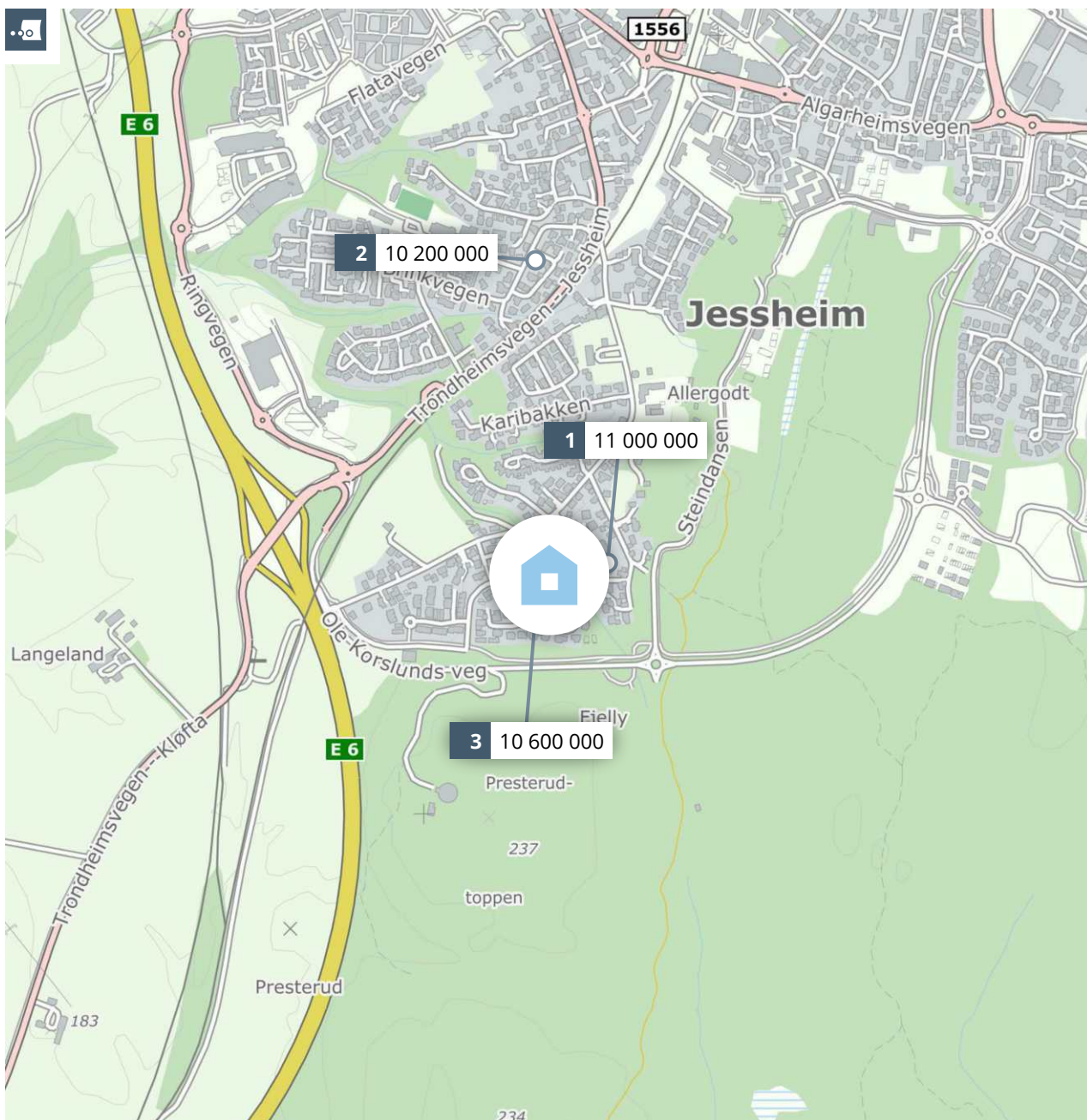




**PRIVATMEGLEREN**  
BRUSTAD & PARTNERE

**LANGELANDSFJELLET**  
**12 A**

# Vedlegg



## Meglerns verdivurdering **LANGELANDSFJELLET 12 A**

**P** PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Brustad & Partnere den 15.05.2026

Meglerns verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verdivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerns samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdivurdering for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglern: Øyvind Thorberg Simonsen.

  
En tjeneste fra  
Eiendomsverdi AS



# Langelandsfjellet 12 A, 2053 JESSHEIM

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2015

GNR 131 BNR 115 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3209 ULLENSAKER GRUNNKRETS Allergodt

Verdivurdert til

# 14 800 000

- **14 800 000** **46 688**  
Fellesgjeld Totalt m<sup>2</sup> pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	317 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>
Tomt					979 m <sup>2</sup>	
Byggeår					2015	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	6
Etasjer	2

Parkering Peis Utleiedel

## Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
<b>1</b> Fjeldheimvegen 21 219 m <sup>2</sup> 2017 811 m <sup>2</sup> 5 sov	10.06.2022	11 990 000	<b>11 000 000</b>	0	11 000 000	<b>50 228</b>
<b>2</b> Sundbyjordet 1 273 m <sup>2</sup> 1964 994 m <sup>2</sup> 5 sov	26.08.2025	10 690 000	<b>10 200 000</b>	0	10 200 000	<b>37 363</b>
<b>3</b> Langelandsfjellet 7 286 m <sup>2</sup> 2013 1 010 m <sup>2</sup> 5 sov	12.05.2025	11 500 000	<b>10 600 000</b>	0	10 600 000	<b>37 063</b>

Meget flott og gjennomført enebolig med 2 utleiedeler !

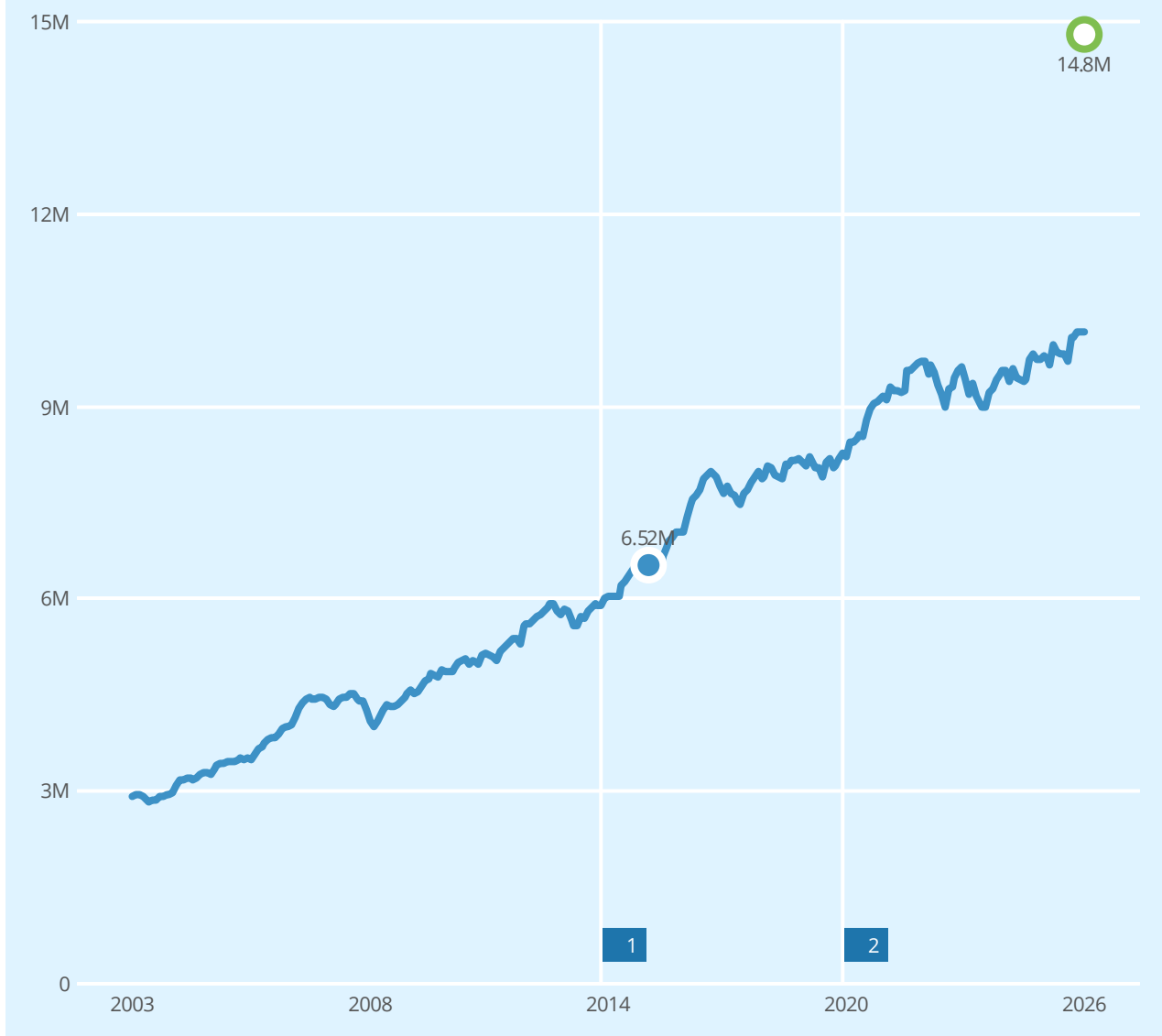
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulike typer informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: [www.nordea.no/finansiering](http://www.nordea.no/finansiering)



## Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
11.06.2015		17.09.2015	6 800 000	6 520 000	0	6 520 000	3
02.07.2013		02.07.2013	-	2 400 000	-	2 400 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. i

4 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.



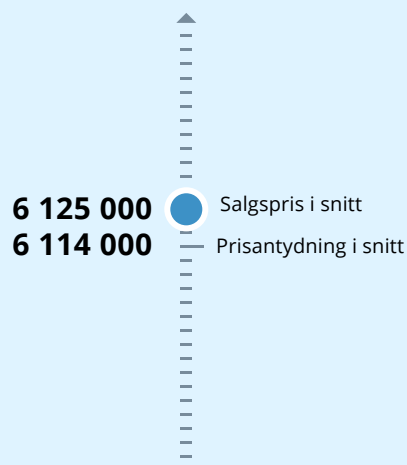
## Eneboliger til salgs i Allergodt grunnkrets nå



Annonsene har i  
snitt ligget ute i

175  
dager

## Eneboliger solgt i Allergodt grunnkrets siste 9 mnd

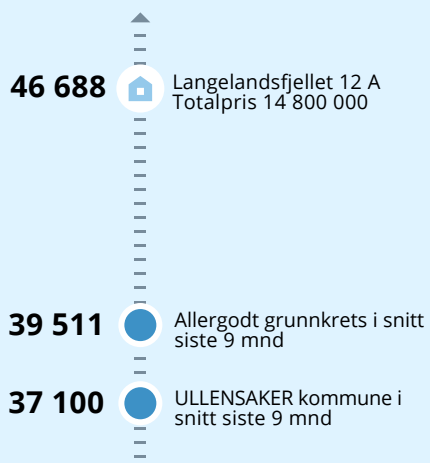


Solgt i snitt  
i løpet av

64  
dager


for 1.1% over prisantydning

## Analyse m<sup>2</sup>-priser



# Tilstandsrapport

RAMBOLL

 Enebolig

 Langelandsfjellet 12 A , 2053 JESSHEIM  ULLENSAKER kommune

# gnr. 131, bnr. 115

Sum areal alle bygg: BRA: 326 m<sup>2</sup> BRA-i: 270 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.05.2026

Rapportdato: 13.05.2026

Oppdragsnr.: 22177-1149

Eiendomsverdi ref nr: UQ1071

Foretak: Rambøll Norge AS

Takstingeniør: Ola Sætersmoen



RAMBOLL

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

# Rambøll Norge

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

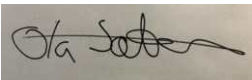
I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.

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

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

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

## Rapportansvarlig



Ola Sætersmoen

Uavhengig Takstingeniør

ola.saetersmoen@ramboll.no

484 81 829

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 2015 over to plan, beliggende på Jessheim i Ullensaker kommune. Boligen fremstår som godt vedlikeholdt og i generelt god stand, med jevnlig oppfølging av konstruksjoner og tekniske installasjoner.

I 2022 ble det gjennomført et påbygg med etablering av to hybeldele, begge med egen adkomst og utforming som selvstendige boenheter. Løsningen gir gode muligheter for utleie og fleksibel bruk av boligen. Den ene enheten er registrert med separat bruksnummer.

Oppgraderingen omfatter komplette funksjoner for hver enhet, herunder våtrom, kjøkken, soverom og nødvendige tekniske installasjoner, og fremstår som fagmessig utført og godt integrert i eksisterende bygningsmasse.

## Enebolig - Byggeår: 2015

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har yttertaktekking av betongtakstein, synlig forenklet undertak med takduk og overliggende sløyfer og lekter. Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform. Det er utvendig tekket med betongtakstein, kjent for sin holdbarhet og værbestandighet. Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig fra gang 2.et via en loftsluke.

Taksperrer og mønedrager er av tre, og gir strukturell styrke til taket. Undertaksduk fungerer som et ekstra lag beskyttelse under betongtaksteinene. Det er lagt isolasjon i bjelkelag og mellom taksperrer. Det birder til å redusere varmetapet. Ventilasjon håndteres gjennom luftkassetter i gesimsen. Dette gir nødvendig luftstrøm gjennom loftet for å forhindre kondens. Takrenner og nedløp av metall. Beslag, snøfangere og stigetrinn til pipe er av metall.

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

Malte aluminiumsvinduer med 3-lags glass. Tilfeldige utvalgte vinduer er funksjons testet uten anmerkning. Inngangsdør to-fløyet dør av treverk med glassfelt. Sekundære dører av treverk med glassfelt. Verandadør med glassfelt.

Utgang fra stue til en østvendt terrasse på omtrent 84 kvadratmeter. Terrassen er belagt med terrassebord og belegningsstein. Uteoppholdsarealet består av et etablert og funksjonelt opparbeidet område med terrassebord som hoveddekke nær boligen. Terrassen fremstår som en stabil konstruksjon med normal værpåvirkning for alder og bruk. Tilgrensende arealer er belagt med beleggingsstein som gir gode ganglinjer og et fast underlag med tilfredsstillende avrenning.

Det er oppført en pergola som fungerer som delvis skjermet oppholdsplass og bidrar til økt brukskvalitet i uteområdet. Videre er det etablert en sandkasse på egen flate, tilpasset barnelek og avgrenset fra øvrige dekker for å redusere spredning av sand.

Uteområdet inkluderer også en definert bål/grillplass, plassert på egnet underlag med god avstand til bebyggelse og vegetasjon. Løsningen fremstår som et naturlig samlingspunkt og er hensiktsmessig integrert i terrenget.

Utgang fra soverom i hybel til veranda på omtrent 4 kvadratmeter. Verandaen er belagt med terrassebord og har et rekkverk laget av glass og aluminium. Rekkverkshøyden er målt til 101 centimeter.

Inngangspartiet betjener to boenheter og har et samlet areal på ca. 5 m<sup>2</sup>. Adkomsten er opparbeidet med treplattning som gir et stabilt og funksjonelt dekke. Det er etablert trapp i tre med trinn i galvanisert stål. Rekkverk i glass og aluminium som gir trygg adkomst og et moderne uttrykk. Tilstøtende arealer er belagt med beleggingsstein som sikrer god avrenning og et vedlikeholdsvennlig uteområde.

Inngangsparti hoveddel på omtrent 20 kvadratmeter. Inngangspartiet er opparbeidet med treplattning som gir et solid og funksjonelt dekke ved adkomst til boligen. Plattingen fremstår som stabil og godt utført, med normal værpåvirkning for alder og bruk. Overbygget gir god beskyttelse mot nedbør og bidrar til et trivelig og praktisk inngangsområde.

Området rundt inngangspartiet er ryddig og har god avrenning fra fasade, med tilstøtende dekke av beleggingsstein som gir et helhetlig og vedlikeholdsvennlig uttrykk. Helhetsinntrykket er av et pent og funksjonelt inngangsparti med materialvalg som gir god holdbarhet og lavt vedlikeholdsbehov. Utebelysning og stikkontakt for bedre funksjonalitet.

Utvendige trapper av treverk med trapper in av stål.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflater av: Parkettgulv og fliser.  
Veggoverflater av: Malteplater og spilevegger.  
Himlingsoverflater av: Malte plater.  
Innvendige trapper og rekkverk av treverk.  
Det er malte profilerte innvendige dører. Enkelte dører har glassfelt.

Etasjeskille av:  
Gulv på grunn av betong og etasjeskiller av trebjelkelag.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:  
Stue 1. et. 2 mm.  
Sov 2. et. 14 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:  
Stue 1. et. 239 cm.  
Sov 2. et. 239 cm.  
Boligen har isolert stålpipe tilkoblet vedovn i stue.

# Beskrivelse av eiendommen

## VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

Badet har gulv med microsement og varme, microsement på vegger og en himling med trespiler og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med to overliggende servanter og ett-greps armaturer. Vegghengt speil med lys er også en del av interiøret.

Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst.

Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk. I tillegg til dusjen har rommet også et hjørnebadekar.

Toalettet er vegghengt med en innebygget sisterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design.

Avtreksventilen for ventilasjon er plassert i himling. Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

Badet har smøremembran og plastsluk. Innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar dusjvegger og veggmontert høyskap. Balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

### Vaskerom

Vaskerommet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med trepanel og lampepunkt. Det inneholder innredning med benkeplate og benkeskap med skuffeseksjon. Gulvstående skap for sortering av klær og høyskap for paraktisk oppbevaring.

Varmtvannstank er plassert på gulvet i hjørnet. Rommet har også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel under benkeplate. Vegghengt utslagsvask og også montert i rommet.

Avtreksventilen for ventilasjon er plassert i himling. Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast. Det er også et fordelerskap for rør-i-rørsystemet som er plassert på veggen for enkel tilgang til utførelse av kontroll og vedlikehold. Vaskerommet har plastsluk og smøremembran. Utslagsvask, benkeplate med skuffeseksjon og høyskap. Balansert ventilasjon.

### Bad 2.et

Badet har gulv med microsement og varme, microsement på vegger og en himling med slett malt flate og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med to overliggende servanter og ett-greps armaturer. Vegghengt speil med lys og vegghengt skap er også en del av interiøret.

Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst.

Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk. I tillegg til dusjen har rommet også et badekar.

Toalettet er vegghengt med en innebygget sisterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design.

Avtreksventilen for ventilasjon er plassert i himling. Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast. Fordelerskap er plassert i veggen. Badet har plastsluk og banemembran. Innredning med 2 nedfelte servanter, badekar, dusjvegger/hjørne. Balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

### Bad hybel.

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt flate og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil, lys og overskap er også en del av interiøret.

Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst. Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk. Toalettet er vegghengt med en innebygget sisterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design. Rommet har også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

Avtreksventilen for ventilasjon er plassert i himling. Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast. Det er også et fordelerskap for rør-i-rørsystemet som er plassert på veggen for enkel tilgang til utførelse av kontroll og vedlikehold. Badet har plastsluk og banemembran. Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne, opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

### Bad hybel.

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt flate og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil, lys og overskap er også en del av interiøret.

Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst. Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.

Toalettet er vegghengt med en innebygget sisterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design. Rommet har også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

Avtreksventilen for ventilasjon er plassert i himling. Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast. Det er også et fordelerskap for rør-i-rørsystemet som er plassert på veggen for enkel tilgang til utførelse av kontroll og vedlikehold. Badet har plastsluk med banemembran.

# Beskrivelse av eiendommen

Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne, opplegg for vaskemaskin.  
Balansert ventilasjon

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har en åpning med Frankie dobbeldører mot stuen og spise plass. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap, overskap ett benkehjørneskap med karusellfunksjon i tillegg til ett høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har overflater av treverk. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap med fryserdel, komfyr og microovn i høyskap samt oppvaskmaskin i benk og en nedfelt induksjon platetopp. En vegghengt ventilator bidrar til god ventilasjon under matlaging. Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast. For sikkerhet er det installert lekkasjestopper og komfyrvakt for skadebegrensning og sikker bruk.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## Kjøkken hybel.

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

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## Kjøkken hybel 2.

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spise plass. Kjøkkeninnredningen har slette fronter og inkluderer benkeskap, overskap ett benkehjørneskap med karusellfunksjon for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt en oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det kjøkkenplater som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap med fryserdel, komfyr og microovn, samt oppvaskmaskin i benk og en nedfelt induksjon platetopp. En vegghengt ventilator bidrar til god ventilasjon under matlaging. Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast. For sikkerhet er det installert lekkasjestopper og komfyrvakt for skadebegrensning og sikker bruk.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av plast(rør i rør) Besiktiget i alle rørskap. Avløpsrør av plast.

Balansert ventilasjon.

Boligen har installert luft til luft varmepumpe. Varmepumpen virket på befaring men ble ikke videre undersøkt da det kreves spesialkompetanse. Dette til informasjon.

Boligen har ca 300liters varmtvannstank.

Sikringskap med automatsikringer plassert i gang. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår. Boligen har smartstrømanlegg installert. Hovedbryter på 63 Amp, 400 V. Anlegg.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Dreneringen er fra 2015. De drenerende massene skal sammen med drensledningen sørge for at grunnvannstanden holdes på et tilstrekkelig lavt nivå slik

at vann ikke trenger inn eller kapillært suges opp i fundamentene. Videre skal dreneringen bidra til stabilitet i grunnen under fundamentene og beskytte

grunnen mot erosjon, oppbløtning og nedsatt bæreevne.

Denne boligen har ringmur med støpt plate på mark hvor gulvkonstruksjonen inkludert varmeisolasjon i hovedsak ligger over terrengnivå. Konstruksjonen har normalt ikke synlig utvendig fuktsikring som på en grunnmur hvor det er rom under terreng. Drenerende masser under og mot ringmur, og evt.

drensledning hvis dette er lagt er vurdert etter alder.

Grunnmur av isolerte elementer og betong. Såleblokk under grunnmur.

Støttemur av betongstein.

Eiendommen ligger i et relativt flatt terreng. Det er etablert støttemur i betongstein mot skråning.

Vann og avløsledninger av plast tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Tomten er opparbeidet med stakittgjerde som avgrensning mot omkringliggende arealer, og fremstår som ryddig og funksjonelt utformet. Plenarealer er etablert som hoveddekke og gir et grønt og brukervennlig uteområde. Gang- og kjøreflater er belagt med beleggingsstein lagt på komprimert bærelag, noe som gir et stabilt, drenerende og vedlikeholdsvennlig dekke. Løsningen bidrar til god avrenning bort fra bygningskroppen og reduserer risiko for overflatevann mot grunnmur.

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

[Gå til side](#)

Ved utleie er det krav til radonmålinger.

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

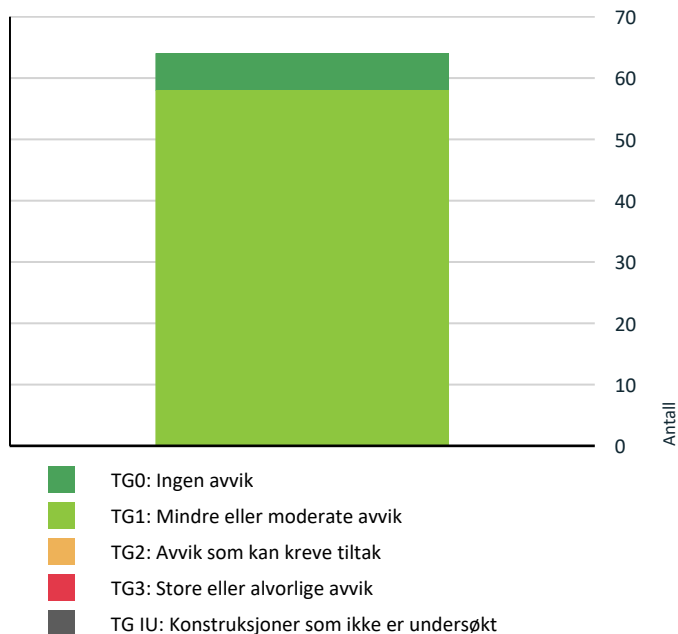
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

## Bod

- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

##### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

⚠ Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke. [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

2015

### Kommentar

### Anvendelse

#### Standard

Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

#### Tilbygg / modernisering

2022	Påbygg	Det er gjennomført vesentlige oppgraderinger av boligen, hvor det er etablert to hybeldeler med egne, separate adkomster. Hver enhet fremstår som selvstendig boenhet med komplett funksjonelt program, herunder våtrom, kjøkken, soverom og nødvendige tekniske installasjoner. Begge enhetene er utstyrt med separate ventilasjonssystemer samt egne strømskap og vannskap, noe som sikrer god funksjonsdeling og uavhengighet mellom delene.
------	--------	---

Det er i tillegg montert brannjør mellom hovedboligen og hybelenheten, som bidrar til tilfredsstillende brannseksjonering og økt sikkerhet.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Boligen har yttertakteking av betongtakstein, synlig forenklet undertak med takduk og overliggende sløyfer og lekter.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp av metall. Beslag, snøfangere og stigetrinn til pipe er av metall.

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

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

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform. Det er utvendig teknet med betongtakstein, kjent for sin holdbarhet og værbestandighet. Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig fra gang 2.et via en loftsluke.

Taksperrer og mønedrager er av tre, og gir strukturell styrke til taket. Undertaksduk fungerer som et ekstra lag beskyttelse under betongtaksteinene. Det er lagt isolasjon i bjelkelag og mellom taksperrer. Det birder til å redusere varmetapet.

Ventilasjon håndteres gjennom luftkassetter i gesimsen. Dette gir nødvendig luftstrøm gjennom loftet for å forhindre kondens.

### Vinduer

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Malte aluminiumsvinduer med 3-lags glass. Tilfeldige utvalgte vinduer er funksjons testet uten anmerkning. Funksjonstestet og er ok, og ingen skader. (Små vinduer på soverom 3 og bad går noe på karm i bunn grunnet vinduet henger.)

## TGT Dører

### Beskrivelse

Inngangsdør to-fløyet dør av treverk med glassfelt. Sekundære dører av treverk med glassfelt. Verandadør med glassfelt.

## TGT Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Utgang fra stue til en østvendt terrasse på omtrent 84 kvadratmeter. Terrassen er belagt med terrassebord og belegningsstein. Uteoppholdsarealet består av et etablert og funksjonelt opparbeidet område med terrassebord som hoveddekke nær boligen. Terrassen fremstår som en stabil konstruksjon med normal værpåvirkning for alder og bruk. Tilgrensende arealer er belagt med belegningsstein som gir gode ganglinjer og et fast underlag med tilfredsstillende avrenning.

Det er oppført en pergola som fungerer som delvis skjermet oppholdsplass og bidrar til økt brukskvalitet i uteområdet. Videre er det etablert en sandkasse på egen flate, tilpasset barnelek og avgrenset fra øvrige dekker for å redusere spredning av sand.

Uteområdet inkluderer også en definert bål/grillplass, plassert på egnet underlag med god avstand til bebyggelse og vegetasjon. Løsningen fremstår som et naturlig samlingspunkt og er hensiktsmessig integrert i terrenget.

## TGT Veranda hybel

### Beskrivelse

Utgang fra soverom til veranda på omtrent 4 kvadratmeter. Verandaen er belagt med terrassebord og har et rekkverk laget av glass og aluminium. Rekkverkhøyden er målt til 101 centimeter.

## TGT Hybel inngangspati.

### Beskrivelse

Inngangspartiet betjener to boenheter og har et samlet areal på ca. 5 m<sup>2</sup>. Adkomsten er opparbeidet med treplattning som gir et stabilt og funksjonelt dekke. Det er etablert trapp i tre med trinn i galvanisert stål. Rekkverk i glass og aluminium som gir trygg adkomst og et moderne uttrykk. Tilstøtende arealer er belagt med belegningsstein som sikrer god avrenning og et vedlikeholdsvennlig uteområde.

## TGT Inngangspati hoveddel.

### Beskrivelse

Inngangspati på omtrent 20 kvadratmeter. Inngangspartiet er opparbeidet med treplattning som gir et solid og funksjonelt dekke ved adkomst til boligen. Plattingen fremstår som stabil og godt utført, med normal værpåvirkning for alder og bruk. Overbygget gir god beskyttelse mot nedbør og bidrar til et trivelig og praktisk inngangsområde.

Området rundt inngangspartiet er ryddig og har god avrenning fra fasade, med tilstøtende dekke av belegningsstein som gir et helhetlig og vedlikeholdsvennlig uttrykk. Helhetsinntrykket er av et pent og funksjonelt inngangspati med materialvalg som gir god holdbarhet og lavt vedlikeholdsbehov. Utebelysning og stikkontakt for bedre funksjonalitet.

## TGT Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendige trapper av treverk med trapper in av stål.

# Tilstandsrapport

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Gulvoverflater av: Parkettgulv og fliser.  
Veggoverflater av: Malteplater og spilevegger.  
Himlingsoverflater av: Malte plater.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskille av:  
Gulv på grunn av betong og etasjeskiller av trebjelkelag.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:  
Stue 1. et. 2 mm.  
Sov 2. et. 14 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:  
Stue 1. et. 239 cm.  
Sov 2. et. 239 cm.

### TG 1 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipes tilkoblet vedovn i stue. Ovnsrør er innbygget i kasse i andre etasje. Avstand til brennbart materialet er undersøkt og funnet tilfredstillende, det er også etablert ventiler i kasse ved gulv og ved innvendig tak.

### TG 1 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Innvendige trapper og rekkverk av treverk.

### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Det er malte profilerte innvendige dører. Enkelte dører har glassfelt.

### TG 1 Oppvarming

#### Beskrivelse

Oppvarming: Elektrisk, varmepumpe og vedfyring.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## Generell

### Beskrivelse

Badet har gulv med microsement og varme, microsement på vegger og en himling med trespiler og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med to overliggende servanter og ett-greps armaturer. Vegghengt speil med lys er også en del av interiøret.

Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst. Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk. I tillegg til dusjen har rommet også et hjørnebadekar.

Toalettet er vegghengt med en innebygget susterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design.

Avtreksventilen for ventilasjon er plassert i himling. Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

## ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Badet har vegger med microsement og en himling av trespiler med sort overliggende duk.

## ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Badet har gulv med microsement og gulvvarme.

## ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Badet har smøremembran og plastsluk.



## ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger og veggmontert høyskap.

## ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

## ETASJE > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra mot våtsone, 23,7 % ved 18,3 grader. Vektprosent målt i treverk på befarringsdatoen var under målbare verdier. Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.



## ETASJE > VASKEROM

### Generell

### Beskrivelse

Vaskerommet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med trepanel og lampepunkt. Det inneholder innredning med benkeplate og benkeskap med skuffeseksjon. Gulvstående skap for sortering av klær og høyskap for praktisk oppbevaring.

Varmtvannstank er plassert på gulvet i hjørnet. Rommet har også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel under benkeplate. Vegghengt utslagsvask og også montert i rommet.

Avtrekkventilen for ventilasjon er plassert i himling. Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast. Det er også et fordelerskap for rør-i-rørssystemet som er plassert på veggen for enkel tilgang til utførelse av kontroll og vedlikehold.

## ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Vaskerommet har fliser på vegger og panel i innvendig tak.

## ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Vaskerommet har flislagt gulv med varme.

# Tilstandsrapport

## ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Vaskerommet har plastsluk og smøremembran.



## ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Utslagsvask, benkeplate med skuffeseksjon og høyskap.

## ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

## ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking fordi tilstøtende vegger er yttervegg, baderom og brannvegg.

## ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Badet har gulv med microsement og varme, microsement på vegger og en himling med slett malt flate og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med to overliggende servanter og ett-greps armaturer. Vegghengt speil med lys og vegghengt skap er også en del av interiøret.

Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst.

Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.

I tillegg til dusjen har rommet også et badekar.

Toalettet er vegghengt med en innebygget susterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design.

Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himling.

Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast. Fordelerskap er plassert i veggen.

# Tilstandsrapport

## ETASJE > BAD

### ! TGI Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Badet har vegger med microsement og en slett malt himling.

## ETASJE > BAD

### ! TGI Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Badet har gulv med microsement og varmekabler.

## ETASJE > BAD

### ! TGI Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Badet har plastsluk og banemembran.



## ETASJE > BAD

### ! TGI Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredning med 2 nedfelte servanter, badekar, dusjvegger/hjørne.

## ETASJE > BAD

### ! TGI Ventilasjon

#### Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

## ETASJE > BAD

### ! TGI 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra mot våtsone, 23,7 % ved 20,8 grader. Vektprosent målt i treverk på befæringsdatoen var under målbare verdier.

# Tilstandsrapport

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



## HYBEL > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt flate og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil, lys og overskap er også en del av interiøret.

Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst.

Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.

Toalettet er vegghengt med en innebygget susterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design.

Rommet har også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himling.

Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

Det er også et fordelerskap for rør-i-rør systemet som er plassert på veggen for enkel tilgang til utførelse av kontroll og vedlikehold.

## HYBEL > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak.

## HYBEL > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varme.

## HYBEL > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Badet har plastsluk og banemembran.

# Tilstandsrapport



## HYBEL > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne, opplegg for vaskemaskin.

## HYBEL > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

## HYBEL > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke fortatt da det foreligger ferdigattest og badet er under 5 år.

## HYBEL 2 > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt flate og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil, lys og overskap er også en del av interiøret.

Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst.  
Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.

Toalettet er vegghengt med en innebygget susterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design.  
Rommet har også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

Avtreksventilen for ventilasjon er plassert i himling.  
Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.  
Det er også et fordelerskap for rør-i-rørsystemet som er plassert på veggen for enkel tilgang til utførelse av kontroll og vedlikehold.

## HYBEL 2 > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak.

# Tilstandsrapport

## HYBEL 2 > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varme.

## HYBEL 2 > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Badet har plastsluk med banemembran.



## HYBEL 2 > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne, opplegg for vaskemaskin.

## HYBEL 2 > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Balansert ventilasjon

## HYBEL 2 > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det foreligger ferdigattest og badet er under 5 år.

## KJØKKEN

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har en åpning med Frankie dobbeldører mot stuen og spise plass. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap, overskap

# Tilstandsrapport

ett benkehjørneskap med karusellfunksjon i tillegg til ett høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har overflater av treverk. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.

Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap med fryserdel, komfyr og microovn i høyskap samt oppvaskmaskin i benk og en nedfelt induksjon platetopp. En vegghengt ventilator bidrar til god ventilasjon under matlaging.

Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast. For sikkerhet er det installert lekkasjestopper og komfyrvakt for skadebegrensning og sikker bruk.

## ETASJE > KJØKKEN

### TGT Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## HYBEL > STUE/KJØKKEN

### TGT Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spise plass. Kjøkkeninnredningen har slette fronter og inkluderer benkeskap, overskap ett benkehjørneskap med karusellfunksjon for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt en oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.

Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det kjøkkenplater som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap med fryserdel, komfyr og microovn, samt oppvaskmaskin i benk og en nedfelt induksjon platetopp. En vegghengt ventilator bidrar til god ventilasjon under matlaging.

Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast. For sikkerhet er det installert lekkasjestopper og komfyrvakt for skadebegrensning og sikker bruk.

## HYBEL > STUE/KJØKKEN

### TGT Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## HYBEL 2 > STUE/KJØKKEN

### TGT Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spise plass. Kjøkkeninnredningen har slette fronter og inkluderer benkeskap, overskap ett benkehjørneskap med karusellfunksjon for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt en oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.

Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det kjøkkenplater som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap med fryserdel, stekeovn og microovn, samt oppvaskmaskin i benk og en nedfelt induksjon platetopp. En vegghengt ventilator bidrar til god ventilasjon under matlaging.

Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast. For sikkerhet er det installert lekkasjestopper og komfyrvakt for skadebegrensning og sikker bruk.

## HYBEL 2 > STUE/KJØKKEN

### TGT Avtrekk

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TGI Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannledninger av plast(rør i rør) Besiktiget i alle rørskap.

### TGI Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

### TGI Ventilasjon

#### Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

### TGI Andre VVS-installasjoner

#### Beskrivelse

Boligen har installert luft til luft varmpumpe. Varmepumpen virket på befaring men ble ikke videre undersøkt da det kreves spesialkompetanse. Dette til informasjon.

### TGI Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Boligen har ca 300liters varmtvannstank.

## Elektrisk anlegg

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

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

#### Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår. Boligen har smartstrømanlegg installert. Hovedbryter på 63 Amp, 400 V. Anlegg.

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

**Nei**

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

# Tilstandsrapport

## 2015

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

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

## Elektrisk anlegg - Hybel 1

*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 elektroinstallasjonsvirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

## Beskrivelse

Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår. Hovedbryter på 32 Amp, 400 V. Anlegg.

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**
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2022**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**

# Tilstandsrapport

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

## Elektrisk anlegg - Hybel - 2

*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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden 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.*

### Beskrivelse

Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår. Hovedbryter på 32 Amp, 400 V. Anlegg.

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**
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2022**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

# Tilstandsrapport

- ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### TG 1 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 2015. De drenerende massene skal sammen med drensledningen sørge for at grunnvannstanden holdes på et tilstrekkelig lavt nivå slik at vann ikke trenger inn eller kapillært suges opp i fundamentene. Videre skal dreneringen bidra til stabilitet i grunnen under fundamentene og beskytte grunnen mot erosjon, oppbløtning og nedsatt bæreevne.

Denne boligen har ringmur med støpt plate på mark hvor gulvkonstruksjonen inkludert varmeisolasjon i hovedsak ligger over terrengnivå. Konstruksjonen har normalt ikke synlig utvendig fuktsikring som på en grunnmur hvor det er rom under terreng. Drenerende masser under og mot ringmur, og evt. drensledning hvis dette er lagt er vurdert etter alder.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur av isolerte elementer og betong. Såleblokk under grunnmur.

### TG 1 Forstøtningsmurer

#### Beskrivelse

Støttemur av betongstein.

### TG 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Eiendommen ligger i et relativt flatt terreng. Det er etablert støttemur i betongstein mot skråning.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Vann og avløsledninger av plast tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

## TG 1 Andre tomteforhold

### Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med stakittgjerde som avgrensning mot omkringliggende arealer, og fremstår som ryddig og funksjonelt utformet. Plenarealer er etablert som hoveddekke og gir et grønt og brukervennlig uteområde. Gang- og kjøreflater er belagt med beleggingsstein lagt på komprimert bærelag, noe som gir et stabilt, drenerende og vedlikeholdsvennlig dekke. Løsningen bidrar til god avrenning bort fra bygningskroppen og reduserer risiko for overflatevann mot grunnmur.

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

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig

# Bygninger på eiendommen

## Bod



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Frittstående bod oppført i trekonstruksjon med liggende kledning, malt i mørk utførelse med hvite omramminger. Taket har enkelt pulttak med beslag og nedløp i stål. Dør i tre med todelt utførelse, hvor øvre og nedre del kan åpnes separat. Boden står på fast dekke av beleggingsstein og fremstår som stabil og funksjonell.

Konstruksjonen vurderes som generelt godt vedlikeholdt, med normal slitasje for alder og bruk. Boden gir tilfredsstillende lagringsplass og har god tilgjengelighet fra gårdsplassen.

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



# 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

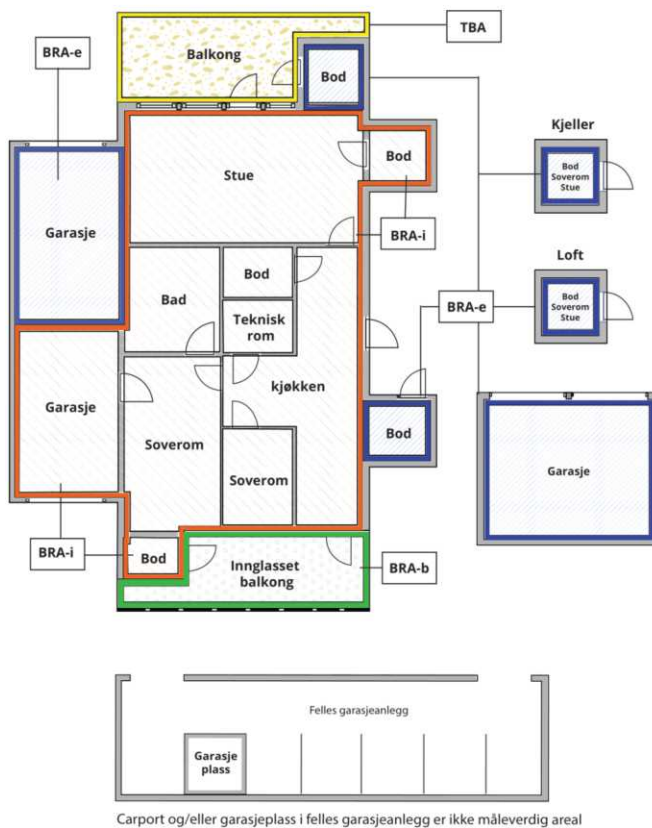
## Hva er måleverdig areal?

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	108	49		157	104
Etasje	71			71	
Hybel	48			48	8
Hybel 2	43			43	2
<b>SUM</b>	<b>270</b>	<b>49</b>			<b>114</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>319</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, soverom, bad, vaskerom, stue, kjøkken	Garasje, bod	
Etasje	Gang, bod, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
Hybel	Entré, stue/kjøkken, bod, soverom, bad		
Hybel 2	Stue/kjøkken, soverom, bad, bod		

## Kommentar

Boligen har en garasje på 44 m<sup>2</sup> integrert i boligen. Det er ikke direkte tilkomst til garsjen fra bolig og areal defineres derfor som bra-e. Boligen har også en utvendig bod på ca 5 m<sup>2</sup>.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		7		7	
<b>SUM</b>		<b>7</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>7</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Ola Sætersmoen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	131	115		0	979.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Langelandsfjellet 12 A

### Hjemmelshaver

Sucari Luis Alberto, Amundsen Renate Haug

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Jessheim i Ullensaker kommune.

### Adkomstvei

Kommunal vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med treterrasser, plen, forstøtningsmurer og belegningsstein.

### Tinglyste/andre forhold

Tinglyst.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	04.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Del med takstmann	06.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	
2	13.05.2026	
3	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring. Alle TG- og kommentarer er gitt etter tilstand på befaringensdatoen. Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befaringensdatoen. Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selvom om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

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

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

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Brustad & Partnere	Oppdragsnr.	121260130
Adresse	Langelandsfjellet 12 A		
Postnr.	2053	Sted	JESSHEIM
Selgers navn	luis alberto scuari		
Selgers navn	Renate Haug Amundsen		

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

#### Innledende informasjon om salg av boligen

##### Er det dødsbo?

Nei  Ja

##### Salg ved fullmakt?

Nei  Ja

##### Har du kjennskap til eiendommen?

Nei  Ja

##### Når kjøpte du boligen?

September 2015

##### Hvor lenge har du bodd i boligen?:

11 år

##### Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei  Ja

##### I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Sparebank 1

#### Våtrom

##### 1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei  Ja

Initialer selger:

l a  
R H

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

## 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

- Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

### Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Microsement på begge bad , dette er en kosmetisk arbeid , våtrom arbeidet er utført av entreprenøren som bygde boligen i 2015.

### Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- Nei  Ja

### Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

PB hage stein og flis , Faktura

## 3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- Nei  Ja

## 4. Ble sluk skiftet?

- Nei  Ja

## 5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

- Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

## Vann/Avløp/Rør

### 6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

- Nei  Ja

### 7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

- Nei  Ja

### 8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

- Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

### Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Montert en reduksjon ventil.

### Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- Nei  Ja

Initialer selger:

I a  
R H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

VA myndigheten

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

Nei  Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

Nei  Ja

**Yttertak**

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

Nei  Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**Piper og ildsteder**

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

Nei  Ja

**Mur/Fundament/Skjevheter**

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

Nei  Ja

**Terrasser/Fasader/Vinduer**

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

Nei  Ja

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**Kjeller/Underetasje/Krypkjeller**

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

Nei  Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:

I a  
R H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

## Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

- Nei     Ja, kun av faglært     Ja, både av faglært og ufaglært     Ja, kun av ufaglært

## Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

- Nei     Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

- Nei     Ja, kun av faglært     Ja, både av faglært og ufaglært     Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Oppgradering til smart system , utebelysning , garasje kurs belysning .

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- Nei     Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Rapport sluttkontroll, Samsvarserklæring.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

- Nei     Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

- Nei     Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

- Nei     Ja, kun av faglært     Ja, både av faglært og ufaglært     Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

- Nei     Ja

## Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

- Nei     Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

Initialer selger:

I a  
R H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei  Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

Nei  Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

Nei  Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

Nei  Ja

### Beskrivelse:

Tilbygg utført i 2022 , tek 17 hybel over garasjen

**Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

Nei  Ja

### Beskrivelse:

Boligen har 2 hybelleiligheter.

**Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja

### Beskrivelse:

Begge boenhetene er tegnet og godkjent av kommunen.

## Skadedyr/Sopp/Mugg

**33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?**

Nei  Ja

**34. Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

Nei  Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

Nei  Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

Nei  Ja

Initialer selger:

I a  
R H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?**

Nei  Ja

**37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)**

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

Nei  Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

Nei  Ja

**Beskrivelse:**

Ferdigattest

**Planer og offentlige godkjenninger**

**40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

Nei  Ja

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

Nei  Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

Nei  Ja

**Andre relevante forhold**

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømmerarbeid osv.)?**

Nei  Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

Nei  Ja

Initialer selger:

I a  
R H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 12.05.2026

Signert av *luis alberto scuari*

Signert av *Renate Haug Amundsen*

Initialer selger:

l a  
R H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Adresse

**Langelandsfjellet 12A, 2053 JESSHEIM**

Dato for energimerking

**11.05.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-293588**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**300453555**

Gårdsnummer

**131**

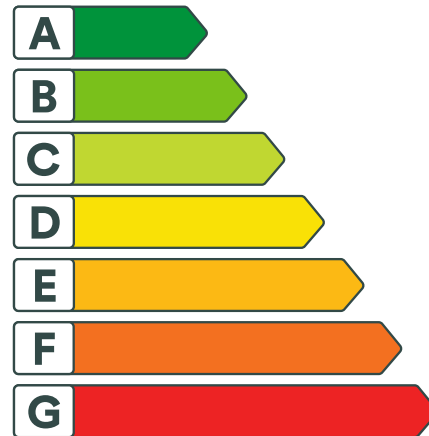
Bruksnummer

**115**

Seksjonsnummer

**—**

Bruksenhetsnummer

**H0101**


## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår

**2015**

Bygningstype

**Enebolig med utleiedel**

Bruksareal

**261,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**261,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Varmepumpe**

Ventilasjon

**Balansert ventilasjon**


## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**129,70 kWh/m<sup>2</sup>**
**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**152,96 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**39 922 kWh**



Proconet

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

Saksnr.:

Deres ref.:  
90493

Saksbehandler:  
Nina Skoglund

Dato:  
29.04.2026.

## FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 131 BNR: 115 SNR:

Forespørsel datert: 28.04.2026.

### Eiendom

---

Oppgitt areal i matrikkelen 979,3 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 matrikelbrev for mer informasjon.

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

### PLANSTATUS:

---

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for «Del av Langelandsfjellet» m/best.  
vedtatt 04.12.2000.

Endringer:

Eiendommen er ikke regulert.

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

Grenser inntil reguleringsplan for: «Fjellheim gnr. 131/5, 7 m.fl., Jessheim» vedtatt 01.09.2003.

## 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:

---

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

Kommunale avgifter for 2026 er kr. 43702,-.

Restanser fra tidligere terminer er kr. 0,-.

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

## BEBYGGELSE:

---

Hovedbygning byggemeldt 2014.

Garasje byggemeldt .

Tilbygg/påbygg, oppdeling av bolig byggemeldt 2019.

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

2 stk. boenhet er iflg. bygningsarkivet godkjent i hh. PBL.

**ANDRE MERKNADER:**

---

For ulike registrerte farer se NVE atlas.

Lenke:

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

Med hilsen



Nina Skoglund  
konsulent  
Geodata  
47782453

Vedlegg:

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

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3209 - ULLENSAKER  
Gårdsnummer: 131  
Bruksnummer: 115

Utskriftsdato/klokkeslett: 29.04.2026 kl. 10:26  
Produsert av: Nina E Skoglund  
Attestert av: Ullensaker kommune

**Orientering om matrikkelbrev**

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

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet**

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

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

### Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn:  
Etableringsdato: 17.08.2010  
Skyld: 0  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

### Arealrapport

Tekst Areal Kommentar  
Beregna areal for 131 / 115 979,3 m2

### Eierforhold

#### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		030981	AMUNDSEN RENATE HAUG		LANGELANDSFJELLET 12A 2053 JESSHEIM	1 / 2
Hjemmelshaver		310779	SUCARI LUIS ALBERTO		LANGELANDSFJELLET 12A 2053 JESSHEIM	1 / 2

#### Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		030981	AMUNDSEN RENATE HAUG		LANGELANDSFJELLET 12A 2053 JESSHEIM	
Eier registrert hos Skatteetaten		310779	SUCARI LUIS ALBERTO		LANGELANDSFJELLET 12A 2053 JESSHEIM	

### Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6668003	620687		979,3 m2	

### Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato	Endret dato	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2024	Tinglyst		01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
		Omnummerert til:	3209 - 131/115			
		Omnummerert fra:	3033 - 131/115			
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
		Omnummerert til:	3033 - 131/115			
		Omnummerert fra:	0235 - 131/115			
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	17.08.2010 10/2412	Tinglyst		24.08.2010	0235foe	17.08.2010
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	0235 - 131/69		-979,3	
		Mottaker	0235 - 131/115		979,3	
		Berørt	0235 - 131/114		0	

#### Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato	Endret dato	Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	16.01.2013 12/6881	Tinglyst		25.01.2013	0235anh	17.01.2013
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	0235 - 131/69		-1 194,8	
	2/13	Mottaker	0235 - 131/126		1 194,8	
		Berørt	0235 - 131/115		0	
		Berørt	0235 - 131/116		0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	18.08.2010 10/2412	Tinglyst		24.08.2010	0235foe	18.08.2010
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	0235 - 131/69	-946,3		
		Mottaker	0235 - 131/117	946,2		
		Berørt	0235 - 131/115	0		
		Berørt	0235 - 131/116	0		
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	18.08.2010 10/2412	Tinglyst		24.08.2010	0235foe	18.08.2010
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	0235 - 131/69	-960,6		
		Mottaker	0235 - 131/116	960,6		
		Berørt	0235 - 131/115	0		

#### Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.system. Nord	Øst	Kretser	Atkomspunkt
Vegadresse	Langelandsfjellet	7015	12A		Grunnkrets: 0214 Allergodt Stemme-krets: 7 Skogmo Kirkesokn: 02070701 Hovin Postnr.område: 2053 JESSHEIM Tettsted: 659 Jessheim	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6667996	620678		
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.system. Nord	Øst	Kretser	Atkomspunkt
Vegadresse	Langelandsfjellet	7015	12B		Grunnkrets: 0214 Allergodt Stemme-krets: 7 Skogmo Kirkesokn: 02070701 Hovin Postnr.område: 2053 JESSHEIM Tettsted: 659 Jessheim	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6667986	620676		

**Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten**

<b>Byggningsnr:</b> 300 453 555	Bebygd areal:	207	Ant. boliger:	2	Datoer
<b>Løpenr:</b>	Bruksareal bolig:	317	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse: 16.07.2014
Nord: 6667993 Øst: 620682	Bruksareal totalt:	317	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:
Bygningseendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest: 26.06.2015
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningstatus: Ferdigattest					
Energikilder: Elektrisitet					
Olje/parafin/fl.brensel					
Oppvarming: Elektrisk					

**Etasjer**

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	1	166	0	166	0	0	0
H01	1	151	0	151	0	0	0

**Bruksenheter**

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
7015 Langelandsfjellet 12 A	H0101	Bolig	261	7	Kjøkken	2	2	131/115
7015 Langelandsfjellet 12 B	H0201	Bolig	56	2	Kjøkken	1	1	131/115

**Kontaktpersoner**

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	994576100	SEK EIENDOMSUTVIKLING AS		Postboks 290 2051 JESSHEIM

**Bygningsnr:** 300 453 555  
**Løpenr:** 1  
**Repr.punkt:** Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32  
Nord: 6667993 Øst: 620682  
**Bygningsendringskode:** Påbygg  
**Bygningstype:** Enebolig m/hybel/sokkelleil.  
**Næringsgruppe:** Bolig  
**Bygningsstatus:** Ferdigattest  
**Energikilder:**  
**Oppvarming:**

**Bebyggd areal:** 0  
**Bruksareal bolig:** 56  
**Bruksareal annet:** 0  
**Bruksareal totalt:** 56  
**Bruttoareal bolig:** 0  
**Bruttoareal annet:** 0  
**Bruttoareal totalt:** 0

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

**Datoer**  
**Rammetillatelse:**  
**Igangsettingstillatelse:** 11.06.2020  
**Tatt i bruk:**  
**Midlertidig brukstillatelse:**  
**Ferdigattest:** 05.07.2022

#### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	1	56	0	56	0	0	0

#### Bruksenheter

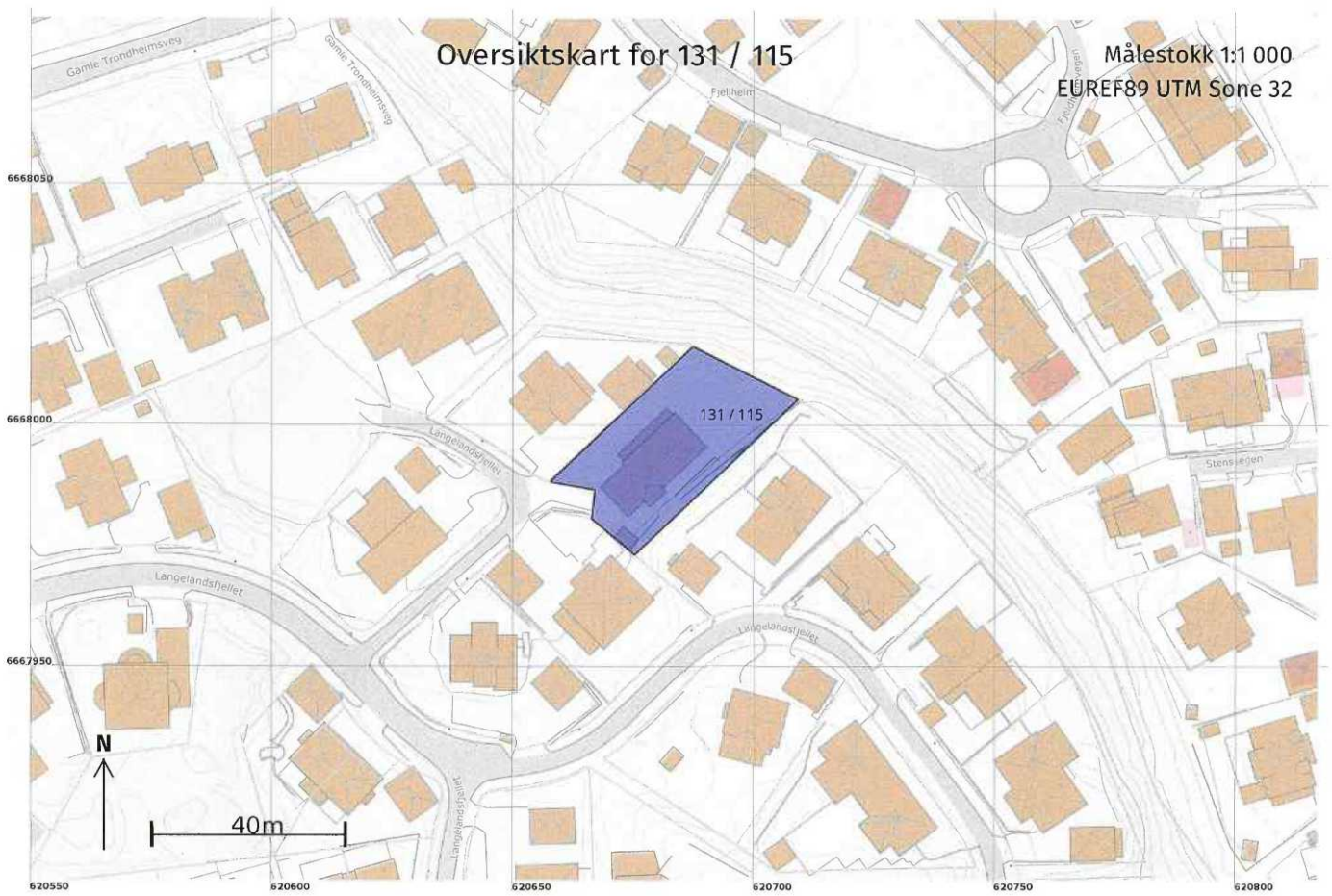
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
7015 Langelandsfjellet 12 B	H0201	Bolig	56	2	Kjøkken	1	1	131/115

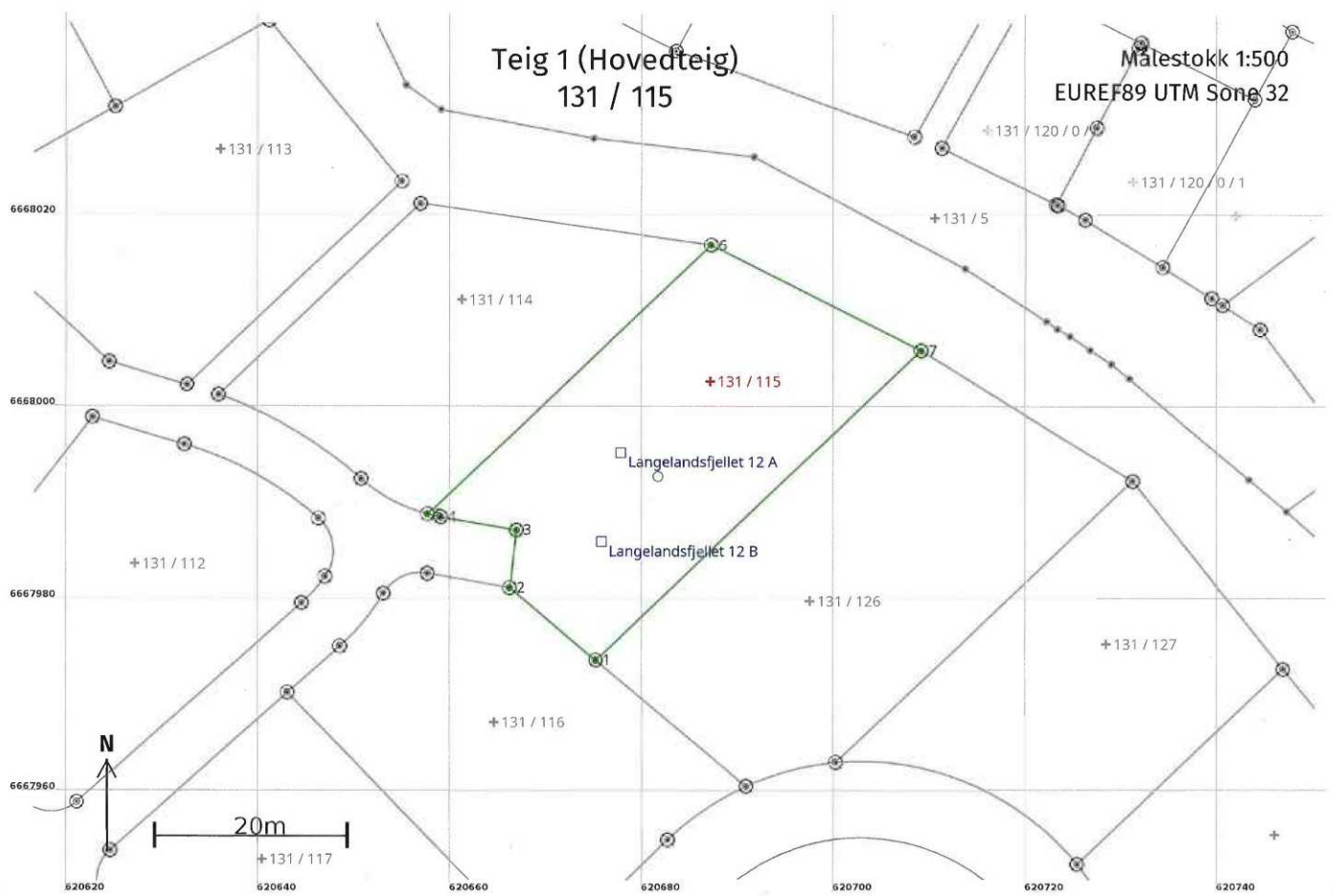
#### Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	310779	SUCARI LUIS ALBERTO		LANGELANDSFJELLET 12A 2053 JESSHEIM

Oversiktskart for 131 / 115

Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 32





**Areal og koordinater**

Areal: 979,3

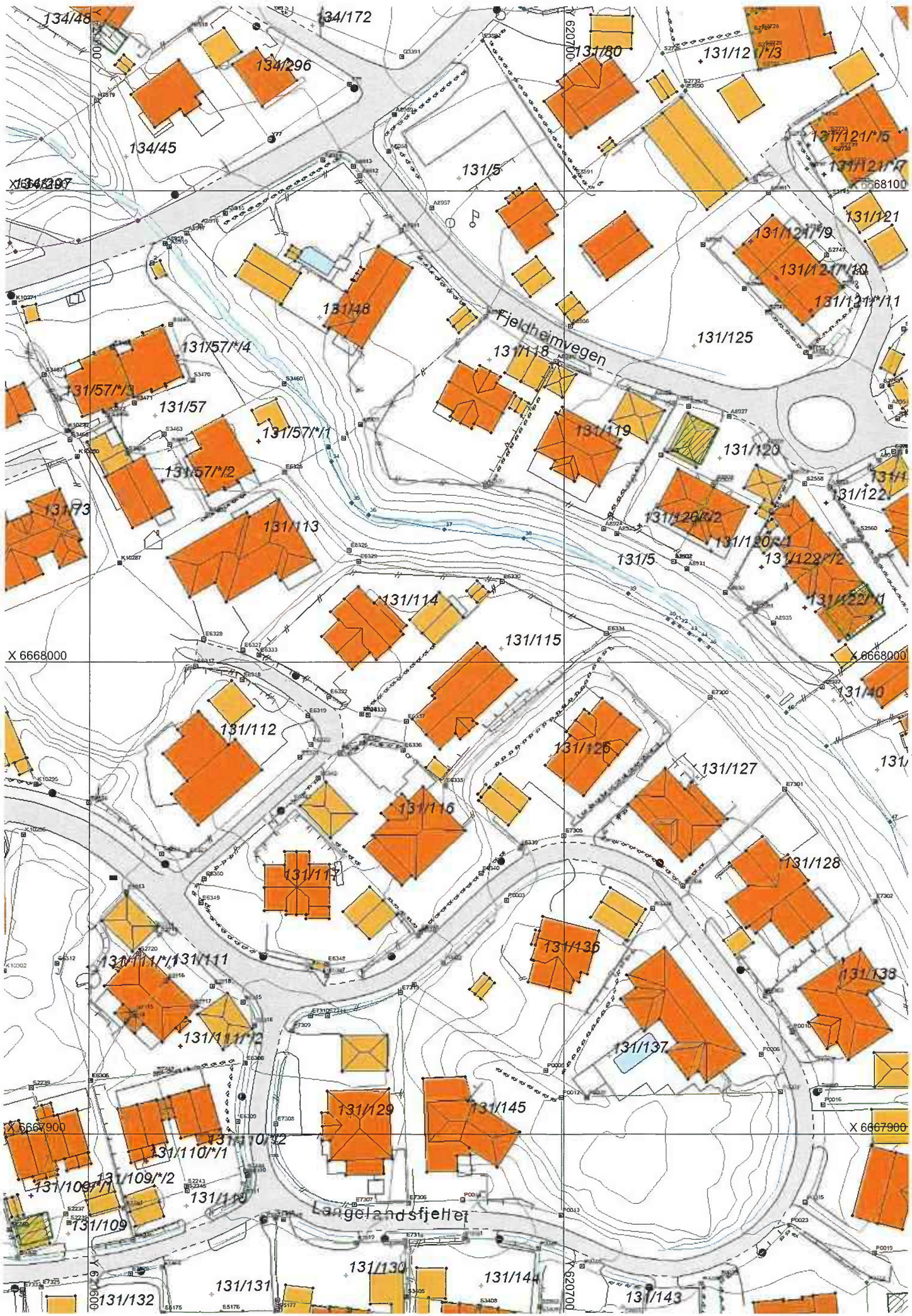
Arealmerknad:

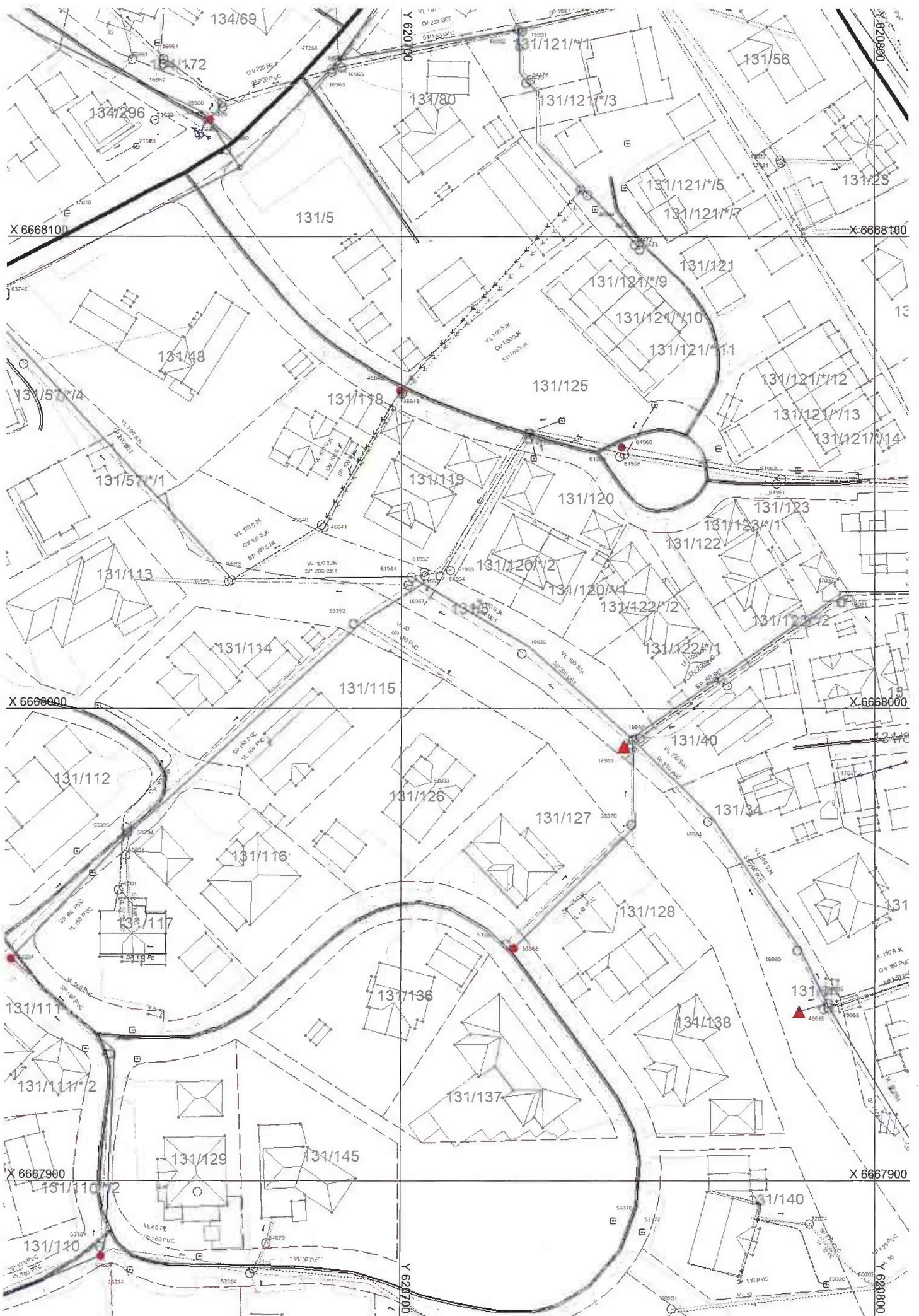
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6668003 Øst: 620687

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

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6667974,05	620675,14	11,65	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
2	6667981,55	620666,22	6,01	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
3	6667987,52	620666,90	8,02	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
4	6667988,89	620659,00	1,35	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	17,00
5	6667989,17	620657,68	40,71	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
6	6668017,20	620687,20	24,44	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
7	6668006,23	620709,04	46,74	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	





Ordre: **90493**

Eiendom: **3209-131/115/0**

Langelandsfjellet 12A

2053 Jessheim



## K32090008 Tilknytning til vei vann og avløp

LINADEMKO@GMAIL.COM, 29.04.2026 14:23:

### **Levert til kunde**

Tilknyttet offentlig vann og avløp.

Vannmåler er ikke installert.

Eiendommen ligger til privat veg.

Ordre: **90493**

Eiendom: **3209-131/115/0**

Langelandsfjellet 12A

2053 Jessheim



## K32090006 Kommunale avgifter

LINADEMKO@GMAIL.COM, 29.04.2026 14:23:

### **Leveret til kunde**

Kommunale avgifter for 2026 er kr. 43702,-.



A-Consult  
Adolph Tiedemandsgate 12 F  
2000 LILLESTRØM

Vår ref: (Oppgis ved svar)  
2014/3831

Deres ref:

Dato  
26.06.2015

## FERDIGATTEST

etter plan- og bygningslovens § 21-10

<b>Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):</b>	131/115
<b>Adresse/byggested:</b>	Langelandsfjellet 12 – 2053 Jessheim
<b>Tiltakets art:</b>	Nybygg
<b>Bygnings-/anleggstype:</b>	Enebolig med integrert garasje

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon journalført dato, 11.06.2015 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.

Ullensaker kommune  
Byggesaksavdelingen

Thomas Sørlien  
Rådgiver byggesak

*Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur*



**ULLENSAKER**  
KOMMUNE

### Ferdigattest

Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

Arkiv-saksnr: 22/5136 – 2 / 2019/7892-25

**Ansvarlig søker:**  
Jessheim Arkitekter As  
Elektrovegen 4  
2069 JESSHEIM

**Tiltakshaver:**  
Luis Alberto Sucari  
Langelandsfjellet 12 A  
2053 JESSHEIM

### FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Langelandsfjellet 12	131	115		

### Tiltakets/byggets art

Tilbygg og påbygg med etablering av selvstendig boenhet – Enebolig

**Vedtaksdato for ramme/byggetillatelse**  
11.06.2020

**Dato for søknad om ferdigattest:** 14.06.2022

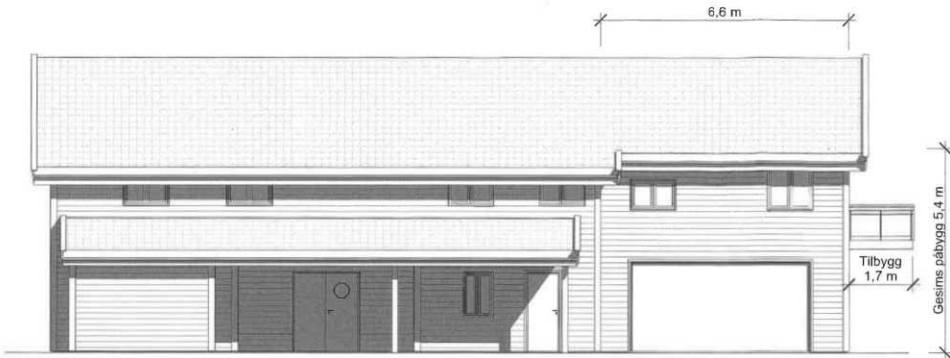
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).

### Merknader:

- Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
- Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.

Sted	Dato	Underskrift
Ullensaker	05.07.2022	Kirsten Bekkevold Rådgiver Mari Wethal Eidem Avdelingsleder

*Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*



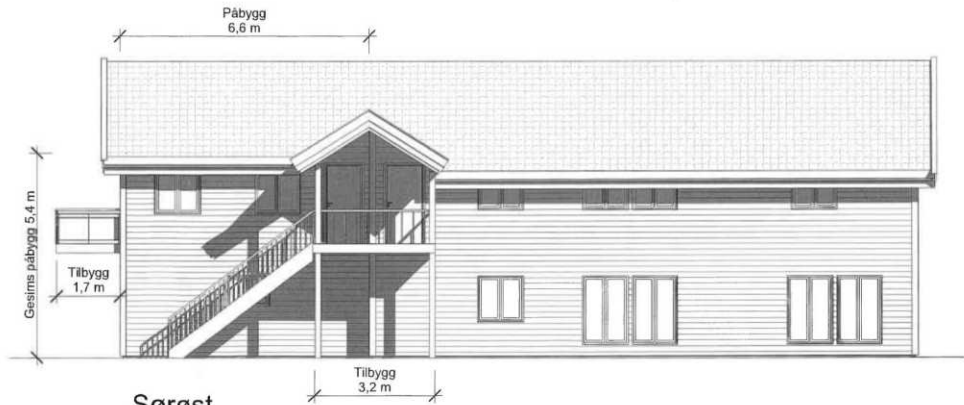
Nordvest  
1 : 100



Sørvest  
1 : 100

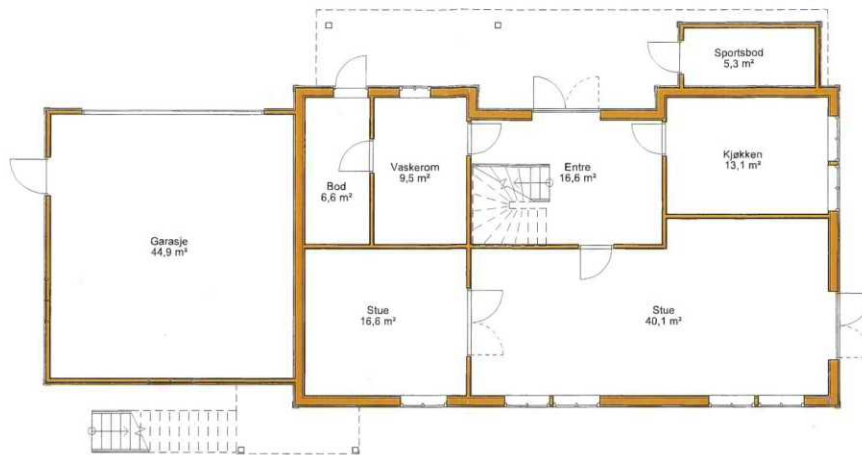


Nordøst  
1 : 100

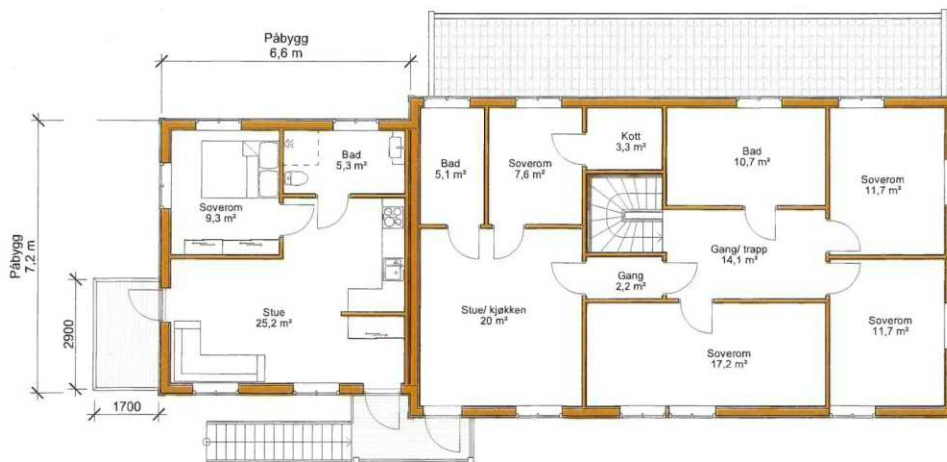


Sørøst  
1 : 100

Et. 1  
1 : 100



Et. 2  
1 : 100



VEDL: E-2



Fasade Syd

6600 14400 21000

Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.
Prosjekt:		Ny enebolig Langelandsfjellet 12	N	
Tilskjriver:		Sek. Eiendomsutvikling AS Trondheimsveien 344 2040 Kjefta		
Prosjekterende:		A-Consult - Arne Westvang Adress: Tvedemøntgt. 12 F 2000 Lillestrøm	Date: 27.05.2014	
Tegning:		Fasade Syd	GNR: 131 BNR: 115	Målestokk: 1:100 Tegningsnr.: A40-2

OPEN BIM™

BIM-verktøy ArchiCAD 17 NOR - Filplassering: Z:\Prosjekter\2875ek - Eiendomsutvikling AS Langeland 3\1130-Tegninger\1139-Tegninger\Byggeskjema\297-Enebolig 2.blg med tilruster nytt tak.pjn

U.S. E-3



Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
<b>Prosjekt:</b> Ny enebolig Langelandsfjellet 12				
<b>Tilskriver:</b> Sek. Eiendomsutvikling AS Tvedestruvåsen 34A 2040 Klæva				
<b>Prosjektleder:</b> A-Consult - Arne Westvang Adolph Tvedestruv 12 F 2000 Lierstrøm Tlf: 80 77 16 61 Fax: 84 77 17 03				
© Alle rettigheter tilhører utarbeider for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke				<b>Dato:</b> 27.05.2014
<b>Tegning:</b> Fasade Vest		<b>GNR:</b> 131 <b>BNR:</b> 115	<b>Målestokk:</b> 1:100 <b>Tegningsnr.:</b> A40-3	



1/500. E-Y



Indes	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
Prosjekt:		<b>Ny enebolig Langelandsfletet 12</b>		
Tilsketaker:		<b>Sek Eiendomsutvikling AS</b> Tordsholmsveien 34d 2049 Klæfta		
Prosjektleder:		A-Consult - Arne Westvang Adolph Tvedestrandsgt. 12 F 2000 Lillestrøm Tlf: 90 77 16 67 Fak: 94 77 17 05		
<small>©Alle rettigheter forbeholdt for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.</small>				Dato:
Tegning:		<b>Fasade Øst</b>	GNR: 131 BNR: 115	27.05.2014
				Målestokk:
				1:100
				Tegningsnr.:
				A40-4

**OPEN BIM™**

1/200 E.1



Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kont.
Prosjekt:		<b>Ny enebolig Langelandsfjellet 12</b>		
Tilakshaver:		<b>Sek. Eiendomsutvikling AS</b> Trenthøgstua 344 2540 Helle		
Prosjekterende:		<b>A-Consult - Arne Westvang</b> Aschøen tredemøndeg 12 F 2000 Lillestrøm Tlf 90 77 16 92 Faks 94 77 17 03	Date:	27.05.2014
Tegning:		<b>Fasade Nord</b>	Målestokk:	1:100
		<b>GNR: 131</b> <b>BNR: 115</b>	Tegningsnr.:	A40-1

**OPEN BIM™**

BIM-verktøy AutoCAD LT NOR Fillassering: Z:\Prosjekter\287\Sek. Eiendomsutvikling AS Langeland\31130-Tegninger\1139-Tegninger Byggesak\287 Enebolig 2 eig med terrasse nytt fakk plan

1/300: E-8

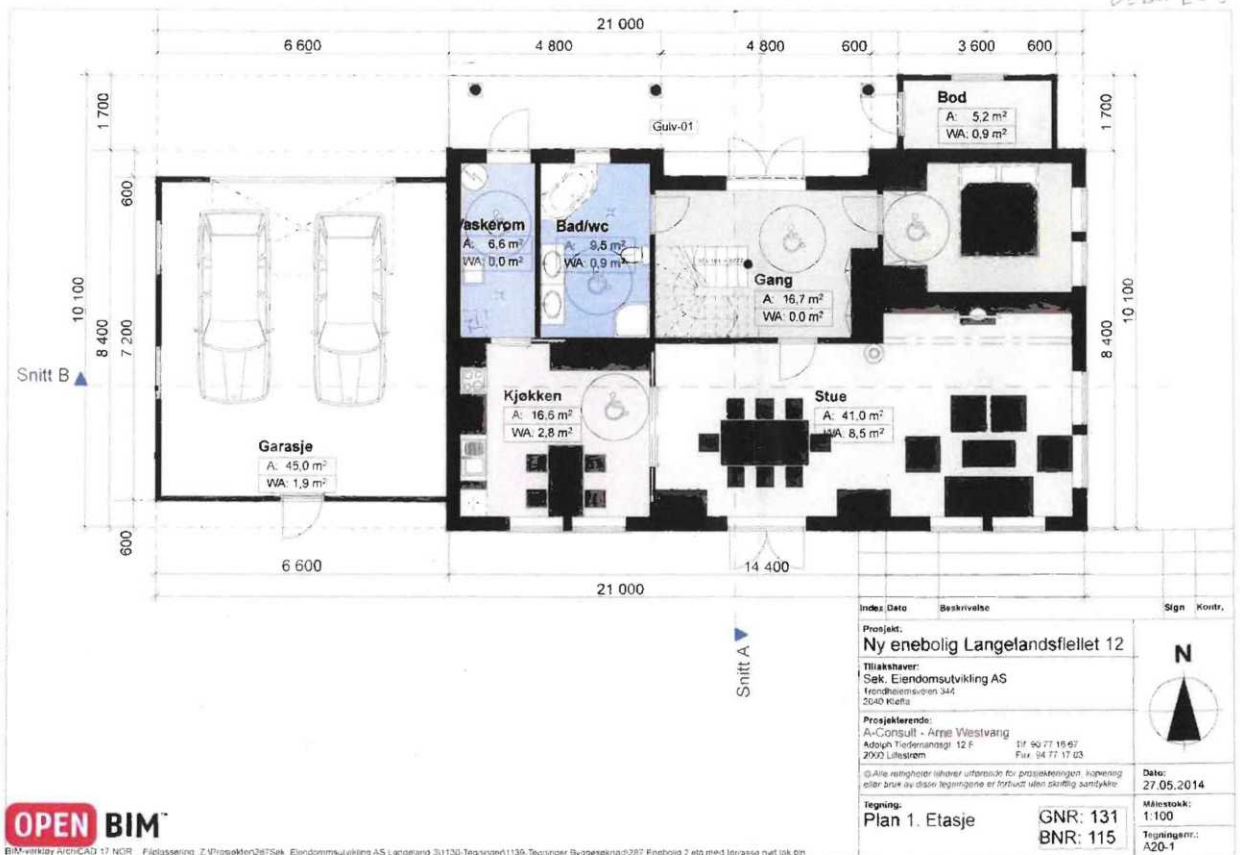


Snitt A-A

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
<p><b>Prosjekt:</b> Ny enebolig Langelandsfjellet 12</p> <p><b>Tilskjriver:</b> Sek. Eiendomsutvikling AS Trondheimsveien 34d 2040 Kløfta</p> <p><b>Prosjekterende:</b> A-Consult - Arne Westvang Adolfen Trondemansgt. 12 F Tr. 80 77 18 67 2000 Lillestrøm. Faks: 94 77 17 03</p> <p><small>© Alle rettigheter tilhører utværende. For prosjekteringen kjøping eller bruk av disse tegningene er forbeholdt uten skriftlig samtykke</small></p> <p><b>Tegning:</b> Snitt A</p> <p><b>GNR: 131</b> <b>BNR: 115</b></p> <p><b>Dato:</b> 27.05.2014</p> <p><b>Målestokk:</b> 1:100</p> <p><b>Tegningsnr.:</b> A30-1</p>				



MEM: E-5



Index	Date	Beskrivelse	Sign	Kontr.
<b>Prosjekt:</b> Ny enebolig Langelandsfjellet 12				
<b>Tilskriver:</b> Sjakk, Eiendomsutvikling AS Frendheimsgaten 344 2040 Kjefta				
<b>Prosjekterende:</b> A+Consult - Arne Westvang Rudolph Tordenshaugs 12 F 2003 Lillestrøm Tlf: 99 77 18 67 Fax: 94 77 17 03				
©Alle rettigheter iherredrett for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbeholdt uten skriftlig samtykke				
<b>Tegning:</b> Plan 1. Etasje			<b>GNR:</b> 131 <b>BNR:</b> 115	<b>Date:</b> 27.05.2014
			<b>Målestokk:</b> 1:100	<b>Tegningsnr.:</b> A20-1



BIM-virkelighet ARCHICAD 17. NOR - Filplassering: Z:\Prosjekter\267\Sak\_Eiendomsutvikling AS Langeland\31130\_Tegninger\1139\_Tegninger\Byggeskema\267\_Enebolig 2 etg med leirvase nytt tak.pn

VEDL. E-6



Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kont.
<b>Prosjekt:</b> Ny enebolig Langelandsfallet 12				
<b>Tilskriver:</b> Sek. Eiendomsutvikling AS Trondheimsveien 544 2040 Kløfta				
<b>Prosjekterende:</b> A-Consult - Arne Westvang Adress: Tvedemunchgt 12 F TR 90 17 16 6F 2030 Lillestrøm Fax: 94 77 11 03				
©Alle rettigheter tilhører utforer for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke				<b>Dato:</b> 27.05.2014
<b>Tegning:</b> Plan 2. Etasje		<b>GNR: 131</b> <b>BNR: 115</b>	<b>Målestokk:</b> 1:100 <b>Tegningsnr.:</b> A20-2	



**OPEN BIM™**

BIM-overstyr ArchiCAD 17 NOR Filplassering: Z:\Prosjekter\287\Sek. Eiendomsutvikling AS Langeland 311120-Tegningen\1139-Tegninger\Byggeseknad\287 Enebolig 2 dlg med terrasse\nytt tak.pjn

ULLENSAKER KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN  
" DEL AV LANGELANDSFJELLET, GNR/BNR 131/ 2 M.FL."

Planen er datert 04.02.99 – rev. før 2.gangsbehandling 10.11.00.  
Bestemmelsene er datert 04.02.99 – rev. før 2.gangsbehandling 10.11.00.

BESTEMMELSENE VEDTATT AV HERREDSSTYRET DEN 4/12-00

ULLENSAKER KOMMUNE

*Wend Haukelid Folløysen*

ordfører

\*\*\*\*\*ORDFØRER\*\*\*\*\*

1 GENERELT, REGULERINGSFORMÅL

- .1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen.
- .2 I planen er det regulert områder for følgende formål:
  - byggeområde for
    - åpen småhusbebyggelse (B1-B7)
    - tett småhusbebyggelse (B8-B9)
  - offentlige trafikkområder
    - kjøreveg (V1-V4)
    - gangveg (GS1-GS3)
    - kjørbar gang-/sykkelveg (KGS1)
  - spesialområder
    - frisiktsoner - inngår i bygge-/trafikkområdene
    - vegetasjonsbelte 1 (SV1)
    - vegetasjonsbelte 2 (SV2)
    - el- anlegg/trafo (SE1)
  - fellesområder for flere eiendommer/tomter:
    - felles adkomstveg (FV1-FV3)
    - felles grøntområde (FG1-FG3)
    - felles lek (FL1- FL3)
    - felles sti (FS1-FS5)

## 2 FELLESBESTEMMELSER

- .1 Det faste utvalget for plansaker (heretter planutvalget) skal ved sin behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling, og at bygninger i samme område får en harmonisk og god utførelse med hensyn på takvinkel og materialvalg. Kravet gjelder også garasje, uthus m v.
- .2 Bygningene skal ha skråtak. Møneretning kan fastsettes av planutvalget, som også kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme veg skal ha lik møneretning og takvinkel.
- .3 Gjerder over 1 m, støttemurer og lignende bygningsmessige tiltak skal godkjennes av det faste utvalget for plansaker.
- .4 Ingen tomt eller annet areal må beplantes med trær, busker mv som etter planutvalgets skjønn er til hinder for den offentlige ferdsel.
- .5 Det skal legges stor vekt på at bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terreng og det skal i størst mulig utstrekning tas vare på opprinnelig vegetasjon. Enkeltrær og grupper av trær som skal bevares må avmerkes på situasjonskartet som følger byggemeldingen, og beskyttes i byggeperioden. Ved plassering/fundamentering av bygninger og anlegg må løsninger som forringer trærnes vekstvilkår søkes unngått.
- .6 Tekniske anlegg skal prosjekteres og bygges av firma som har sentral eller lokal godkjenning for å utføre slike arbeider. Detaljplaner for hovedanlegg for veg, vann og avløp skal godkjennes av kommunen før anleggene bygges. Anleggene skal være godkjent som driftsklare før det gis igangsettelsestillatelse for bebyggelse de betjener. Detaljplanene skal utformes med sikte på tilhørighet til eksisterende terreng og bevaring av eksisterende verdifull vegetasjon.
- .7 Til byggmelding som forutsetter oppføring av boliger, skal det vedlegges støyberegninger og dokumentasjon på støyhindrende tiltak. Miljøverndepartementets retningslinjer i rundskriv T-2/93 «Arealbruk i områder med skytestøy» og rundskriv T-8/79 «Retningslinjer for vegtrafikkstøy» skal følges. Eventuelle støybeskyttelsestiltak skal iverksettes og ferdigstilles før boligene tas i bruk.
- .8 Utbygging i forbindelse med reguleringsplanen kan ikke foretas før automatisk fredede kulturminner er utgravd og ferdigstilt av Institutt for arkeologi, kunsthistorie og numismatikk. *endelig uttalelse gitt AFK 29.11.04*
- .9 Utbygging av området kan ikke skje før det kan dokumenteres at tilhørende barne- og ungdomsskole har tilstrekkelig kapasitet.
- .10 Krysset mellom Gml. Trondheimsveg og Trondheimsvegen må oppgraderes i hht. plan som må godkjennes av Statens vegvesen, før boligene tas i bruk.

- .11 Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av det faste utvalget for plansaker innenfor rammen av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for kommunen.
- .12 Etter vedtak/stadfesting av disse bestemmelser kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene.

### **3 BYGGEOMRÅDER**

#### **3.1 Område for åpen småhusbebyggelse (B1-B7).**

- .11 I områdene skal det oppføres åpen småhusbebyggelse med tilhørende anlegg.
- .12 Bebyggelsen skal plasseres innenfor de tomtegrenser som vist i planen.
- .13 Største tillatte TU= 35% (TU= bruksareal BRA i prosent av netto tomteareal).
- .14 Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde inntil 5 m og mønehøyden inntil 8 m fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- .15 Ved byggemelding av bolighus skal det på situasjonsplanen være vist plassering av dobbeltgarasje og oppstillingsplass for 1 bil selv om garasje ikke oppføres samtidig med boligen. Det skal i tillegg avsettes areal for snuplass på egen eiendom.

Ved oppføring av bolig med hybelleilighet skal det i tillegg vises en ekstra biloppstillingsplass.

#### **3.2 Område for konsentrert småhusbebyggelse (B8-B9)**

- .21 I område B8-B9 kan det oppføres konsenteret småhusbebyggelse i kjede, rekkehus, leilighetshus e.l. Bebyggelsen skal utformes med sikte på mangfold og variasjon i både bygningsvolum og detaljløsninger.
- .22 Det skal utarbeides samlet situasjonsplan før hele eller deler av feltene kan bebygges. Situasjonsplanen skal sendes til høring hos berørte naboer og evt. til berørte offentlige instanser før den endelig godkjennes i planutvalget. Planutvalget kan alternativt kreve at det utarbeides bebyggelsesplan.

Planen skal vise bebyggelsens plassering, internt trafikkareal, private og felles uterom. Videre skal naturlige ganglinjer internt og forbindelser til omkringliggende terreng vises ivaretatt. Planen skal også vise adkomst til boligene, høyder, etasjeantall, lekeareal, fellesareal og takform.

- Det skal avsettes et felles areal for avfallsbeholdere, postkasser, oppslagstavle og lignende ved adkomsten til feltene. Arealet skal være opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.
- .23 Ved byggemelding av B8-B9 skal det i tillegg til situasjonsplanen medfølge utendørsplan som viser detaljutforming og opparbeidelse av alle ubebygde arealer i målestokk 1:200. Utearealene skal være opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.
- .24 Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som vist i planen.
- .25 Største tillatte tomteutnyttelse er  $TU = 50\%$  ( $TU = \text{bruksareal BRA i prosent av netto areal for hele feltet.}$ )
- .26 Det kan oppføres boliger med gesimshøyde inntil 7 m og mønehøyde inntil 9 m fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- .27 I situasjonsplan/byggemelding skal det minst avsettes følgende parkeringsarealer:
- 1 p-plass for 2 roms leilighet eller mindre (hybelleilighet)
  - 1.5 p-plasser, hvorav 1 plass i garasje for 3 roms leiligheter
  - 2 p-plasser, hvorav minst 1 plass i garasje for 4 roms leiligheter eller større
- Parkeringsplassene skal være opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.
- .28 Det skal avsettes 80 kvm. eller mer til felles utomhusareal pr. boenhet, hvorav minimum 40 m<sup>2</sup> pr boenhet skal være lekeareal. Lekearealet skal opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.
- .29 Støyvoll / -skjerm skal ferdigstilles før bebyggelse på B8 og B9 tas i bruk.

#### **4 TRAFIKKOMRÅDER**

- .1 Offentlige trafikkområder skal opparbeides før tilhørende bebyggelse tas i bruk.
- .2 Vegene skal betjene de eiendommer som med pil er tilknyttet vegene.

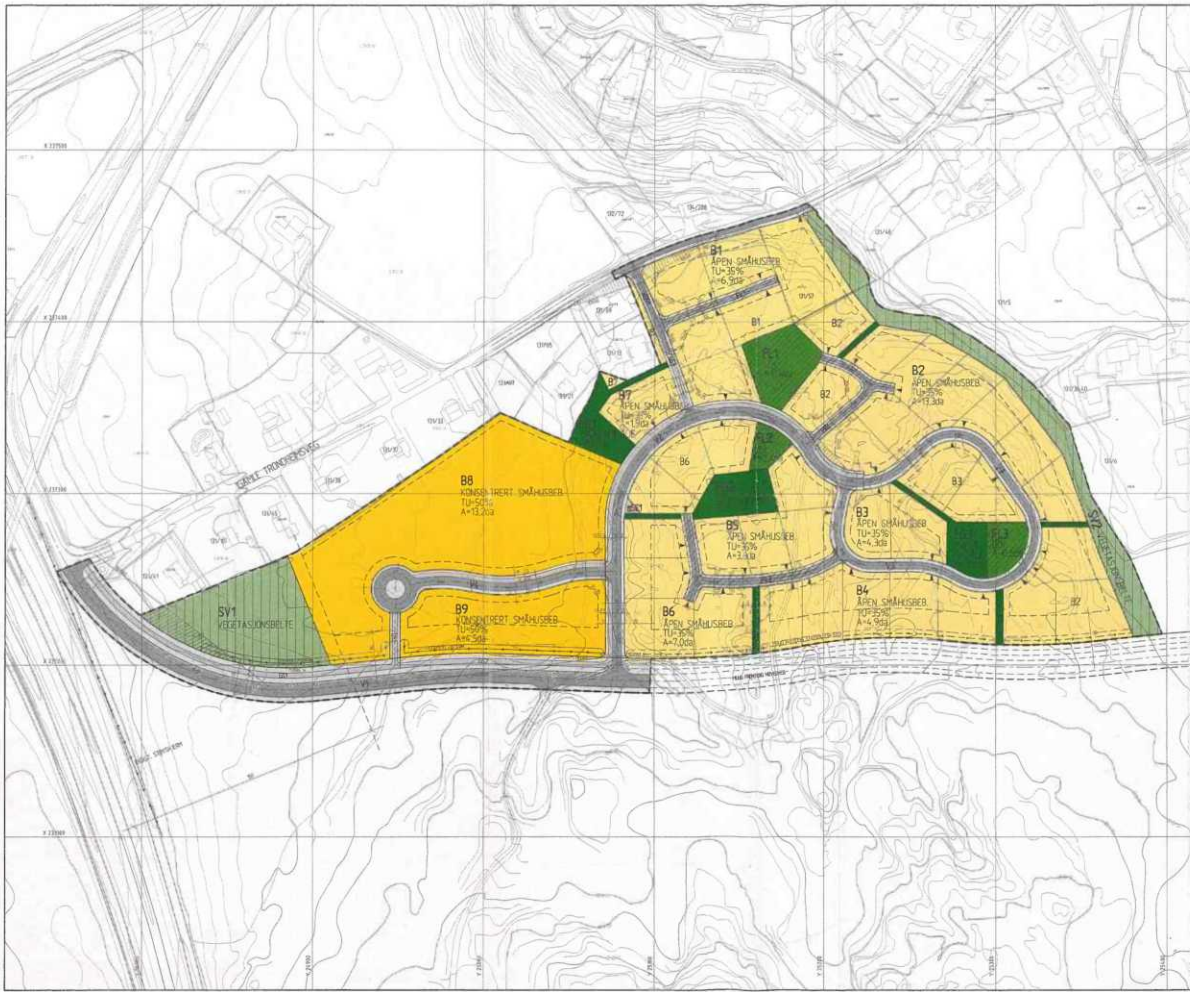
#### **5 SPESIALOMRÅDER**

- .1 Frisikt  
Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum.

- .2 Vegetasjonsbelte (SV1)  
Området omfattes av miljøsonen langs E6. Området skal beplantes, og det tillates støydempende tiltak i form av terrengbearbeidelse og/eller støygjerde. Plan for opparbeidelse og vedlikehold av området skal innsendes for godkjenning parallellt med søknad om tiltak for tilliggende bebyggelse. Området skal være ferdig opparbeidet for bebyggelsen tas i bruk.
- .3 Vegetasjonsbelte (SV2)  
Områdets eksisterende vegetasjon skal bevares, og beskadiget vegetasjon skal erstattes med ny. Det kan tilrettelegges for gangpassage gjennom området. Godkjent skjøtsels-/ vedlikeholdsplan for området skal foreligge før tilliggende bebyggelse tas i bruk.

## 6 FELLESOMRÅDER

- .1 Felles adkomstveg FV1-FV3 skal betjene de eiendommene som med pil er tilknyttet adkomstvegene.
- .2 Felles lekeareal FL1-FL3 skal være felles for alle eiendommene/tomtene innenfor planen. Lekeplassene skal opparbeides før bebyggelsen tas i bruk.
- .3 Felles grøntområde FG1-FG3 skal være felles for alle eiendommene/tomtene innenfor planen. Det skal tas vare på de vegetasjonskledte kollene for lek, uten at det gjøres inngrep/opparbeidelse utover naturvennlig tilrettelegging.
- .4 Felles turstier FS1-FS5 er felles for alle eiendommene/tomtene innenfor planen.



OVERSKIKSKART Må 1:5000 - DEL AV GNR/BNR 131/2 M.F.L.



TEGNFORKLARING

- REGULERINGSPÅL**
- B1** B1 ÅPEN SMÅHUSBÆB, TU=35%, A=6,30a
  - B2** B2 ÅPEN SMÅHUSBÆB, TU=35%, A=13,30a
  - B3** B3 ÅPEN SMÅHUSBÆB, TU=35%, A=4,30b
  - B4** B4 ÅPEN SMÅHUSBÆB, TU=35%, A=4,30b
  - B5** B5 ÅPEN SMÅHUSBÆB, TU=35%, A=3,40
  - B6** B6 ÅPEN SMÅHUSBÆB, TU=35%, A=2,00a
  - B8** B8 ÅPEN TREET SMÅHUSBÆB, TU=35%, A=13,20a
  - B9** B9 KONSOLIDERT SMÅHUSBÆB, TU=35%, A=7,50a
  - SV1** SV1 VEKSTASONSBEREIE
- 2. LANDSKAPSRANDER**
- 1** FELLESRANDER
  - 2** FELLESRANDER
  - 3** FELLESRANDER
  - 4** FELLESRANDER
- 3. FRAMKOMRÅDER OFFENTLIG**
- 1** FELLESRANDER
  - 2** FELLESRANDER
  - 3** FELLESRANDER
  - 4** FELLESRANDER
- 4. FROFRØRER**
- 1** FELLESRANDER
  - 2** FELLESRANDER
  - 3** FELLESRANDER
  - 4** FELLESRANDER
- 5. PARKOMRÅDER**
- 1** FELLESRANDER
  - 2** FELLESRANDER
  - 3** FELLESRANDER
  - 4** FELLESRANDER
- 6. SPESIALOMRÅDER**
- 1** FELLESRANDER
  - 2** FELLESRANDER
  - 3** FELLESRANDER
  - 4** FELLESRANDER
- 7. FELLESRANDER**
- 1** FELLESRANDER
  - 2** FELLESRANDER
  - 3** FELLESRANDER
  - 4** FELLESRANDER
- STREKESYMBOLER P.L.V.**
- 1** FELLESRANDER
  - 2** FELLESRANDER
  - 3** FELLESRANDER
  - 4** FELLESRANDER
- KARTLÅD REFERANSE**
- DR. 100-1-11  
1:5000

ULLENSAKER KOMMUNE  
REGULERINGSPÅL FOR  
DEL AV LANGELANDSFJELLET  
GNR/BNR 131/2 M.F.L.

NO	BRUK	AREAL	PROSENT
1	ÅPEN SMÅHUSBÆB	10.000	100
2	ÅPEN SMÅHUSBÆB	10.000	100
3	ÅPEN SMÅHUSBÆB	10.000	100
4	ÅPEN SMÅHUSBÆB	10.000	100
5	ÅPEN SMÅHUSBÆB	10.000	100
6	ÅPEN SMÅHUSBÆB	10.000	100
7	ÅPEN SMÅHUSBÆB	10.000	100
8	ÅPEN SMÅHUSBÆB	10.000	100
9	ÅPEN SMÅHUSBÆB	10.000	100
10	ÅPEN SMÅHUSBÆB	10.000	100
11	ÅPEN SMÅHUSBÆB	10.000	100
12	ÅPEN SMÅHUSBÆB	10.000	100
13	ÅPEN SMÅHUSBÆB	10.000	100
14	ÅPEN SMÅHUSBÆB	10.000	100
15	ÅPEN SMÅHUSBÆB	10.000	100
16	ÅPEN SMÅHUSBÆB	10.000	100
17	ÅPEN SMÅHUSBÆB	10.000	100
18	ÅPEN SMÅHUSBÆB	10.000	100
19	ÅPEN SMÅHUSBÆB	10.000	100
20	ÅPEN SMÅHUSBÆB	10.000	100
21	ÅPEN SMÅHUSBÆB	10.000	100
22	ÅPEN SMÅHUSBÆB	10.000	100
23	ÅPEN SMÅHUSBÆB	10.000	100
24	ÅPEN SMÅHUSBÆB	10.000	100
25	ÅPEN SMÅHUSBÆB	10.000	100
26	ÅPEN SMÅHUSBÆB	10.000	100
27	ÅPEN SMÅHUSBÆB	10.000	100
28	ÅPEN SMÅHUSBÆB	10.000	100
29	ÅPEN SMÅHUSBÆB	10.000	100
30	ÅPEN SMÅHUSBÆB	10.000	100
31	ÅPEN SMÅHUSBÆB	10.000	100
32	ÅPEN SMÅHUSBÆB	10.000	100
33	ÅPEN SMÅHUSBÆB	10.000	100
34	ÅPEN SMÅHUSBÆB	10.000	100
35	ÅPEN SMÅHUSBÆB	10.000	100
36	ÅPEN SMÅHUSBÆB	10.000	100
37	ÅPEN SMÅHUSBÆB	10.000	100
38	ÅPEN SMÅHUSBÆB	10.000	100
39	ÅPEN SMÅHUSBÆB	10.000	100
40	ÅPEN SMÅHUSBÆB	10.000	100
41	ÅPEN SMÅHUSBÆB	10.000	100
42	ÅPEN SMÅHUSBÆB	10.000	100
43	ÅPEN SMÅHUSBÆB	10.000	100
44	ÅPEN SMÅHUSBÆB	10.000	100
45	ÅPEN SMÅHUSBÆB	10.000	100
46	ÅPEN SMÅHUSBÆB	10.000	100
47	ÅPEN SMÅHUSBÆB	10.000	100
48	ÅPEN SMÅHUSBÆB	10.000	100
49	ÅPEN SMÅHUSBÆB	10.000	100
50	ÅPEN SMÅHUSBÆB	10.000	100

BYRE ROEERKE PROSJEKTERING AS  
TIL: 131/2 M.F.L.  
BYRE ROEERKE PROSJEKTERING AS  
TIL: 131/2 M.F.L.

**Kommunedelplan Byplan Jessheim 2050**

Endret etter resultat av meking 26.01.2026

Justert etter Kommunal- og distriktsdepartementets avgjørelse 15.10.2025

KST-sak 54/25 datert 17.06.2025 Sluttbehandling og vedtak av Byplan Jessheim 2050

KST-sak 148/24 datert 15.10.2024 Nytt offentlig ettersyn

FSK-sak 134/24 datert 25.06.2024 Avklaring av viktige tema etter høringen

KST-sak 70/23 datert 20.06.2023 Offentlig ettersyn av Byplan Jessheim 2050

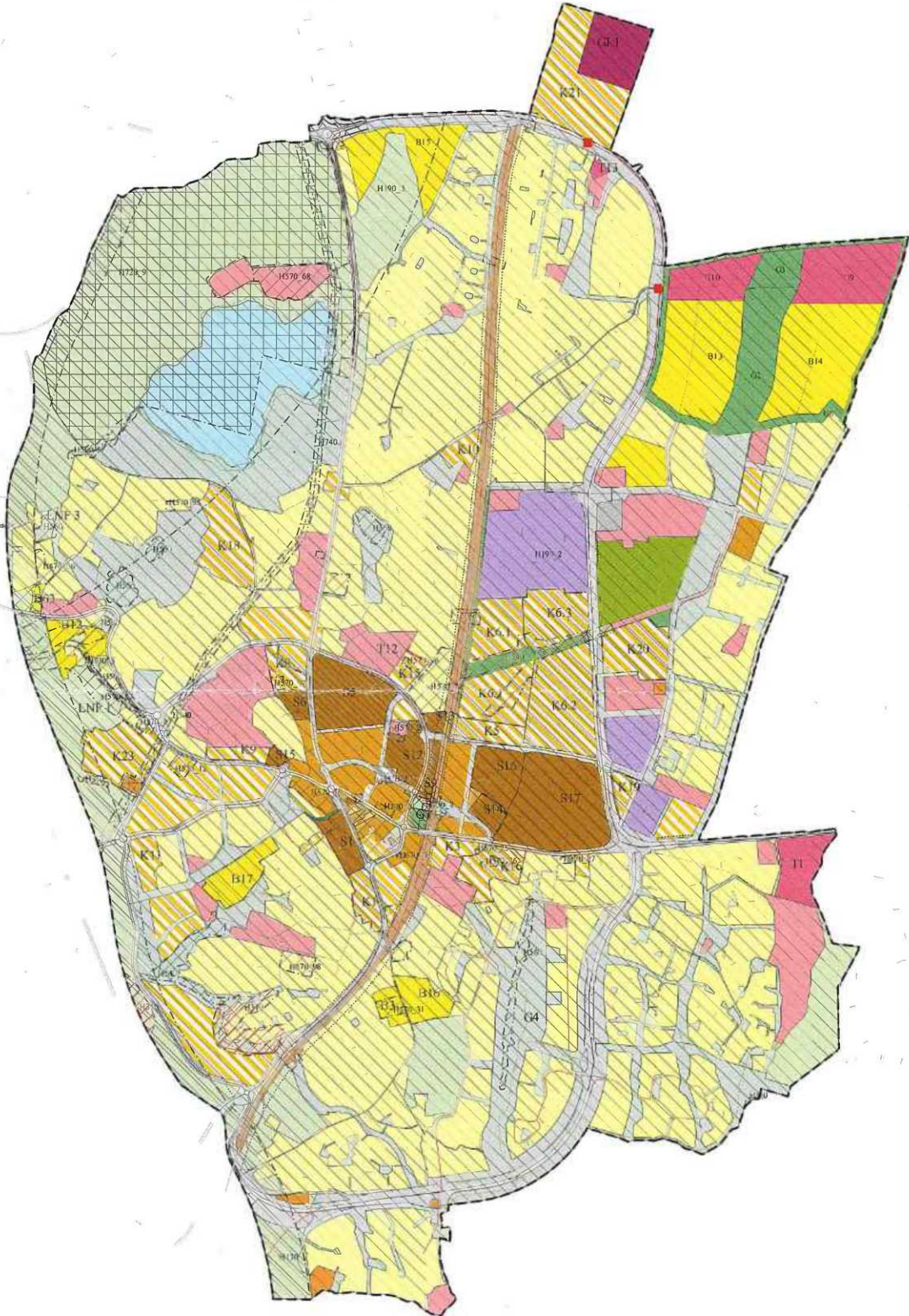
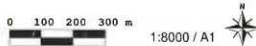
**Kommunedelplan PBL 2008**

H102	Sikringsone - Forhold til Oslo lufthavn
H136	Sikringsone - Byggetilbud rundt veg,bane og flyplass
H519	Faresone - Ras- og livsdeklare
H519	Faresone - Høyopprengsarlegg
H540	Hensynsone grensstruktur
H560	Hensynsone naturmiljø
H570	Hensynsone bevaring av kulturmiljø
H725	Båndlegging etter lov om naturvern
H730	Båndlegging etter lov om kulturminner
H743	Båndlegging etter andre lover (hospentrase)
H810	Gjennomføringsone - Krav om felles planlegging

Nåværende	Fremtidig	Beskrivelse
[Yellow]	[Yellow]	Balgebetbyggelse
[Orange]	[Orange]	Sentrumformål
[Pink]	[Pink]	Tjenesbygging
[Light Green]	[Light Green]	Næringsbygging
[Green]	[Green]	Idrettsanlegg
[Light Blue]	[Light Blue]	Andre typer bebyggelse
[Dark Green]	[Dark Green]	Grav og urnelund
[Dark Blue]	[Dark Blue]	Kombinert bebyggelse og anleggformål
[Light Purple]	[Light Purple]	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- nåværende
[Light Green]	[Light Green]	Veg
[Light Blue]	[Light Blue]	Hovednett for sykkel
[Light Green]	[Light Green]	Parkering
[Light Green]	[Light Green]	Kombinerte formål for samferdsel og/eller teknisk infrastruktur
[Light Green]	[Light Green]	Grenstruktur
[Light Green]	[Light Green]	Naturområde
[Light Green]	[Light Green]	Turdrag
[Light Green]	[Light Green]	Færveide
[Light Green]	[Light Green]	Park
[Light Green]	[Light Green]	LAPP-område
[Light Green]	[Light Green]	Fiksjonsområde
[Light Green]	[Light Green]	Byggingstase
[Light Green]	[Light Green]	Kraftledning

**Felles for kommunepplan PBL 1985 og 2008**

Planoveride	Beskrivelse
[Dashed line]	Planens begrensning
[Dotted line]	Grense for arealformål
[Thin solid line]	Fjernveg - nåværende
[Thin solid line]	Hovedveg - nåværende
[Thin solid line]	Hovedveg - fremtidig
[Thin solid line]	Hovedveg tunnel - nåværende
[Thin solid line]	Hovedveg tunnel - fremtidig
[Thin solid line]	Samleveg - nåværende
[Thin solid line]	Samleveg - fremtidig
[Thin solid line]	Adkomstveg - nåværende
[Thin solid line]	Adkomstveg - fremtidig
[Thin solid line]	Gang-rykkelveg - nåværende
[Thin solid line]	Gang-rykkelveg - fremtidig
[Thin solid line]	Gang-rykkelveg tunnel - nåværende
[Thin solid line]	Gang-rykkelveg tunnel - fremtidig
[Thin solid line]	Gangveg - nåværende
[Thin solid line]	Gangveg - fremtidig
[Thin solid line]	Turveg/husveg - nåværende
[Thin solid line]	Turveg/husveg - fremtidig
[Thin solid line]	Jernbane - nåværende
[Thin solid line]	Jernbane - fremtidig
[Thin solid line]	Jernbane tunnel - nåværende
[Thin solid line]	Jernbane tunnel - fremtidig
[Thin solid line]	Kollektivstase - fremtidig



**Skjøte <sup>1)</sup>**

Rekvirentens navn <b>Advokat Beate Elvevold</b>	
Adresse <b>Postboks 342</b>	
Postnr.	Poststed
<b>2051</b>	<b>Jessheim</b>
(Under-) organisasjonsnr./fødselsnr.	Ref.nr.
<b>988769185</b>	<b>12461-62013</b>

Plas


 Doknr: 546654 Tinglyst: 02.07.2013  
**STATENS KARTVERK FAST EIENDOM**

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

**1. Eiendommen(e) <sup>2)</sup>**

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
<b>0235</b>	<b>Ullensaker</b>	<b>131</b>	<b>115</b>			<b>1/1</b>

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
--	---	---	--

Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
--	--	--	--

Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
---	------------------------	--	---

Beskaffenhet	<input type="checkbox"/> 1. Bebyggd <input checked="" type="checkbox"/> 2. Ubebyggd
--------------	---

Bruk av grunn	<input checked="" type="checkbox"/> B Bolig-eiendom <input type="checkbox"/> F Fritids-eiendom <input type="checkbox"/> V Forretning/kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input type="checkbox"/> A Annet
---------------	--

Type bolig	<input type="checkbox"/> FB Frittliggende bolig <input type="checkbox"/> TB Tomannsbolig <input type="checkbox"/> RK Rekkehus/kjede <input type="checkbox"/> BL Blokkleilighet <input type="checkbox"/> AN Annet
------------	--

**2. Kjøpesum**

Kr. <b>2400000,-tomillionerfirehundretusen-</b>	Utyst til salg på det frie marked
	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei

Omsetningstype:	<input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon <input type="checkbox"/> 5 Uskifte <input type="checkbox"/> 6 Skifte oppgjør <input type="checkbox"/> 7 Opphør av samboerskap <input type="checkbox"/> 8 Annet
-----------------	--

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

**3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag <sup>3)</sup>**

kr. <b>2400000,-kronertomillionerfirehundretusen-</b>
---

**4. Overdras fra**

Fødselsnr./Org.nr. <sup>4)</sup>	Navn	Ideell andel
<b>983204864</b>	<b>Langelandsfjellet Eiendom AS</b>	<b>1/1</b>

**5. Til**

Fødselsnr./Org.nr. <sup>4)</sup>	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
<b>967140120</b>	<b>Scorpio Eiendom AS</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<b>1/1</b>
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

**6. Særskilte avtaler**

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Grunneier har pliktig medlemskap i velforening med ansvar for forvaltning og vedlikehold av fellesområder, drift og vedlikehold av tekniske anlegg som ikke overtas av kommunen samt vedlikehold av eventuelle støyskjemingsinnretninger.

Dato	Utstederens underskrift
<b>07.06.2013</b>	<i>Beate Elvevold</i>

**Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)**

--

**7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon<sup>5)</sup>**

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato \_\_\_\_\_ Sted \_\_\_\_\_

Kjøpers/erverters underskrift \_\_\_\_\_

Gjentas med blokkbokstaver \_\_\_\_\_

**8. Erklæring om sivilstand m.v.<sup>6)</sup>**

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

 Ja  Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

 Ja  Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

 Ja  Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

**9. Underskrifter og bekreftelser**

 Dato **25.03.2013** Sted **Jessheim**

 Utsteders underskrift <sup>7)</sup>


Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

**LANGELANDSFJELLET EIENDOM AS**

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato \_\_\_\_\_ Ektefelles/registrert partners underskrift \_\_\_\_\_

Gjentas med blokkbokstaver \_\_\_\_\_

<sup>8)</sup> Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift



Gjentas med blokkbokstaver

**BEATE ELVEVOLD, ADVOKAT**

Adresse

**Storgata 20, 2050 Jessheim**
**Advokat Beate Elvevold**

2. Vitnes underskrift

Gjentas med blokkbokstaver \_\_\_\_\_

Adresse \_\_\_\_\_

Bortfesters underskrift \_\_\_\_\_

Gjentas med blokkbokstaver \_\_\_\_\_

Dato

**07.06.2013**

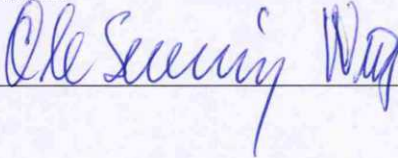
Utstederens underskrift \_\_\_\_\_

<b>10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver</b> <sup>7)</sup>	
1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

<b>11. Underskrifter og bekreftelser</b>		
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen		
Sted, dato		
Fødselsnr./Org.nr.	Underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Vitnes underskrift	Gjentas med blokkbokstaver	
Adresse		
2. Vitnes underskrift	Gjentas med blokkbokstaver	
Adresse		

**Noter:**

- Skjøtet skal utstedes og innsendes i to eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Statens kartverk, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret blir innkrevd i ettertid.
- Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
- Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd, § 2 f og § 3.
- Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
- Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
- Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
- Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
- Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmeidler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato	Utstederens underskrift
07.06.2013	

LØSØRE OG  
TILBEHØR

## **OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN**

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

### **Generelt**

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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 lysstyringsystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

# KJØPETILBUD

## FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**

Langelandsfjellet 12 A, 2053 Jessheim  
Gnr. 131, Bnr. 115, Ullensaker kommune.

**Oppdragsnummer:**

121260130

**Meglerforetak:**

PrivatMegleren Brustad & Partnere

**Saksbehandler:**

Øyvind Thorberg Simonsen

**Telefon / Mobil:**

63 97 61 00 / 951 29 631

**E-post:**

oyvind.thorberg.simonsen@privatmegleren.no

**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** Kr \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver** Kr \_\_\_\_\_

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den**

**Kl.**

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

**Totalt:** \_\_\_\_\_ **Kr** \_\_\_\_\_

Egenkaptitalen består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

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

Fødselsdato: \_\_\_\_\_ Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr: \_\_\_\_\_ Adr: \_\_\_\_\_

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

## 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 salgssoppgave 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 budforhøvelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
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 grunnnet 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.
-