukontrollert vannutstrømming på badet.

#### 1. ETASJE/HYBEL > BAD

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

Det er ett sluk på badet. Dette er beliggende i dusjen. Sluket er et plastsluk med skrudd klemring og synlig slukmansjett/membran.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

# Tilstandsrapport



Plastsluk i gulv.

## 1. ETASJE/HYBEL > BAD

### TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Hvit servantinnredning med skuffeseksjon, ett-greps blandebatteri, overskap, speil og speil lys.  
Nedsenket dusjhjørne med glassdører.  
Innebygd/vegghengt toalett.  
Opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget siserne.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etablere avrenning under wc for synliggjøring av eventuell lekkasje og vann kan renne til sluk.

## 1. ETASJE/HYBEL > BAD

### TO 2 Ventilasjon

Våtrommet er ventilert med elektrisk styrt vifte på vegg og det savnes en luftespalte i forbindelse med døren.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

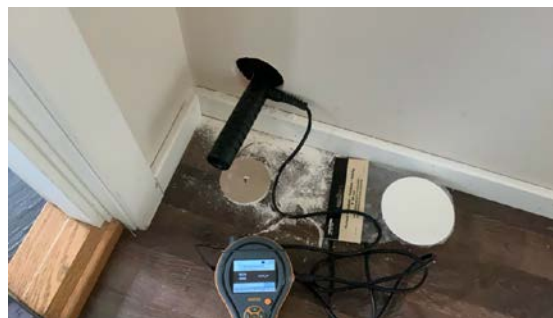
#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## 1. ETASJE/HYBEL > BAD

### TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble boret et 73mm hull og søkt etter fukt i bakplaten til våtsonen fra tilstøtende vegg gang/kjøkken og det ble ikke avdekket synlige tegn til fuktskader eller unormale fuktverdier med ett vanninnhold på under 8 vek%. Hulltaking et sted er kun en stikkprøve og kan ikke garantere for at det ikke er fukt i andre steder..



Ingen avvik registrert på befaringdagen.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE/HYBEL > KJØKKEN

### TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite fronter i glatt utførelse, laminat benkeplate, ett-greps blandebatteri og nedfelt rustfritt stålkum.  
Opplegg for oppvaskmaskin.

Kitchenboard plater eller tilsvarende på vegg mellom benkeplate og overskap.

Lys under overskap.

Ventilator over komfyren.

Innredningen vurderes til å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje, det ble observert mindre svelling i lamineringen nederst på 2 fronter. Det ble søkt etter fukt med en fuktindikator (Protimeter), ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

#### Tiltak/konsekvens.

Ingen straktiltak nødvendig, men i rom med vanninstallasjoner (oppvaskmaskin) uten sluk eller annet overløp skal det etter nye forskrifter være waterguard eller lignende som enten stenger vannet eller varsler om lekkasje i kontakt med vann/fukt. Ved lekkasje fra installasjoner vil vann renne og skade tilstøtende bygningsdeler til vannet stoppes manuelt. Kjøkkenet har ingen slik installasjon og det anbefales montert selv om det ikke var et krav på oppføringstidspunkt. Det samme gjelder komfyrvakt.

## 1. ETASJE/HYBEL > KJØKKEN

### TO 1 Avtrekk

Kjøkkenet er ventilert med avtrekksvifte (ventilator) over komfyren.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TO 2 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med hvitmalte fronter i profilert utførelse, heltre benkeplate, ett-greps blandebatteri og nedfelt rustfri stålkum.  
Opplegg for oppvaskmaskin.  
Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap.  
Lys under overskap.  
Ventilator over komfyren.

Innredningen vurderes til å være i tilfredsstillende funksjonell stand. Det ble søkt etter fukt med en fuktindikator (Protimeter), ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

#### Tiltak/konsekvens.

I rom med vanninstallasjoner (oppvaskmaskin) uten sluk eller annet overløp skal det etter nye forskrifter være waterguard eller lignende som enten stenger vannet eller varsler om lekkasje i kontakt med vann/fukt. Ved lekkasje fra installasjoner vil vann renne og skade tilstøtende bygningsdeler til vannet stoppes manuelt. Kjøkkenet har ingen slik installasjon og det anbefales montert selv om det ikke var et krav på oppføringstidspunkt. Det samme gjelder komfyrvakt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet er ventilert med avtrekksvifte (ventilator) over komfyren.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

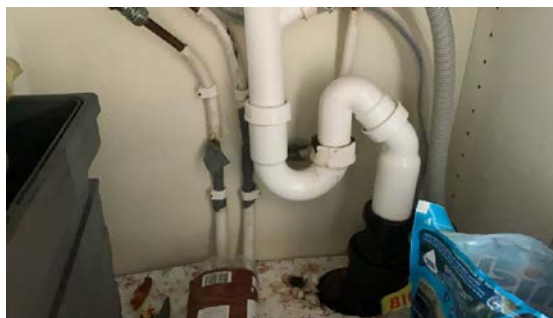
Rørøpplagg i kobber, Mesteparten av anlegget ser ut til å være fra byggeår. På generelt grunnlag er dette rør som erfaringsmessig med tiden kan få svakheter i bend og rørskjøter. Stoppekran og vannmåler plassert i en kjellerbod.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

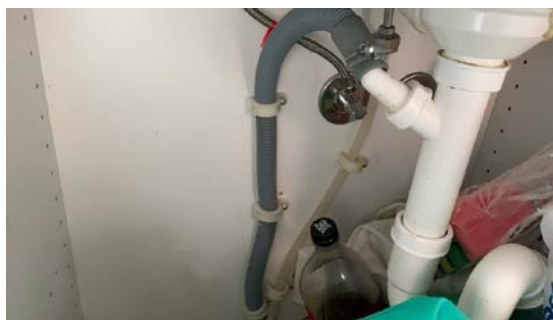
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.



Synlige rør under kjøkkenbenken.



Stoppekran.



Synlige rør under kjøkkenbenken i hybelen.

### TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør inne i boligen av plast og støpejernsluk i badetrommet i kjelleren.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

### TG 2 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

Naturlig avtrekk med lufterventiler i yttervegg og luftespalte i forbindelse med flere av vinduene.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Flere rom i kjelleren har ingen lufting.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftventiler på ytterveggene. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2.

## ! TG 2 Varmesentral

Boligen er utstyrt med sentralvarme tilknyttet radiatorovner. Fyrkjelen er plassert i fyrrommet inne i garasjen og er av eldre dato.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon av brannsikring av anlegget.
- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør innhentes dokumentasjon på brannsikring av anlegget om dette finnes.
- Det bør utføres service på anlegget.

## ! TG 1 Varmtvannstank - 2

Hybel:

OSO varmtvannsbereider på 198 fra 2011, plassert i fyrrommet.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt



Varmtvannstank på 198L.

## ! TG 2 Varmtvannstank

Hoveddel:

OSO varmtvannstank på 300L fra 1984, plassert i en kjellerbod.

Årstall: 1984

Kilde: Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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



Varmtvannstank på 300L.

## ! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Hoveddel:

Sikringskapet er plassert på en vegg i kjelleren og er utstyrt med automatsikringer.

Det er kursfortegnelse i skapet.

Hybelen:

Sikringskapet er plassert på vegg i gangen og er utstyrt med automatsikringer.

Det er kursfortegnelse i skapet.

Garasjen:

Sikringskapet er plassert på en vegg i trappen ned til garasjen og er utstyrt med skrusikringer.

Det er kursfortegnelse i skapet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

## Spørsmål til eier

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

# Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

## Generell kommentar

Det anbefales å få utført en el- kontroll av en godkjent fag person siden det ikke foreligger el-kontroll eller samsvarserklæring.

Eier har selv ansvar for el- anlegg og bør jevnlig sørge for el. sjekk fra godkjent kontrollinstans.



Sikringskapet til hoveddel.



Sikringskap plassert på vegg i trapp ned til garasjen.



Sikringskapet til hybelen.

## Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

# Tilstandsrapport

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja

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

Ja Branslukkingsapparatet er fra 1987.

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

Ja Det mangler røykvarsler i kjelleren.

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser, og er dermed kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan innhentes. Antatt fundamentert til fast grunn.

### ☑ TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Fuktsikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Ut fra alder for dreneringen og normal byggeskikk på oppføringstidspunktet kan det ikke utelukkes at dreneringen har redusert funksjon i forhold til hva som må forventes. Det er ikke gjort observasjoner i kjelleren som tilsier at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt. Det ble søkt etter fukt med en Protimeter, Protimeteren indikerte stedvis noe forhøyede verdier i nedkant av grunnmuren og ned mot grunn, dette kan skyldes feil ved drenering eller fuktoppptrekk fra grunn.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### ☑ TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av støpt betong og ringmur av lettklinkerblokker. Ut fra visuell observasjon synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon. Det ble ikke registrert sprekker, riss eller andre tegn til setningskader som seeses å ha noen konstruksjonsmessig betydning. Utvendig murpuss har enkelte riss/sprekker og murpussen slipper stedvis fra underlaget.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

### ☑ TG 2 Terrengforhold

Terrenget rundt grunnmuren er stedvis tilnærmet flatt. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 meter fra grunnmur. 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. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 meter fra grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

### ☑ TG 2 Oljetank

Nedgravet olje/parafintank i hage med påfylling ved siden av garasjen.

-Oljefyr med fossilt brensel ble forbudt fra 2020

Fra 2020 var det ikke lengre lov å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av boliger i Norge. Forskriften er hjemlet i forurensningsloven og energiloven.

Kommunen du bor i har egne regler for hvordan gamle oljetanker sikres og fjernes. Begynn derfor ved å sjekke lokale krav til sikring av oljetank. Dersom kommunen din ikke har regler, må du forholde deg til forurensningslovens §7. Ifølge dette lovverket, må eieren sikre at det ikke oppstår forurensning på grunn av oljetanken. Det er rett og slett din plikt som tankeier.

#### Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

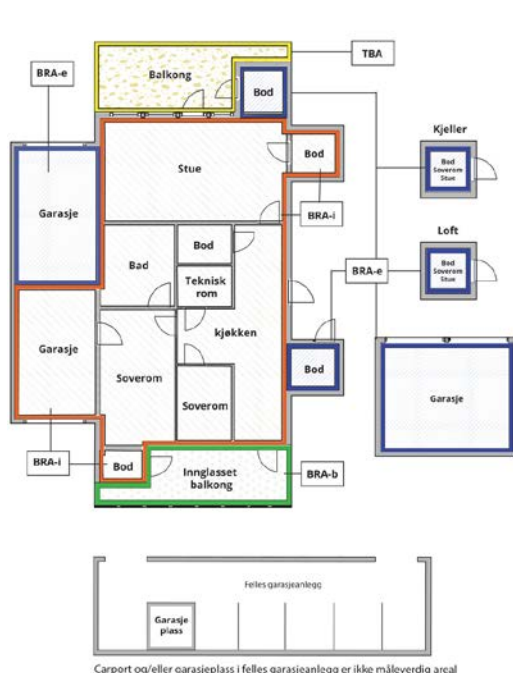
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	167			167	28
Kjeller	61	94		155	
1. Etasje/hybel		79		79	
<b>SUM</b>	<b>228</b>	<b>173</b>			<b>28</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>401</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, Bad, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Hall		
Kjeller	Trapperom, Bad, Kjellerstue, Soverom, Bod, Trapp opp til det fri, Garasje		
1. Etasje/hybel	Hall m/trapp, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad		

### Kommentar

Takhøyden i kjelleren er på ca. 203cm. Det har tidligere vært en dør i kjeller inn til bod med eksternt adkomst og til garasje, denne er tettet igjen med plater på innsiden av boden slik at arealene står som Bra-e. Det tas forbehold om utilstrekkelig dagslysflate og manglende rømningsgodkjente vinduer i kjelleretasjen. Deler av arealet tilfredsstiller ikke kravene som stilles i byggeforskriftene for rom til varig opphold. Men arealene er tatt med som p-rom med bakgrunn i rommenes utforming, innredning og bruk.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Leiligheten over garasjen blir boden brukt som et soverom og kjelleren stemmer ikke overens med dagens bruk.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei



*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Enebolig</b>	301	100

**Kommentar**

Enebolig

Takhøyden i kjelleren er på ca. 203cm. Det har tidligere vært en dør i kjeller inn til bod med ekstern adkomst og til garasje, denne er tettet igjen med plater på innsiden av boden slik at arealene står som Bra-e. Det tas forbehold om utilstrekkelig dagslysflate og manglende rømningsgodkjente vinduer i kjelleretasjen. Deler av arealet tilfredsstillende ikke kravene som stilles i byggeforskriftene for rom til varig opphold. Men arealene er tatt med som p-rom med bakgrunn i rommenes utforming, innredning og bruk.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2025	Kjell-Arne Hagen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	7	39	0	0	1203.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Rådhusvegen 24

### Hjemmelshaver

Rådhusvegen Utvikling AS

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger tett opp til Jessheim sentrum. Flotte tur- og rekreasjonsområder rundt Nordbytjernet som for øvrig også er en meget populær badeplass. Alle skoletrinn, inkl. videregående skole, innenfor kort gangavstand. Kort gangavstand også til sentrum med alle bymessige fasiliteter, deriblant kino/kulturhus, rikt utvalg av butikker, restauranter, kafèer, treningssentre m.m. Offentlig kommunikasjon i nærheten som tog og buss.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen er ikke regulert. Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse- nåværende vedtatt 23.03.2021.

### Om tomten

Eiet tomt på 1203,1m<sup>2</sup>.

Tomten er opparbeidet med singlet gårdsplass, plenarealer, prydbusker og annen beplantning.

### Parkering:

Integrert garasje og på egen eiendom.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
7 250 000	2016

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

### Kommentar

Bygningsforsikringen kan variere fra de forskjellige forsikringsselskapene.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	07.03.2025	

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PE5949>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kløfta	
Oppdragsnr.	
1205250051	
Selger 1 navn	
Stig Arman Borge	
Gateadresse	
Rådhusvegen 24	
Poststed	Postnr
JESSHEIM	2066
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
<input type="text"/>	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
<input type="text"/>	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1205250051

## Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Henviser til takst rapporten i fra Rett Takst

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stig Arman Borge	cdcc5aa14b09043bc80f5f4 7505dd325123fe379	11.03.2025 11:55:42 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1205250051

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





Rådhusvegen 22 - ny enebolig

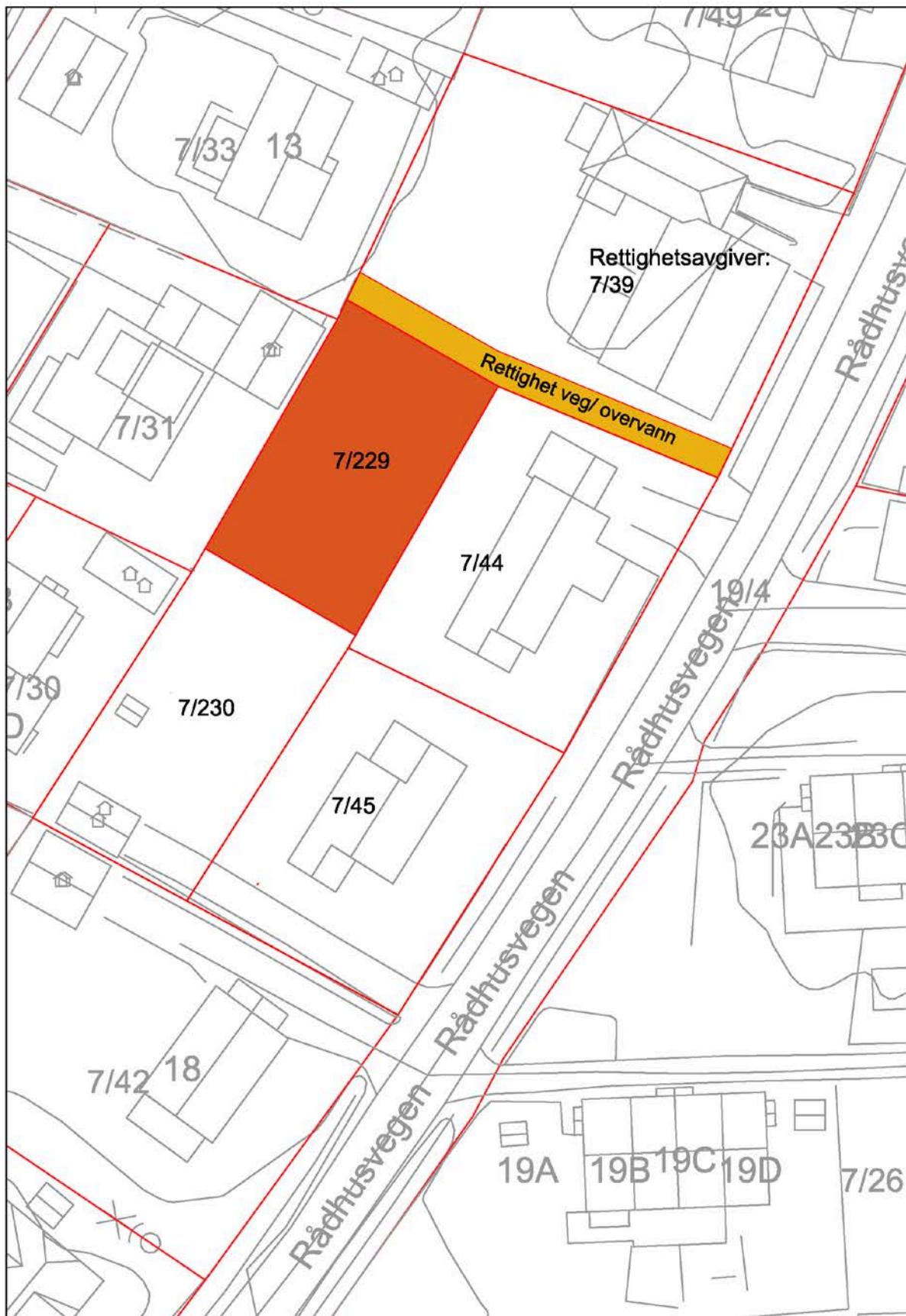
D-02

Utomhusplan

1 : 200

Søknad 13.03.25





Bilag 1 - Rettigheter i Rådhusvegen 24 (7/39) -1:500 (A4)



Ambita

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

Saksnr.:

Deres ref.:  
8337021

Saksbehandler:  
Nina Skoglund

Dato:  
28.02.2025.

## FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 7 BNR: 39 SNR:

Forespørsel datert: 27.02.2025.

### Eiendom

---

- Oppgitt areal i matrikkelen 1203,1 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 i reguleringsplan for «» m/best. vedtatt

Endringer:.

- Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for: til:.

Grenser inntil reguleringsplan for:

## STØYFORHOLD:

---

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

## FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

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

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

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

## Veg, vann og avløp:

---

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

Stipulerte kommunale avgifter for 2025 er kr. 17112,-. Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. 0,-.

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

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

## BEBYGGELSE:

---

Hovedbygning byggemeldt 1965. Garasje byggemeldt 1966.  
Tilbygg byggemeldt. 1973. Tilbygg/ombygging byggemeldt 1984.  
Bruksendring fra næring til bolig byggemeldt 2012. Bod byggemeldt 2004.

- Har ferdigattest.  Har ikke ferdigattest.  
 Har midlertidig bruksattest.  
 Har innflytningsattest.

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

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3209 - ULLENSAKER  
Gårdsnummer: 7  
Bruksnummer: 39

Utskriftsdato/klokkeslett: 28.02.2025 kl. 08:27  
Produsert av: Nina E Skoglund  
Attestert av: Ullensaker kommune

**Orientering om matrikelbrev**

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet**

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/matrikelbrev](http://www.kartverket.no/matrikelbrev)

**Matrikkelenhet**

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
 Bruksnavn: JEVNSTAD  
 Etableringsdato: 11.01.1962  
 Skyld: 0,01  
 Er tinglyst: Ja  
 Har festegrunner: Nei  
 Er seksjonert: Nei

**Arealrapport**

Tekst Areal Kommentar  
 Beregna areal for 7 / 39 1 203,1 m2

**Eierforhold****Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		950462620	RÅDHUSVEGEN UTVIKLING AS		c/o Gardermoen Økonomi AS Industrivegen 4 2069 JESSHEIM	1 / 1

**Oversikt over teiger**

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6669850	620896		1 203,1 m2	

**Forretninger der matrikkelenheten er involvert**

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Grensejustering			20.09.2024					berihele		23.09.2024
Oppmålingsforretning/grensejustering				24/5830						
					Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring		
					Avgiver	3209 - 7/39		-18,4		
					Mottaker	3209 - 7/44		18,4		
					Berørt	3209 - 7/33		0		

Landmålernummer 000175  
 Navn HELENE HUSÅS

28.02.2025 08:27

Matrikkelbrev for 3209 - 7 / 39

Side 2 av 12

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato	Signatur	Dato	
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024	
		Omnummerert til:	3209 - 7/39			
		Omnummerert fra:	3033 - 7/39			
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020	
		Omnummerert til:	3033 - 7/39			
		Omnummerert fra:	0235 - 7/39			
Skylddeling Skylddeling	11.01.1962					
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	0235 - 7/19	-1 220		
		Mottaker	0235 - 7/39	1 220		

#### Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato	Signatur	Dato	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	20.09.2024 24/5830	Tinglyst	23.09.2024	berihele	23.09.2024	
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	3209 - 7/44	-482,5		
		Mottaker	3209 - 7/229	482,5		
		Berørt	3209 - 7/31	0		
		Berørt	3209 - 7/33	0		
		Berørt	3209 - 7/39	0		
		Berørt	3209 - 7/45	0		

Landmålernummer 000175    Navn HELENE HUSÅS

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	20.09.2024 24/5830				berihele 23.09.2024
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Berørt	3209 - 7/31		0
		Berørt	3209 - 7/33		0
		Berørt	3209 - 7/39		0
		Berørt	3209 - 7/44		0
		Berørt	3209 - 7/45		0
<b>Landmålnummer</b>	<b>Navn</b>				
000175	HELENE HUSÅS				
Seksjonering	03.06.2024	Tinglyst		08.06.2024	yousyald 03.06.2024
Seksjonering	24/3692	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	3209 - 7/49		-1 032,3
		Mottaker	3209 - 7/49/0/1		489,7
		Mottaker	3209 - 7/49/0/2		542,6
		Berørt	3209 - 4/48		0
		Berørt	3209 - 4/53		0
		Berørt	3209 - 7/33		0
		Berørt	3209 - 7/39		0
		Berørt	3209 - 7/47		0
		Berørt	3209 - 19/4		0



Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Seksjonering	31.01.2024	Tinglyst	02.07.2024	bundgunn 26.06.2024
Seksjonering	23/8933	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	3209 - 4/48	-892,5
	24/4481	Mottaker	3209 - 4/48/0/1	367,1
		Mottaker	3209 - 4/48/0/2	525,4
		Berørt	3209 - 4/53	0
		Berørt	3209 - 7/33	0
		Berørt	3209 - 7/39	0
		Berørt	3209 - 7/47	0
		Berørt	3209 - 7/49/0/1	0
		Berørt	3209 - 19/4	0
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	27.10.2023			0235mas 27.10.2023
Oppmålingsforretning	2023/8061	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Berørt	3033 - 7/39	0
		Berørt	3033 - 7/44	0
		Berørt	3033 - 7/49	0
		Berørt	3033 - 19/4	0
<b>Landmålernummer</b>	<b>Navn</b>			
000423	SVEIN MARKHUS			
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	26.10.2023			0235mas 27.10.2023
Oppmålingsforretning	2023/8061	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Berørt	3033 - 7/30	0
		Berørt	3033 - 7/31	0
		Berørt	3033 - 7/39	0
		Berørt	3033 - 7/44	0
		Berørt	3033 - 7/45	0
		Berørt	3033 - 19/4	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
<b>Landmålernummer</b> 000423	<b>Navn</b> SVEIN MARKHUS				
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	26.09.2023				dalzan 27.09.2023
Oppmålingsforretning	23/7629	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Berørt	3033 - 4/48		0
		Berørt	3033 - 4/53		0
		Berørt	3033 - 7/33		0
		Berørt	3033 - 7/39		0
		Berørt	3033 - 7/47		0
		Berørt	3033 - 7/49		0
		Berørt	3033 - 19/4		0
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	13.09.2017				0235mas 04.10.2017
Oppmålingsforretning	2016/3274	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Berørt	0235 - 4/48		0
		Berørt	0235 - 4/53		0
	52/2017	Berørt	0235 - 4/55		0
		Berørt	0235 - 7/31		0
		Berørt	0235 - 7/33		0
		Berørt	0235 - 7/34		0
		Berørt	0235 - 7/39		0
		Berørt	0235 - 7/44		0
		Berørt	0235 - 7/47		0
		Berørt	0235 - 7/49		0
		Berørt	0235 - 19/4		0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
					Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	21.01.2015 2014/5393				0235bej	21.01.2015
		Roile	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Berørt	0235 - 7/30			0
		Berørt	0235 - 7/31			0
		Berørt	0235 - 7/33			0
		Berørt	0235 - 7/39			0
		Berørt	0235 - 7/44			0
		Berørt	0235 - 7/45			0
		Berørt	0235 - 19/4			0

Adresser						
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.system. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Rådhusvegen	10200	24		Grunnkrets: 0206 Jessheim nord Stemmekrets: 9 Jessheim Kirkesokn: 02070701 Hovin Postnr.område: 2066 JESSHEIM Tettsted: 659 Jessheim	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6669843	620913		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

**Byggningsnr:** 6 932 312  
**Løpenr:**  
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32  
 Nord: 6669843 Øst: 620913  
 Bygningssendringskode:  
 Bygningstype: Enebolig m/hybel/sokkelleil.  
 Næringsgruppe: Bolig  
 Bygningssstatus: Tatt i bruk  
 Energikilder:  
 Oppvarming:

**Bebygd areal:** 1  
**Bruksareal bolig:** 0  
**Bruksareal annet:** 0  
**Bruksareal totalt:** 0  
**Bruttoareal bolig:** 0  
**Bruttoareal annet:** 0  
**Bruttoareal totalt:** 0  
**Alternativt areal:** 0  
**Alternativt areal 2:** 0

**Ant. boliger:** 1  
**Ant. etasjer:** 1  
**Vannforsyning:**  
**Avløp:**  
**Har heis:** Nei

**Datoer**  
**Rammetillatelse:**  
**Igangsettingstillatelse:**  
**Tatt i bruk:**  
**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	0	0	0	0	0	0	0	0

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
10200 Rådhusvegen 24	H0101	Bolig	0	0		0	0	7/39	

**Byggningsnr:** 6 932 312  
**Løpenr:** 1  
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32  
 Nord: 6669843 Øst: 620913  
 Bygningssendringskode: Tilbygg  
 Bygningstype: Enebolig m/hybel/sokkelleil.  
 Næringsgruppe: Bolig  
 Bygningssstatus: Tatt i bruk  
 Energikilder: Elektrisitet  
 Oppvarming: Elektrisk

**Bebygd areal:** 1  
**Bruksareal bolig:** 76  
**Bruksareal annet:** 0  
**Bruksareal totalt:** 76  
**Bruttoareal bolig:** 0  
**Bruttoareal annet:** 0  
**Bruttoareal totalt:** 0  
**Alternativt areal:** 0  
**Alternativt areal 2:** 0

**Ant. boliger:** 1  
**Ant. etasjer:** 1  
**Vannforsyning:** Tilkn. off. vannverk  
**Avløp:** Offentlig kloakk  
**Har heis:** Nei

**Datoer**  
**Rammetillatelse:**  
**Igangsettingstillatelse:** 05.06.1984  
**Tatt i bruk:** 21.08.1984  
**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	76	0	76	0	0	0	0	0

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
10200 Rådhusvegen 24	H0102	Bolig	76	2	Kjøkken	1	1	7/39	

Kontaktpersoner				
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		BØE TERJE		RÅDHUSVN. 24 2050 JESSHEIM

den 4. april 1966.

Herr Ivar Bakken,  
Jesheim.

Innlyttingsattest for onebølg på etendommen  
Jernstad gnr. 7 bnr. 39.  
Etter betaling 4/7-1966 meddeles herved innlyttingsattest  
for ovennevnte onebølg.  
Følgende arbeider tilsettes:

Kjeller: 1. Impussing av vinduer.

2. Innsetning av kjellerdører.

3. Tak i vaskerom på kles, glasspølve renhøis plass,  
eller på annen tilfredsstillende måte.

I, etasje: 4. Vaskelister.

loft : 5. Nagling av plade over loft.

Utvendig: 6. Takrenner m/helløp, samt dypebeslag og beslag  
under ytterdør.

7. Takstein.

8. Fastmontert takstige av brannfart materiale.

Når de gjenværende arbeider er utført, vil ferdigattest bli  
meddelt.

For bygningssjefen:

O. Hjørpåszen  
Bygn.kontrollør

Gjenpart til ansværshavende Byggesjefen Rolf Pinnseth, Del.

1307090000111123  
1. juni 1973

Herr Ivar Bakken,  
Rådhusvegen 24,  
2050 JESSHEIM

FERDIGATTEST.

Etter befaring den 30. mai meddeles herved Ferdigattest for undervisningsrom for kjøreskole oppført som tilbygg til ene-bolig beliggende på eiendommen: "Jevnstad" grn. 7 bnr. 39 i Ullensaker.

Det bemerkes følgende mangler:

1. Dør til fyrrom skal være selvlukkende.
2. Lufting av loft synes å være for dårlig.
3. Sveising av gulvbellegg på wc ved rørgjennomføringer.
4. Montering av rekkverk ved innkjørsel garasje.

For bygningsjefen

K. Johansen  
bygn. kontr

Gjenpart anesvarshavende.  
Byggm. Wistein Sande,  
Skolevegen 12,  
2050 JESSHEIM.

**Ullensaker kommune**  
TEKNISK ETAT

Terje Bøe  
Rådhusvn. 24  
2050 Jessheim

2051 Jessheim, 28. august 1984  
Telefon 97 10 10

Deres ref:

Deres brev:

Vår ref: VE/rhb Arkiv nr:

Midlertidig bruksattest.

Etter befaring den 15.d.m. meddeles herved midlertidig bruksattest for oppført tilbygg samt ombygging av bestående bolig på eiendommen gnr.7 bnr. 39 i Ullensaker.

Følgende gjenstående arbeider må utføres:

Kryperom.

1. Grunnen i kryperom må tildekkes med min. 0,2 mm plastfolie.
2. Montering av ventiler.
3. Behandling av DIP-bjelke mot rustangrep.

Ute.

4. Muring av pipe.
5. Montering av takstige av varige materialer.

Rørl.arb.

6. Sanitæranlegget må anmeldes snarest.
7. Ansvarshavende rørlegger må be om kontroll når arbeidet er utført.

Byggherren gis en tidsfrist på ett år fra den dato bruksattest er gitt på å utføre nevnte mangler. Når disse er utført bes bygningskontrollen varslet slik at ferdigattest kan bli meddelt.

For bygn.sjefen

*V. Eidan*

V. Eidan  
bygn.kontr.

Gjenpart:

Arvid Eide  
Bjørkestubben 2  
2050 Jessheim.

Eugen Rognstad  
2090 Hurdal

Rørl.kont.her.

# Ullensaker kommune

Byggesak



Byggmester Lasen og Sjølie AS  
Elektrovegen 1  
2050 Jessheim

Att. Aslak Larsen

Vår ref: (Oppgis ved svar)  
2012/1751-7

Deres ref:

Dato  
05.03.2013

**FERDIGATTEST**  
etter plan- og bygningslovens § 21-10

<b>Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):</b>	7/39
<b>Adresse/byggested:</b>	Rådhusvegen 24, 2050 JESSHEIM
<b>Tiltakets art:</b>	Bruksendring fra næring- kjøreskole til beboelse
<b>Bygnings-/anleggstype:</b>	Bolig

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt 22.02.2013, jf. byggesaksforskriftens § 8-1.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i søknad om tillatelse til tiltak med ev. senere tillegg.

Ved senere installasjon av ildsted, må dette meldes til kommunens feiermester.

For avdelingsleder byggesak

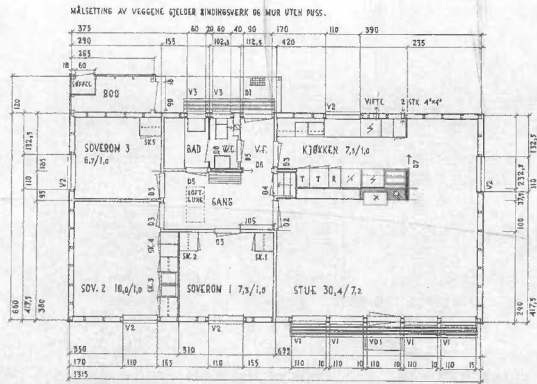
Miriam Alipour  
byggesaksbehandler  
direkte telefonnr: 66108272

Kopi til:  
Anne og Håvard Nordby, Rådhusveien 24, Jessheim / [aslak@byggmestern.no](mailto:aslak@byggmestern.no)  
Brit Lundby  
Anne Merete Sand  
Rita Helene Borgen

<i>Besøksadresse</i> Rådhuset, Furusetgt. 12 2050 JESSHEIM <i>Serviceorget</i> Åpningstid: 08.00-15.30	<i>Postadresse</i> Postboks 470, 2051 JESSHEIM	<i>Telefon</i> 66 10 80 00 <i>Telefaks</i> 66 10 80 01	<i>Bankkonto - kommunen</i> 6208 06 11000 <i>Bankkonto - skatt</i> 6345 06 02355	<i>Org.nr.</i> 933 649 768	<i>E-post</i> <a href="mailto:postmottak@ullensaker.kommune.no">postmottak@ullensaker.kommune.no</a> <i>Internett:</i> <a href="http://www.ullensaker.kommune.no">www.ullensaker.kommune.no</a>
--	--	---	---	-------------------------------	--

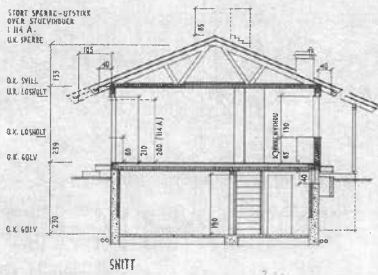
Post adresseres til Ullensaker kommune - ikke til enkeltpersoner



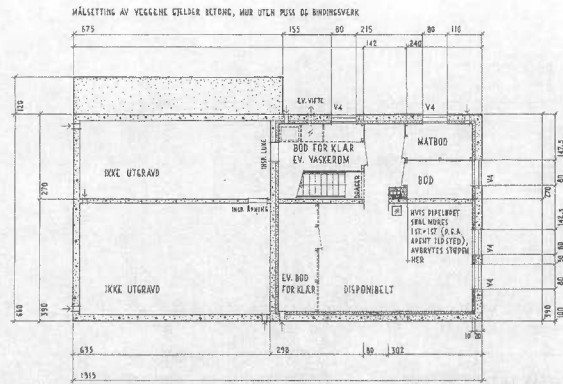


PLAN AV 1. ETASJE  
114 A

BARECYKL. SE BLAD 3101  
VEGG I HELLOR BAD OG W.C.: SE TEGNING NR. 5\*  
VEGG I HELLOR STUE OG KJØKKEN: SE TEGNING NR. 5\*



SNITT



PLAN AV KJELLER  
114 A

Godkjent av  
Distriktsbysyningsråd  
1963.6.6  
P. A. S. J.

74-114-114  
27 1 65 JL  
852211

UMBERTEGNEDE TAKSTRENN BEHØVER AT  
HUSST ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE  
MED DEN GODKJENTE TEGNING.

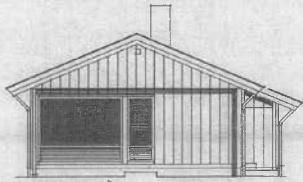
STED: PLANN  
BATO: NAVN

JHR. 4/4/64  
BYGGEREN: VAR BARKEN  
STED: LILLESTRØM - TOMT PÅSØBELL  
KJELLER AV 7/39  
DISTRIKTSADMINISTRASJONENS STEMPSEL  
for STATENS DISTRIKTSARKITEKT  
FOR AKERSHUS 2/8 1964  
L.M.

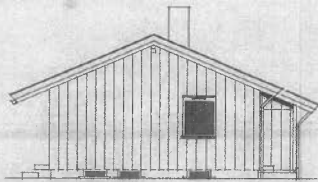
Huslånshens takstribesyrer  
i Lillestrøm skandistrikt  
Lillestrøm L. P.

114 ÷ TEGNING NR. I  
PLANN, SHITT  
MÅL 1:100  
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET  
OSLO 1-4-1963

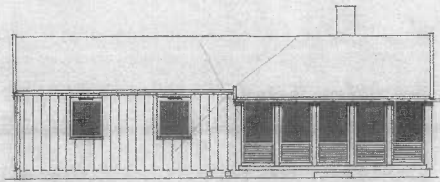
54255/711600060/091



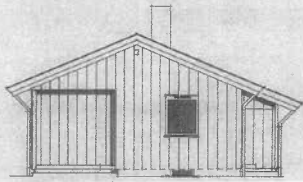
MOT SYD 114 B



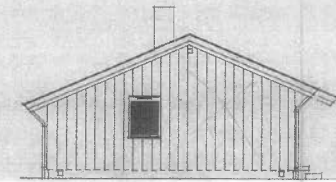
MOT SYD 114 A



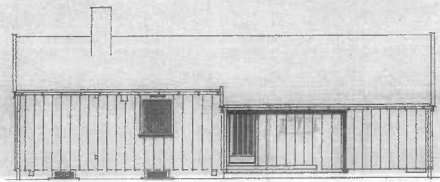
MOT VEST 114 A



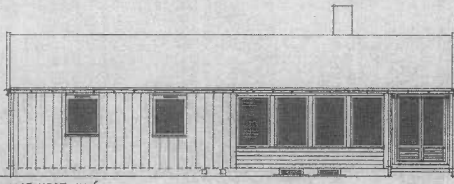
MOT SYD 114 C



MOT NORD 114 ABC

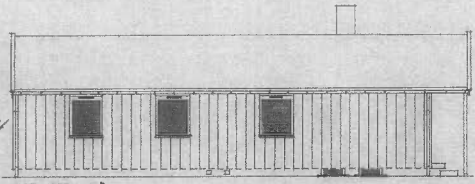


MOT ØST 114 A

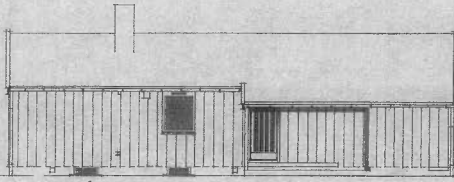


MOT VEST 114 C

*THR. 4/4/64*  
 DYDGERE *JAR BAKKESH*  
 STED *ULLENS TØMT TRØSSEL*  
*PLANE NR. 5/39*  
 DISTRIKTSAKTEKENS STEMPSEL  
 STATENS DISTRIKTSAKTEKENS  
 FOR MÅSHUYS 1964  
 [Stamp]

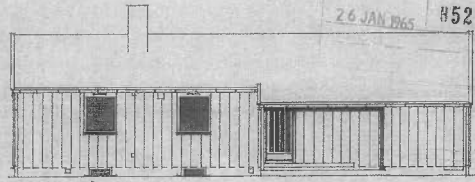


MOT VEST 114 B



MOT ØST 114 C

UNDERTEGNEDE TAKSTUENNE BEVITNER AT  
 HUSSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE  
 MED DEN GODKJØPTE TEIENING  
 STED: NAVN: \_\_\_\_\_  
 DATO: TAVN: \_\_\_\_\_



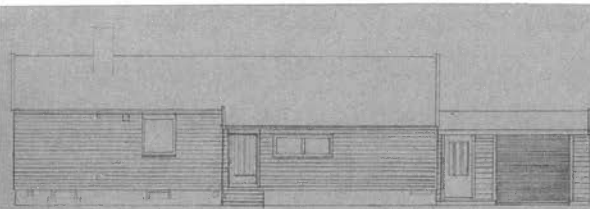
MOT ØST 114 B

26 JAN 1965 #52211

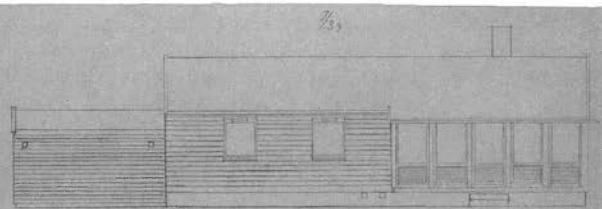
Godkjent av  
 Utvalgte byrådningsmedlemmer  
 4. 19/5.64  
 5. 19/5.64

**114 ÷** TEGNING NR. 2  
 FASADER, VERT. KL.  
 MÅL 1:100  
 BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET  
 OSLO 1-4-1963

*Ensbarnens tektstue og  
 i Lillemstrøm skolestrøg  
 Lillemstrøm A. P.*



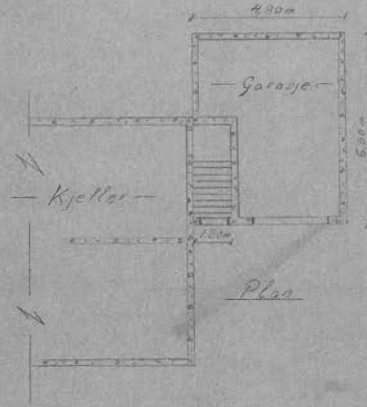
Fasade øst



Fasade vest



Fasade nord



Plan

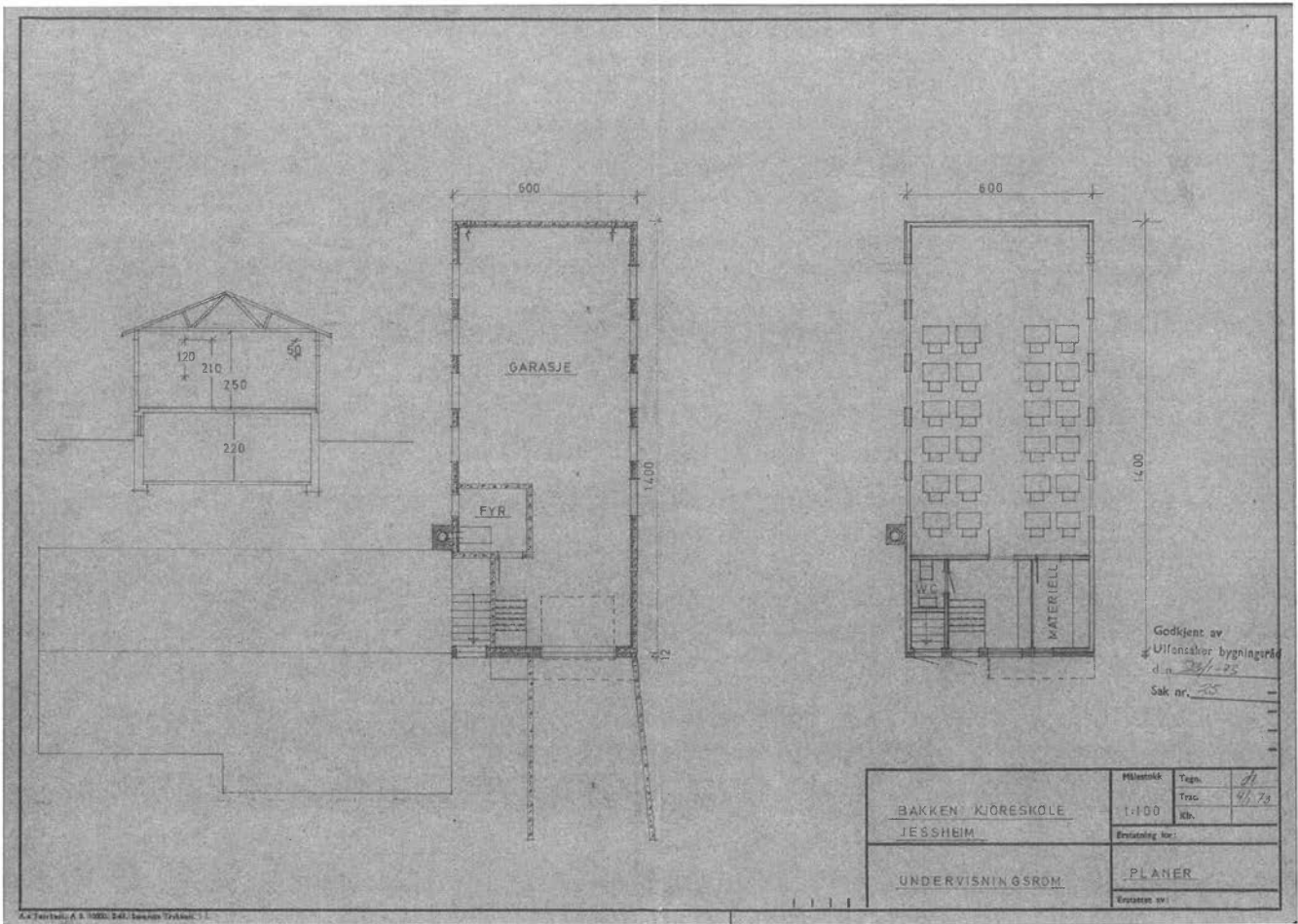
Godkjent av  
Utlønsaker byghingråd  
den 16/11  
Sak nr: 517/11 7P

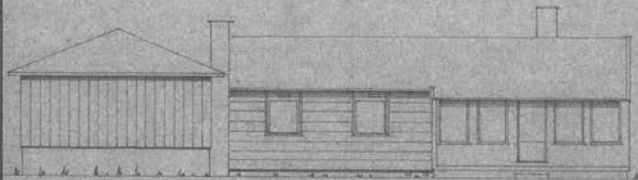
Herr Ivar Børken  
Fosheim

Garasje-tilbygg

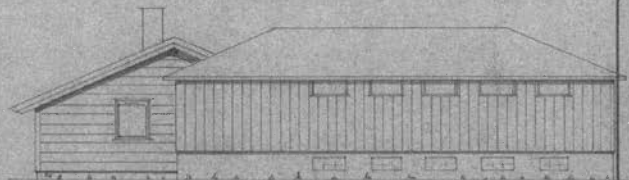
Trossen 16-26 f.d.y.p.s.s.

1607090009001755280



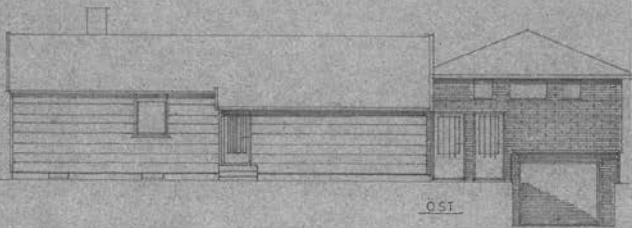


VEST



NORD

Godkjent av  
 Ullensaker bygningråd  
 dat. 22/11-78  
 Sak nr. 25



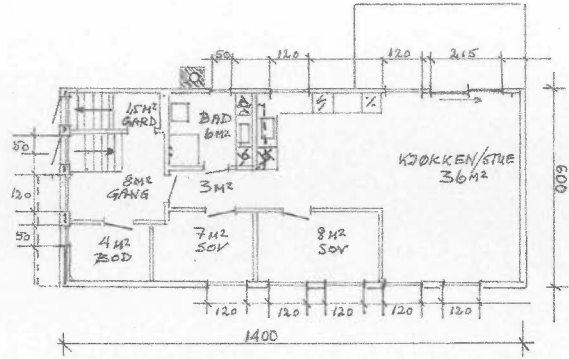
ØST



SYD

BAKKEN KJØRESKOLE JESSHEIM	Målestokk	1:100	Tegn.	4/1
	Erstatning for:		Kr.	4/73
UNDERSKIFTE	FASADER			
	Erstatning av:			

BRUKSBEGRÆNSEL: Underoplysninger om tilbojle	MÅL: Tegnet af 1:100 Dato: 31-12-89
	Kædet 13/10-12 1/89
Avne og Havard Nordby <small>2009 2009 2009 2009</small>	PLAN



## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3209-7/39, Rådhusvegen 24, 2066 JESSHEIM



### Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status



### Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	17.02.2025	Vær oppmerksom



### Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	1.4 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	1.8 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	14.2 km
Flomfaresoner	17.02.2025	Ikke funnet	0.04 km
Forurenset grunn	21.02.2025	Ikke funnet	0.12 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltninner og Sikringssoner	17.02.2025	Ikke funnet	0.58 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	17.02.2025	Ikke funnet	0.4 km
Kvikkleire	17.02.2025	Ikke funnet	0.11 km
Skredfaresoner	17.02.2025	Ikke funnet	64.1 km
Stormflo	29.01.2025	Ikke funnet	34.4 km
Støysoner	17.02.2025	Ikke funnet	0 km

**VIKTIG:** Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

## Radonutsatt område

Sist sjekket: 17.02.2025

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



### Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

### Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennegegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. Veggglamper, 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

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

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

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

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

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

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

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

# 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. PLUSdekningen 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 kostnads godtgjørelse, 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](http://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](http://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.

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.



# 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 ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
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:** Rådhusvegen 24  
2066 JESSHEIM

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Lise Blomberg

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre