PRIVATMEGLEREN
BRUSTAD & PARTNERE

GAMLE
ALGARHEIMSVEG 60 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

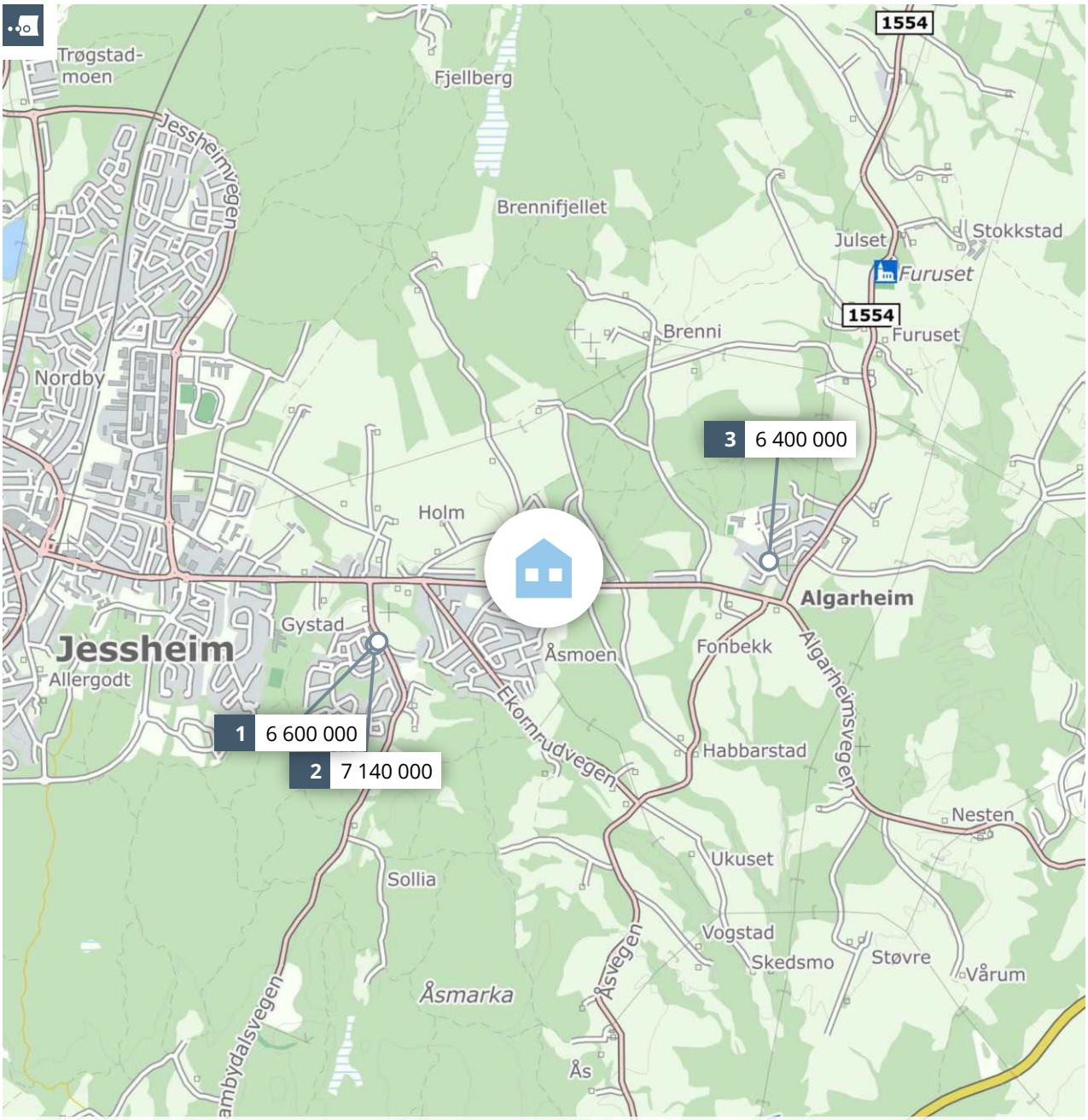
Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

GAMLE ALGARHEIMSVEG 60 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Brustad & Partnere den 17.07.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets 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 verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Øyvind Thorberg Simonsen.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Gamle Algarheimsveg 60 B, 2052 JESSHEIM

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2021

GNR 81 BNR 111 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 3209 ULLENSAKER GRUNNKRETS HOLM

Verdivurdert til

6 890 000

-	6 890 000	6 890 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	1 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						2021

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Blåklokkevegen 1 F				29.07.2025	6 990 000	**6 600 000**	0	6 600 000	**34 555**
	191 m²	2017	191 m²	4 sov						
2	Blåklokkevegen 1 C				05.06.2026	7 090 000	**7 140 000**	0	7 140 000	**46 667**
	153 m²	2016	193 m²	4 sov						
3	Ingeborgskogen 3				02.06.2026	6 500 000	**6 400 000**	0	6 400 000	**49 231**
	130 m²	2019	302 m²	3 sov						

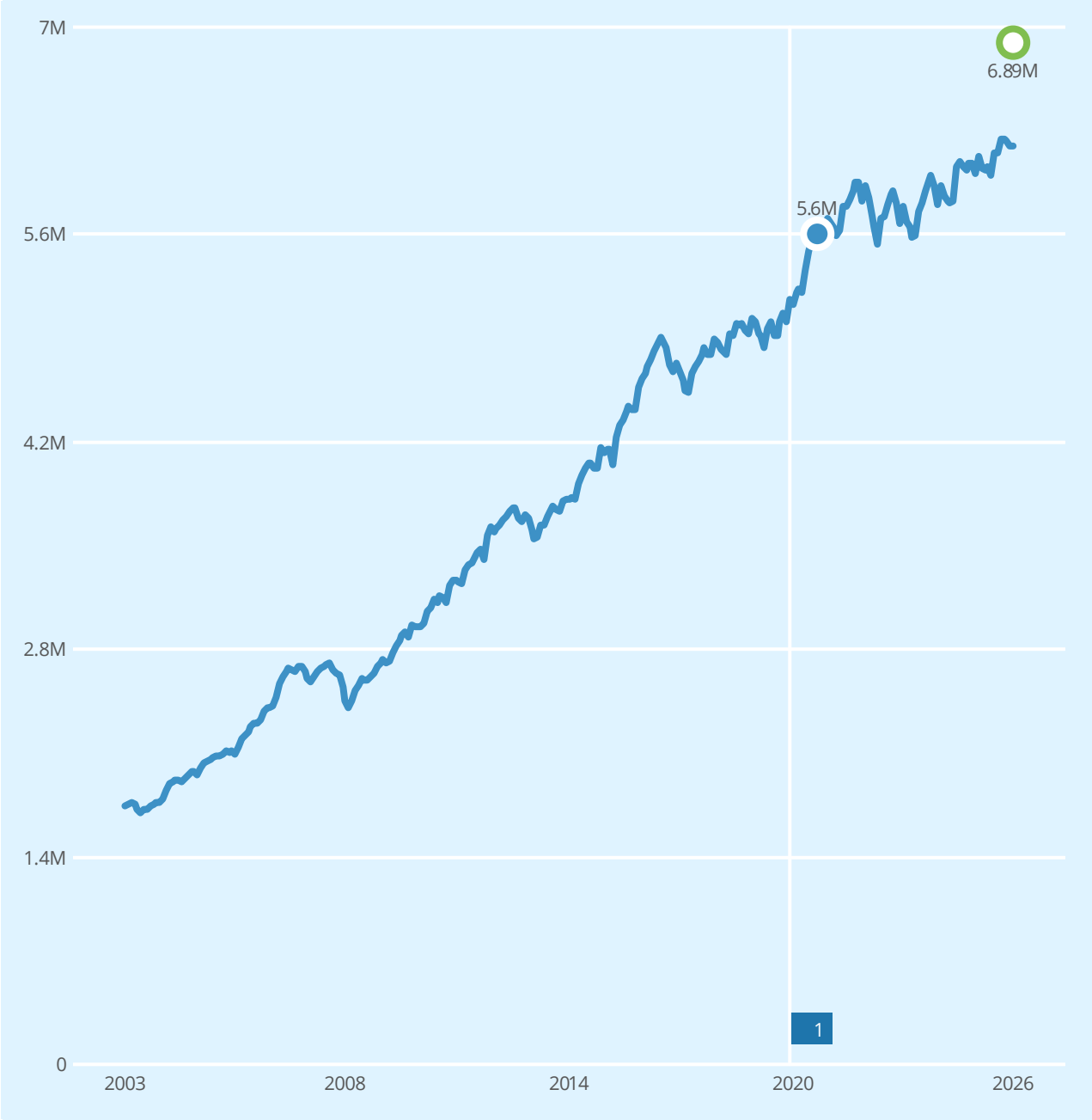
Meget innholdsrik tomannsbolig beliggende i et rolig og familievennlig område.

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 ulik 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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
20.05.2021		20.05.2021	-	5 600 000	-	5 600 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg. Kjøpt prosjektert

Tomannsboliger til salgs i ULLENSAKER kommune nå

11
tomannsboliger til salgs

5.8M
5.6M
5 340 000 Prisantydning i snitt
5.2M
5.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
66
dager

Tomannsboliger solgt i ULLENSAKER kommune siste 3 mnd

19
tomannsboliger solgt

5.4M
5 350 000 Prisantydning i snitt
5 317 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
29
dager

for 0.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

6 890 000 Gamle Algarheimsveg 60 B
Totalpris 6 890 000

49 637 Akershus fylke i snitt siste 3 mnd
48 312 ULLENSAKER kommune i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Gamle Algarheimsveg 60 B, 2052 JESSHEIM

ULLENSAKER kommune

gnr. 81, bnr. 111, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 146 m² BRA-i: 146 m²



Befaringsdato: 02.07.2026 **Rapportdato:** 13.07.2026 **Oppdragsnr.:** 20000-1909 **Eiendomsverdi ref nr:** UJ8652

Autorisert foretak: Verdico AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

V E R D I C O A S

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggteknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag.
Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.

Rapportansvarlig

Kato Malvik
Uavhengig Takstingeniør
kato@verdico.no
991 26 687

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget er oppført i 2021 og er med det ca 5 år gammelt og i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater, med våtrom og kjøkken fremstår i normal stand og normal slitasje. Overflater har etter takstmannens oppfatning ikke særlige behov for oppgraderinger, men enkelte forhold er kommentert under bygningsdeler og det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Tomannsbolig - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein og er besiktiget fra bakkenivå.

Kommentar;
Det var fremlagt en stige på eiendommen. Denne ble forsøkt reist med den hensikt om å besiktige taket fra taknivå. Stigen var for kort for formålet og besiktigelse ble ikke utført. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette og omfatter kun en aldersvurdering. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner og nedløp er av metall. Det er utvendige beslag, og vindskier og toppbord er i treverk.

Kommentar;
Takrenner, nedløp og synlige beslag er undersøkt fra bakkenivå. Besiktigelse fra taknivå lot seg ikke gjennomføre da tilgjengelig stige ikke ga sikker adkomst til taket. Beslag, overganger og innfestinger som kun kan
kontrolleres fra taknivå har derfor ikke vært mulig å inspisere, og vurderingen er begrenset til synlige forhold fra bakken samt opplysninger om alder og materialbruk.

Bygningen har saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre og undertak av duk. Varmloft. Adkomst via luke i himlingen i 2.etasje.

Tilleggskommentar (begrensninger i kontroll):
Loftet har ikke gangbart gulv, og kontrollen er derfor begrenset til de områdene som var tilgjengelige ved befaring(fra luken)
Underliggende konstruksjon i ikke gangbare områder er ikke inspisert. Vurderingen og fastsatt tilstandsgrad er basert på synlige forhold fra tilgjengelige flater. Skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen kan ikke utelukkes.
Ytterveggene er i trekonstruksjon av ukjent utførelse, med liggende og stående bordkledning.

Kommentar;
Det er utført stikkprøver på panelen. Stikkprøvene utføres ved at jeg stikker kniven i utvalgte områder av kledningen rundt boligen. Det ble utført ca 10 stikkprøver og det det ble ikke avdekket råteskadde bord. Det opplyses om at stikkprøver er nettopp det, og det kan være panelbord på denne boligen som har større skader. Ved tilfeldig kontroll, ble det avdekket lufting og musebånd mellom kledningsbordene og konstruksjonen.

Vinduene er malte og har 3-lags glass.
Ytterdører i treverk(3 stk). 2 av dørene har glassfelter.

Balkongdørene (2 stk) er utført i treverk med 3-lags glass.

Overbygget terrasse i trevirke. Konstruksjonen utgjør taket over deler av boligen(boligrom). Det er gjort observasjoner av membranduk under terrassedekket, men den er ikke inspisert helhetlig. Det er gjort stikkprøvekontroll av fall vekk fra fasaden ved å måle ned til dekket mellom terrassebordene. Det ble målt ca 2 cm nivåforskjell mellom fasadeliv/balkongdør og ved rekkverket, noe som tilsier 1:100 fall. All den tid konstruksjonen er overbygget med tak med utstikk i tillegg, legges det til grunn at membranen under terrassen utsettes for minimalt med overflatevann.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med laminat.

Kommentar:
Overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.

Veggene har panelplater og malte, glatte flater. Himlingen har panelplater.

Kommentar;
Overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje omfatter blant annet lokale hakk, merker, riper, skrue- og spikerhull etter oppheng av bilder, hyller og lignende, samt annen slitasje som kan forventes ved normal bruk.

Boligen har etasjeskille i trevirke mellom 1 og 2 etasje, samt betonggulv mot terrenget i 1.etasje.

Kommentar;
Laseren ble plassert på gulvet mellom stuen og kjøkkenet i 1.etasje. Det ble kontrollert i retning yttervegger og gangen, samt på 5 punkter innenfor 2 meter fra laserens utgangspunkt. Største avvik registrert er 3 mm, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Laseren ble plassert på gulvet i rom benyttet som stue og tilstøtende soverom i 2.etasje. Det ble kontrollert i retning yttervegger, samt på 5 punkter innenfor 2 meter fra laserens utgangspunkt. Største avvik registrert er 8 mm(målt gjennom rommet), men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Bygget skal være utført med radonsikring, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Det er stålpipe og vedovn.

Det er malt tretrapp mellom etasjene.

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige dører er malte glatte dører.

Det er av eier opplyst at det ikke er gjort observasjoner av skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det ble ikke gjort observasjoner av slike insekter i badet i denne boligen, men forekomst av slike innsekter kan aldri helt utelukkes selv om det ikke er gjort observasjoner av dette.

VÅTROM

Gå til side

Våtrom › 1.Etasje › Vaskerom;
Flislagte gulv, smartpanel på vegger og smartpanel i himlingen.
Utslagsvask i stål med ettgreps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

Det er ett sluk i rommet. Dette er plassert på gulvet ved varmtvannsberederen.

Det foreligger ferdigattest for bygget. Våtrommene er oppført som en del av byggeprosjektet, og ferdigattesten dokumenterer at tiltaket er avsluttet og godkjent av kommunen. På denne bakgrunn vurderes dokumentasjonskravet for våtrom som oppfylt.

Gulv med elektriske varmekabler. Det er 3 dører til rommet, og det er målt fra flislagt gulv ved alle dørene til topp slukrist. Det er mer enn 25 mm nivåforskjell mellom alle dører og topp slukrist. Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 25 mm.

Det ble isteden utført indikative fuktsøk med overflateinstrument på våtrommets overflater rundt servanten. SINTEF Byggforsk (474.531) angir at fuktindikatorer kan brukes til å finne forskjeller i fuktinnhold i eller like under et belegg, og at dette særlig er aktuelt ved sveisede belegg og lignende, hvor man har kontroll på materiallagene. Metoden gir en indikasjon på eventuelle fuktbelastede områder i belegget eller underliggende plate.

Det ble først tatt en referanseavlesning på et område et stykke unna våtsonen, der konstruksjonen antas å være tørr. Deretter ble det søkt inn mot mer fuktbelastede soner, som området ved sluket. Målingene viste ikke forskjeller i verdier, noe som indikerer at underlaget har samme fuktstatus nær sluket som i referanseområdet.

Overflatesøk på malte flater gir likevel kun en indikasjon og kan ikke alene fastslå skadeomfang.

Våtrom › 1.Etasje › Bad/wc;
Flislagte gulv, fliplater på vegger og smartpanel i himling.
Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett med garnityr. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjsonen/under dusjkabinettet.

Det foreligger ferdigattest for bygget. Våtrommene er oppført som en del av byggeprosjektet, og ferdigattesten dokumenterer at tiltaket er avsluttet og godkjent av kommunen. På denne bakgrunn vurderes dokumentasjonskravet for våtrom som oppfylt.

Flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk. Det er mer enn 25 mm nivåforskjell mellom alle dører og topp slukrist.

Det ble isteden utført indikative fuktsøk med overflateinstrument på våtrommets flisplater. SINTEF Byggforsk (474.531) angir at fuktindikatorer kan brukes til å finne forskjeller i fuktinnhold i eller like under et belegg, og at dette særlig er aktuelt ved sveisede belegg og lignende, hvor man har kontroll på materiallagene. Metoden gir en indikasjon på eventuelle fuktbelastede områder i belegget eller underliggende plate.

Det ble først tatt en referanseavlesning på et område et stykke unna våtsonen, der konstruksjonen antas å være tørr. Deretter ble det søkt inn mot mer fuktbelastede soner, som området ved sluket. Målingene viste ikke forskjeller i verdier, noe som indikerer at underlaget har samme fuktstatus nær sluket som i referanseområdet.

Overflatesøk på plater gir likevel kun en indikasjon og kan ikke alene fastslå skadeomfang.

Våtrom › 2.Etasje › Bad/WC;
Flislagte gulv, vegger og smartpanel i himlingen.
Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Badekar med garnityr og dusjnisje med innfellbare dører i glass. Ventil på veggen, tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

Det er 2 sluk på badet. Et sluk under badekaret og ett i dusjonen.

Det foreligger ferdigattest for bygget. Våtrommene er oppført som en del av byggeprosjektet, og ferdigattesten dokumenterer at tiltaket er avsluttet og godkjent av kommunen. På denne bakgrunn vurderes dokumentasjonskravet for våtrom som oppfylt.

Gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk. Det er ca 40 mm nivåforskjell mellom høyeste punkt(flislagt gulv ved terskelen) og laveste punkt (sluket i dusjsonen). Det er målt jevnt fall og 1:100 vurderes oppfylt.

Våtrommet har limt banemembran under flis (handelsvare siden ca. 2015). Det mangler synlig vanntett sjikt, og det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 40 mm.

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra soverommet tilstøtende badet, uten å påvise unormale forhold.

Undersøkelsen gir et bilde av tilstanden i området der hullet er tatt, men utelukker ikke at det kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er åpnet. Lokale variasjoner kan forekomme, spesielt i eldre bad hvor tettesjikt og materialvalg ofte avviker fra dagens løsninger. Ved riving av dette rommet, kan det derfor ikke utelukkes skjulte forhold andre steder enn der hullet er tatt.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken › 1.Etasje › Kjøkken
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og utstyr omfatter oppvaskmaskin, platetopp, komfyr, oppvaskkum av kompositt, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › 1.Etasje › Allrom med Kjøkken
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskkum av stål.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom;
Flislagt gulv, smartpanel på og smartpanel i himlingen. Porselensservant med ettgreps blandebatteri. Veggmontert WC. Ventil i himlingen tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg. Spalte for tilluft mellom dørblabdet og terskelen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system med fordelingskap på vaskerommet. Vanninntak og stoppekran i samme rommet.

De innvendige avløpsrørene er utført i PP-plastrør.

Det er balansert ventilasjon i boligen. Aggregatet er plassert i vaskerommet. Det er tilluftsventiler i oppholdsrom og avtrekksventiler på våtrommene og kjøkkenet.

Eier opplyser å skifte filter hver 6 mnd, og dette ble sist skiftet i mai 2026.

Det er ca. 200 liters varmtvannstank. Denne er plassert på vaskerommet.

Hovedsikring og strømmåler i utvendig skap. Automatsikringer i skapet på vaskerommet i 1.etasje. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

Det elektriske anlegget er vurdert etter den forenklede kontrollen som inngår i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Anlegget er opplyst etablert i 2021, det foreligger samsvarserklæring for utførte arbeider, og eier opplyser at det ikke er utført senere endringer. Det ble heller ikke registrert synlige forhold ved den begrensede visuelle kontrollen som gir grunnlag for å anbefale ytterligere undersøkelser.

Brannslokningsapparat(håndslokker) og røykvarslere i begge etasjer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.

Bygningen har betonggrunnmur og støpt plate som fundament.

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Terrenget bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m. Fallforhold ved grunnmur er vurdert som ok basert på visuelle observasjoner uten måling.

Avløpsrør av ukjent type fra 2021, men basert på byggeåret, er dette nok av plast. Offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av ukjent type, med offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

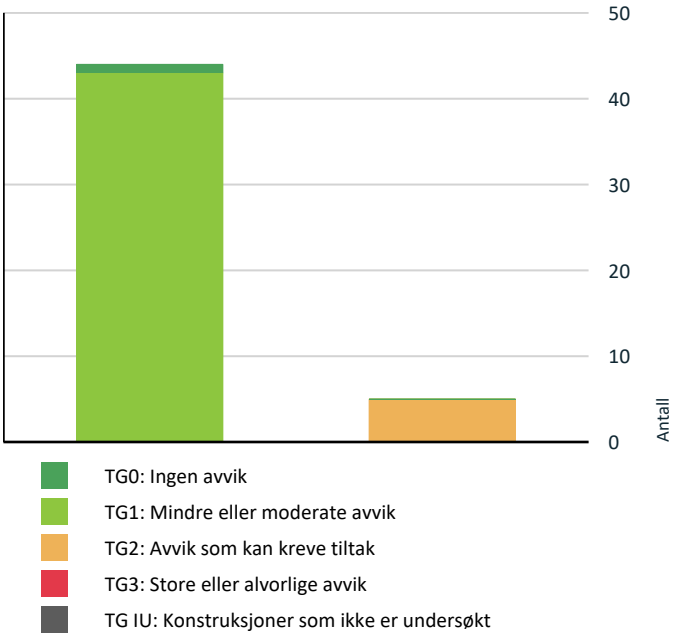
Tomannsbolig

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

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

© [Verdico] 2026-
Materialet er vernet etter åndsverkloven. Kopiering og tilgjengeliggjøring er ikke tillatt uten samtykke fra rettighetshaverne, avtale med Kopinor (www.kopinor.no) eller annen forvaltningsorganisasjon, eller hjemmel i lov. Forbudet gjelder også trening av, og annen bruk av materialet i, kunstig intelligens, og innebærer et uttrykkelig forbehold mot tekst- og datautvinning etter digitalmarkedsdirektivet artikkel 4.

Dette vernet omfatter særskilt Verdico AS sine faglig utarbeidede tekster, formuleringer og vurderinger knyttet til bygningsdeler, herunder beskrivelser av avvik/årsak, konsekvens/tiltak, risikovurderinger, kostnadsforbehold og tekniske vurderinger. Slike tekster er utviklet som en del av selskapets metodikk og kompetansegrunnlag, og kan ikke kopieres, helt eller delvis, gjenbrukes, bearbeides, distribueres eller implementeres i andre rapporter, databaser, malverk eller digitale systemer uten uttrykkelig skriftlig samtykke fra Verdico AS. Forbudet gjelder uavhengig av om materialet brukes i kommersiell eller ikke-kommersiell sammenheng.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/WC > Overflater, vegger og himling	Gå til side

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er ikke observert synlig branncellebegrensende skille mellom boenhetene på loftet. Loftsrommet fremstår åpent mellom enhetene, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at brannskillende konstruksjon er ivaretatt på annen måte. Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2021

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein og er besiktiget fra bakkenivå.

Kommentar;
Det var fremlagt en stige på eiendommen. Denne ble forsøkt reist med den hensikt om å besiktige taket fra taknivå. Stigen var for kort for formålet og besiktigelse ble ikke utført. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette og omfatter kun en aldersvurdering. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall. Det er utvendige beslag, og vindskier og toppbord er i treverk.

Kommentar;
Takrenner, nedløp og synlige beslag er undersøkt fra bakkenivå. Besiktigelse fra taknivå lot seg ikke gjennomføre da tilgjengelig stige ikke ga sikker adkomst til taket. Beslag, overganger og innfestinger som kun kan kontrolleres fra taknivå har derfor ikke vært mulig å inspisere, og vurderingen er begrenset til synlige forhold fra bakken samt opplysninger om alder og materialbruk.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygningen har saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre og undertak av duk. Varmloft. Adkomst via luke i himlingen i 2.etasje.

Tilleggskommentar (begrensninger i kontroll):
Loftet har ikke gangbart gulv, og kontrollen er derfor begrenset til de områdene som var tilgjengelige ved befaring(fra luken) Underliggende konstruksjon i ikke gangbare områder er ikke inspisert. Vurderingen og fastsatt tilstandsgrad er basert på synlige forhold fra tilgjengelige flater. Skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen kan ikke utelukkes.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er i trekonstruksjon av ukjent utførelse, med liggende og stående bordkledning.

Kommentar;
Det er utført stikkprøver på panelen. Stikkprøvene utføres ved at jeg stikker kniven i utvalgte områder av kledningen rundt boligen. Det ble utført ca 10 stikkprøver og det det ble ikke avdekket råteskadde bord. Det opplyses om at stikkprøver er nettopp det, og det kan være panelbord på denne boligen som har større skader. Ved tilfeldig kontroll, ble det avdekket lufting og musebånd mellom kledningsbordene og konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• På deler av fasaden, spesielt under stuevinduer, er bordkledningen avsluttet for nært terrenget. Ifølge SINTEF Byggforsk anbefales at trekledning avsluttes med en avstand på 10–30 cm over terreng eller fast dekke (ref. Byggforskserien). For liten avstand gjør at kledningen blir utsatt for vannsprut, redusert uttørking og vanskelig vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• For liten avstand mellom trekledning og terrasse innebærer risiko for økt fuktbelastning og redusert levetid på kledningen. Det er også vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold, som maling eller inspeksjon bak kledningen. Det anbefales tiltak som sikrer tilstrekkelig avstand mellom terrasse og trekledning, eksempelvis ved å tilpasse terrassens høyde eller utforming. Dette vil redusere fuktpåvirkning og gjøre vedlikehold lettere, noe som samlet forlenger levetiden på fasaden.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert usikkerhet knyttet til innsettingsdetaljene rundt vinduene. Utførelsen av beslag med tilhørende komponenter fremstår slik at det ikke er mulig å bekrefte at vann ledes vekk på en tilfredsstillende måte. Forholdet er gjennomgående ved de undersøkte vinduene.(se bilde)

Konsekvens/tiltak

• Utførelsen kan medføre økt risiko for at vann trenger inn i veggkonstruksjonen dersom vann ikke ledes bort som forutsatt. Forholdet bør undersøkes nærmere, og eventuelle mangler ved innsettingsdetaljene utbedres for å redusere risikoen for fuktskader





TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører i treverk(3 stk). 2 av dørene har glassfelter.

TG 1 Balkongdører

Beskrivelse

Balkongdørene (2 stk) er utført i treverk med 3-lags glass.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Overbygget terrasse i trevirke. Konstruksjonen utgjør taket over deler av boligen(boligrom). Det er gjort observasjoner av membranduk under

terrassedekket, men den er ikke inspisert helhetlig. Det er gjort stikkprøvekontroll av fall vekk fra fasaden ved å måle ned til dekket mellom terrassebordene. Det ble målt ca 2 cm nivåforskjell mellom fasadeliv/balkongdør og ved rekkverket, noe som tilsier 1:100 fall. All den tid konstruksjonen er overbygget med tak med utstikk i tillegg, legges det til grunn at membranen under terrassen utsettes for minimalt med overflatevann.

Vurdering av avvik:
• Ventilering av konstruksjonen kunne ikke verifiseres ved visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak
• Manglende kontrollmulighet medfører usikkerhet om konstruksjonen har tilstrekkelig lufting. Dersom luftingen ikke er tilfredsstillende, kan dette over tid øke risikoen for oppfukting, kondens og skjulte fuktskader i konstruksjonen. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på konstruksjonsoppbygningen. Dersom dette ikke foreligger, kan luftingen ikke bekreftes uten åpning eller annen nærmere undersøkelse av konstruksjonen.
• Nærmere undersøkelser anbefales.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat.

Kommentar:
Overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har panelplater og malte, glatte flater. Himlingen har panelplater.

Kommentar;
Overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje omfatter blant annet lokale hakk, merker, riper, skrue- og spikerhull etter oppheng av bilder, hyller og lignende, samt annen slitasje som kan forventes ved normal bruk.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i trevirke mellom 1 og 2 etasje, samt betonggulv mot terrenget i 1.etasje.

Kommentar;
Laseren ble plassert på gulvet mellom stuen og kjøkkenet i 1.etasje. Det ble kontrollert i retning yttervegger og gangen, samt på 5 punkter innenfor 2 meter fra laserens utgangspunkt. Største avvik registrert er 3 mm, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Laseren ble plassert på gulvet i rom benyttet som stue og tilstøtende soverom i 2.etasje. Det ble kontrollert i retning yttervegger, samt på 5 punkter innenfor 2 meter fra laserens utgangspunkt. Største avvik registrert er 8 mm(målt gjennom rommet), men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Radon

Beskrivelse

Bygget skal være utført med radonsikring, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er stålpipe og vedovn.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp mellom etasjene.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte glatte dører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er av eier opplyst at det ikke er gjort observasjoner av skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det ble ikke gjort observasjoner av slike insekter i badet i denne boligen, men forekomst av slike innsekter kan aldri helt utelukkes selv om det ikke er gjort observasjoner av dette.

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Flislagte gulv, smartpanel på vegger og smartpanel i himlingen. Utslagsvask i stål med ettgreps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

Det er ett sluk i rommet. Dette er plassert på gulvet ved varmtvannsberederen.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest for bygget. Våtrommene er oppført som en del av byggeprosjektet, og ferdigattesten dokumenterer at tiltaket er avsluttet og godkjent av kommunen. På denne bakgrunn vurderes dokumentasjonskravet for våtrom som oppfylt.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malte plater.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er 3 dører til rommet, og det er målt fra flislagt gulv ved alle dørene til topp slukrist. Det er mer enn 25 mm nivåforskjell mellom alle dører og topp slukrist.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 25 mm.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via ventil i himlingen, tilknyttet ventilasjonsanlegget. Spalte for tilluft mellom dørbladet og terskelen.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble isteden utført indikative fuktsøk med overflateinstrument på våtrommets overflater rundt servanten. SINTEF Byggforsk (474.531) angir at fuktindikatorer kan brukes til å finne forskjeller i fuktinnhold i eller like under et belegg, og at dette særlig er aktuelt ved sveisede belegg og lignende, hvor man har kontroll på materiallagene. Metoden gir en indikasjon på eventuelle fuktbelastede områder i belegget eller underliggende plate.

Det ble først tatt en referanseavlesning på et område et stykke unna våtsonen, der konstruksjonen antas å være tørr. Deretter ble det søkt inn mot mer fuktbelastede soner, som området ved sluket. Målingene viste ikke forskjeller i verdier, noe som indikerer at underlaget har samme fuktstatus nær sluket som i referanseområdet.

Overflatesøk på malte flater gir likevel kun en indikasjon og kan ikke alene fastslå skadeomfang.

1.ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Flislagte gulv, fliplater på vegger og smartpanel i himling.
Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett med garnityr. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

Tilstandsrapport

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjsonen/under dusjkabinettet.

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest for bygget. Våtrommene er oppført som en del av byggeprosjektet, og ferdigattesten dokumenterer at tiltaket er avsluttet og godkjent av kommunen. På denne bakgrunn vurderes dokumentasjonskravet for våtrom som oppfylt.

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og himlingsplater på innvendig tak.

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk. Det er mer enn 25 mm nivåforskjell mellom alle dører og topp slukrist.

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og baderomspanel som synlig vanntett sjikt. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 35 mm.

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, servant og toalett.

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via ventil i himlingen, tilknyttet ventilasjonsanlegget. Spalte for tilluft mellom dørbladet og terskelen.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble isteden utført indikative fuktsøk med overflateinstrument på våtrommets flisplater. SINTEF Byggforsk (474.531) angir at fuktindikatorer kan brukes til å finne forskjeller i fuktinnhold i eller like under et belegg, og at dette særlig er aktuelt ved sveisede belegg og lignende, hvor man har kontroll på materiallagene. Metoden gir en indikasjon på eventuelle fuktbelastede områder i belegget eller underliggende plate.

Det ble først tatt en referanseavlesning på et område et stykke unna våtsonen, der konstruksjonen antas å være tørr. Deretter ble det søkt inn mot mer fuktbelastede soner, som området ved sluket. Målingene viste ikke forskjeller i verdier, noe som indikerer at underlaget har samme fuktstatus nær sluket som i referanseområdet.

Overflatesøk på plater gir likevel kun en indikasjon og kan ikke alene fastslå skadeomfang.

2.ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Flislagte gulv, vegger og smartpanel i himlingen.
Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Badekar med garnityr og dusjnisje med innfellbare dører i glass. Ventil på veggen, tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

Det er 2 sluk på badet. Et sluk under badekaret og ett i dusjonen.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest for bygget. Våtrommene er oppført som en del av byggeprosjektet, og ferdigattesten dokumenterer at tiltaket er avsluttet og godkjent av kommunen. På denne bakgrunn vurderes dokumentasjonskravet for våtrom som oppfylt.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved badekaret), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.

Tilstandsrapport

• Materialer som ikke er fuktbestandige vil over tid kunne ta opp fukt dersom de utsettes for regelmessig vannsprut eller høy fuktbelastning. Dette kan føre til oppsvelling, slitasje og redusert levetid. Materialene bør derfor beskyttes mot direkte vannpåvirkning eller erstattes med løsninger som er bedre egnet for bruk i våtsone.



2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk. Det er ca 40 mm nivåforskjell mellom høyeste punkt(flislagt gulv ved terskelen) og laveste punkt (sluket i dusjsonen). Det er målt jevnt fall og 1:100 vurderes oppfylt.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har limt banemembran under flis (handelsvare siden ca. 2015). Det mangler synlig vanntett sjikt, og det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 40 mm.





2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via ventil på veggen, tilknyttet ventilasjonsanlegget. Spalte for tiluft mellom dørbladet og terskelen.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra soverommet tilstøtende badet, uten å påvise unormale forhold.

Undersøkelsen gir et bilde av tilstanden i området der hullet er tatt, men utelukker ikke at det kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er åpnet. Lokale variasjoner kan forekomme, spesielt i eldre bad hvor tettesjikt og materialvalg ofte avviker fra dagens løsninger. Ved riving av dette rommet, kan det derfor ikke utelukkes skjulte forhold andre steder enn der hullet er tatt.





KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og utstyr omfatter oppvaskmaskin, platetopp, komfyr, oppvaskkum av kompositt, vannstoppsystem og komfyrvakt.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > ALLROM MED KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskkum av stål.

TOALETTROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Flislagt gulv, smartpanel på og smartpanel i himlingen.

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Porselensservant med ettgreps blandebatteri. Veggmontert WC.

Vurdering av avvik:

• Det er usikkerhet knyttet til håndtering av eventuelt lekkasjevann fra den innbygde sisternen i rommet. Utførelsen kan ikke verifiseres ved visuell inspeksjon, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser hvordan en eventuell lekkasje ledes til synlig sted eller sluk.

Konsekvens/tiltak

• Manglende dokumentasjon og begrenset inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet om en eventuell lekkasje fra sisternen vil bli synliggjort før den kan forårsake skjulte fuktskader. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon som viser hvordan lekkasjesikringen er utført.

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Ventil i himlingen tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg. Spalte for tilluft mellom dørblabdet og terskelen.

Tilstandsrapport



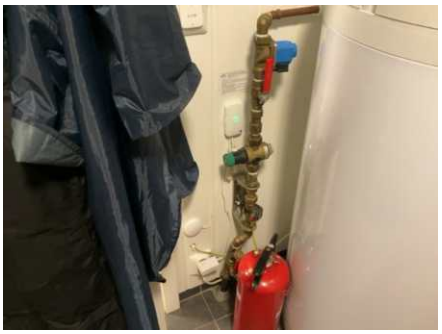
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system med fordelingskap på vaskerommet. Vanninntak og stoppekran i samme rommet.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

De innvendige avløpsrørene er utført i PP-plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon i boligen. Aggregatet er plassert i vaskerommet. Det er tilluftsventiler i oppholdsrom og avtrekksventiler på våtrommene og kjøkkenet.

Eier opplyser å skifte filter hver 6 mnd, og dette ble sist skiftet i mai 2026.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er ca. 200 liters varmtvannstank. Denne er plassert på vaskerommet.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Hovedsikring og strømmåler i utvendig skap. Automatsikringer i skapet på vaskerommet i 1.etasje. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

Det elektriske anlegget er vurdert etter den forenklede kontrollen som inngår i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Anlegget er opplyst etablert i 2021, det foreligger samsvarserklæring for utførte arbeider, og eier opplyser at det ikke er utført senere endringer. Det ble heller ikke registrert synlige forhold ved den begrensede visuelle kontrollen som gir grunnlag for å anbefale ytterligere undersøkelser.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslokningsapparat(håndslokker) og røykvarslere i begge etasjer.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke observert synlig branncellebegrensende skille mellom boenhetene på loftet. Loftsrommet fremstår åpent mellom enhetene, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at brannskillende konstruksjon er ivaretatt på annen måte.

Konsekvens/tiltak

• Dersom brannskillet ikke er utført i samsvar med gjeldende krav, kan dette medføre økt risiko for brann- og røykspredning mellom boenhetene i nødsituasjon. Forholdet anbefales undersøkt nærmere ved innhenting av prosjekterings-/utførelsesdokumentasjon eller kontroll utført av kvalifisert fagperson. Eventuelle avvik bør utbedres.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur og støpt plate som fundament.

TG 1 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Terrenget bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m. Fallforhold ved grunnmur er vurdert som ok basert på visuelle observasjoner uten måling.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsrør av ukjent type fra 2021, men basert på byggeåret, er dette nok av plast. Offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av ukjent type, med offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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 bygningssakkyndige 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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke observert synlig branncellebegrensende skille mellom boenhetene på loftet. Loftsrommet fremstår åpent mellom enhetene, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at brannskillende konstruksjon er ivaretatt på annen måte.

Konsekvens/tiltak

• Dersom brannskillet ikke er utført i samsvar med gjeldende krav, kan dette medføre økt risiko for brann- og røykspredning mellom boenhetene i nødsituasjon. Forholdet anbefales undersøkt nærmere ved innhenting av prosjekterings-/utførelsesdokumentasjon eller kontroll utført av kvalifisert fagperson. Eventuelle avvik bør utbedres.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

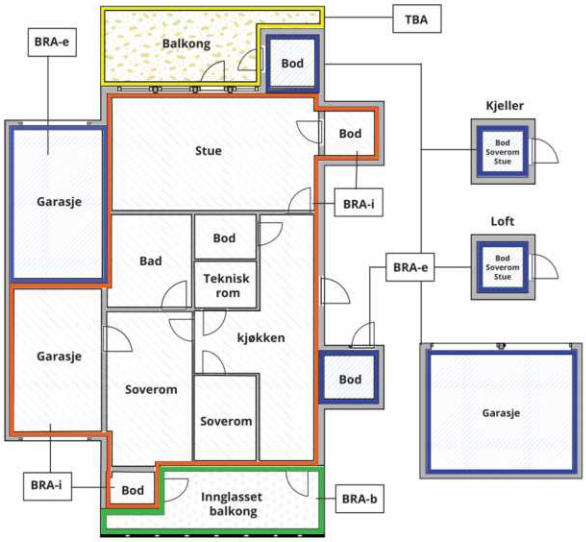
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	78			78	
2.Etasje	68			68	9
SUM	**146**				**9**
SUM BRA	**146**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, hall m/trapp, stue, kjøkken, vaskerom, toalettrom, bad/wc, allrom med kjøkken		
2.Etasje	Hall m/trapp, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/wc, walk-in closet		

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

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.7.2026	Kato Malvik	Takstingeniør
	Ole Anders Arntsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	81	111		2		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Gamle Algarheimsveg 60 B

Hjemmelshaver

Arntsen Nina Tørhaug, Arntsen Ole Anders

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig, etablert og familievennlig boligområde på Algarheim like utenfor Jessheim sentrum i Ullensaker kommune. Området har umiddelbar nærhet til turterreng, samt kort vei til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Videre er det nærhet til lekeplass, fotballbaner, Jessheim friidrettsstadion, idrettshaller, Jessheim Arena og flere treningssenter. Det er gang- og sykkelvei til sentrum med alt av bymessige fasiliteter - Jessheim By har et rikt og godt utvalg av ulike servicetilbud. Her er det mange ulike spisesteder, utesteder, kaféer, kulturhus og et godt utvalg av shopping- og handlemuligheter. Det er gangavstand til barneskole, ungdomsskole og barnehager. Til Jessheim sentrum bruker man ca. 5 minutter med buss eller bil. 10-15 minutter til Gardermoen og ca. 35 minutter inn til Oslo.

Adkomstvei

Adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Området omfattes av kommuneplanen for Ullensaker kommune.

Om tomten

Eiet tomt opparbeidet med gruset gårdsplass, gressplen, hellelagt uteplass og diverse beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.07.2026		Gjennomgått	7	Nei
Plantegninger	14.01.2021	1 og 2.etasje	Gjennomgått	1	Nei
Fasadetegning	14.01.2021		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	09.03.2022		Gjennomgått	1	Nei
Dokumentasjon av det elektriske anlegget	09.04.2021	Installasjon tomannsbolig	Gjennomgått	9	Nei
FDV rørlegger			Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Brustad & Partnere	Oppdragsnr.	121260179
Addresse	Gamle Algarheimsveg 60 B		
Postnr.	2052	Sted	JESSHEIM
Selgers navn	Nina Tørhaug Arntsen		
Selgers navn	Ole Anders Arntsen		

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?

2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

90385074

Våtrom

Initialer selger:
N T
O A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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 taktekking/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

Initialer selger:
N T
O A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

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

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?

☑ 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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Selges med en hybel

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Boligen er bygd i 2021 med hybel i plantegning medfølger eget bad og kjøkkeninnredning.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

Initialer selger:
N T
O A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

Foreligger ferdigattest for boligen

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

Beskrivelse:

Ligger en nabotomt ute til salgs

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, tømrerarbeid 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

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

All utvendig vedlikelhold har hver boenhet ansvaret for

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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 næringseiendom
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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 07.07.2026

Signert av *Nina Tørhaug Arntsen*

Signert av *Ole Anders Arntsen*

Initialer selger:
N T
O A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse	
Gamle Algarheimsveg 60B, 2052 JESSHEIM	
Dato for energimerking **17.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-313357**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300819786**
Gårdsnummer **81**	Bruksnummer **111**
Seksjonsnummer **2**	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 **2021**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **143,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **143,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
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
101,79 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
116,05 kWh/m²	**17 081 kWh**

Utskriftsdato: 26.06.2026

Ullensaker kommune

Adresse: Furusethgata 12, 2050 Jessheim
Telefon: 66108000

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Ullensaker kommune

Kommunenr.	3209	**Gårdsnr.**	81	**Bruksnr.**	111	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Gamle Algarheimsveg 60B, 2052 JESSHEIM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	7 673,94 kr
Feiing	459,00 kr
Renovasjon	5 269,92 kr
Vann	4 952,46 kr
Sum	**18 355,32 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Grunngebyr	25%	1 Stk	3052.50	1/1	0 %	3 052,50 kr	1 526,25 kr
660l Restavfall	25%	1 Stk	11220.00	1/4	0 %	2 805,00 kr	1 402,50 kr
Vann etter BRA x 1,3 (fast faktor)	15%	143 m2	29.90	1/1	30 %	5 558,41 kr	2 779,18 kr
Avløp etter BRA x 1,3 (fast faktor)	15%	143 m2	48.30	1/1	30 %	8 978,97 kr	4 489,48 kr
Feiegebyr ØRB uten mva	0%	1 Løp	365.00	1/1	0 %	365,00 kr	182,52 kr
Tilsynsgebyr ØRB uten mva	0%	1 Løp	245.00	1/1	0 %	245,00 kr	122,52 kr
Feiegebyr	0%	1 Løp	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Tilsynsgebyr	0%	1 Løp	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
					Sum	**21 004,88 kr**	**10 502,45 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 29.06.2026

ULLENSAKER KOMMUNE

Forespørsel om offentlige planer mm i forbindelse med salg av eiendommen gnr: 81 bnr: 111 snr: 2

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Ullensaker kommune

Kommunenr.	3209	**Gårdsnr.**	81	**Bruksnr.**	111	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse:	Gamle Algarheimsveg 60B, 2052 JESSHEIM								

PLANSTATUS:

Les vedlagt planrapport nøye. Den lister alle planer som er gjeldende for eiendommen.
Enkelte eldre planer er ikke digitalisert og vil dermed ikke synes med egne flater i plankartene. Informasjon om disse kan derimot hentes på https://arealplaner.no/ullensaker3209/ . PlanID for alle gjeldende planer finner du i vedlagte planrapport.

STØYFORHOLD:

Vedlagte områdeanalyse lister de støykildene som berører eiendommen. Er eiendommen berørt av en eller flere støykilder vil dette kunne medføre krav til, eller begrense, bruk og tiltak på eiendommen. Byggesaksavdelingen kan veilede nærmere i konkrete spørsmål.
Se også veiledning på https://www.ullensaker.kommune.no/virksomheter/byggesak/veiledning/

VEG, VANN OG AVLØP:

☒ Tilknyttet off. vann og avløp. ☐ Skal tilknyttes off. vann og avløp.

☐ Ingen restanser på kommunale avgifter. ☒ Eiendommen har kr 3500,- i restanse for kommunale avgifter.

☐ Eiendommen ligger til offentlig veg. ☒ Eiendommen ligger til privat veg.

For eiendommer som har installert vannmåler vil avgifter for vann og avløp variere med forbruk.
Fakturamottaker for kommunale eiendomsgebyrer er den som står registrert som eier av en eiendom ved faktureringstidspunktet. Ved eierskifte må utfakturert termin fordeles av de involverte parter.

Andre opplysninger

Faktura for mai, forfall 20. juni kr 1750 – Ikke betalt
Faktura for juni, forfall 20. juli kr 1750,- ikke betalt

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

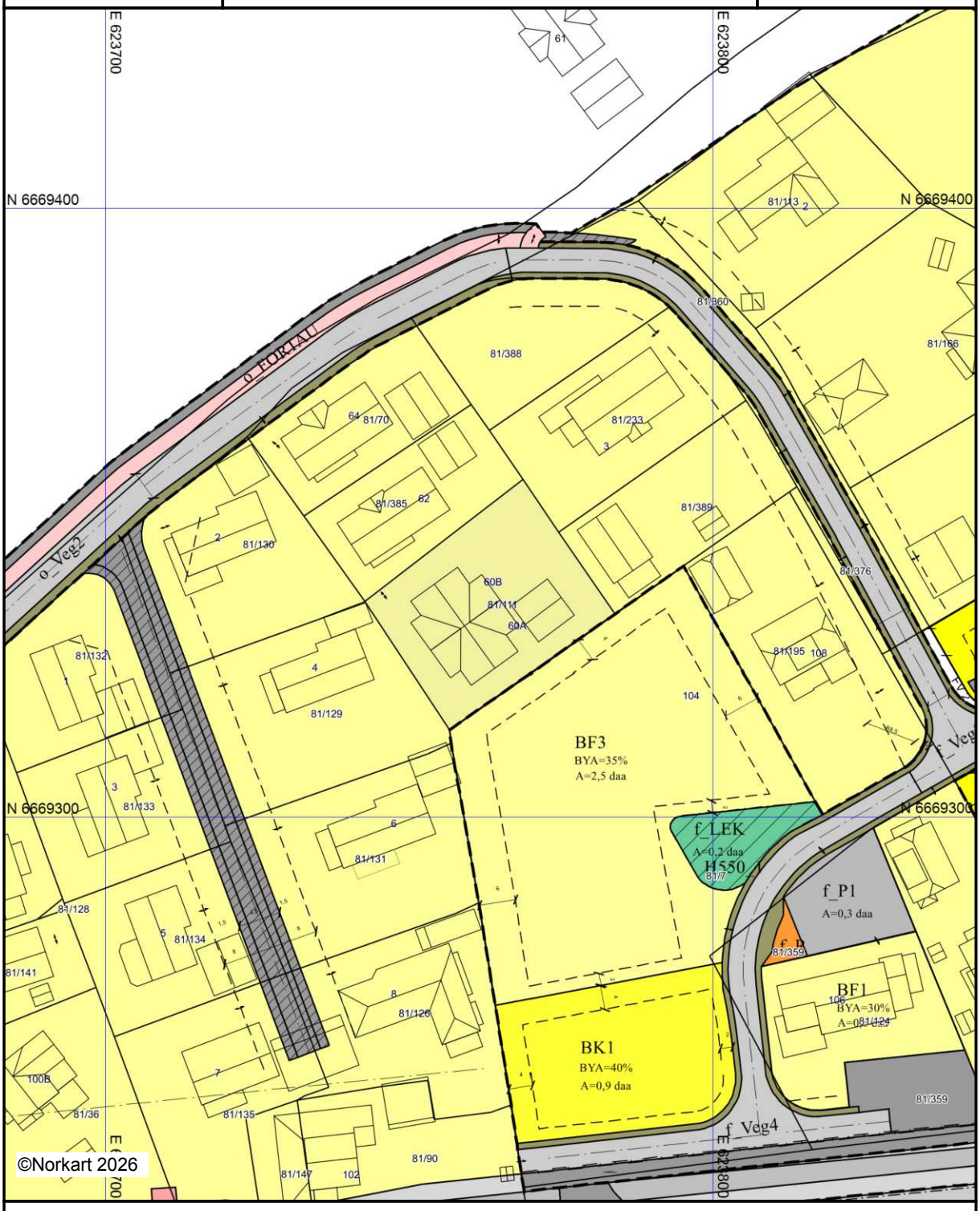
Ullensaker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 81/111/0/2
Adresse: Gamle Algarheimsveg 60B
Dato: 26.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Bussholdeplass
- Friområder
- Privat veg
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Område for anlegg og drift av kommunaltekr
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Bolig/Forretning

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Boligbebyggelse, blokker
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Parkeringsplasser
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Hensyn landskap

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Vegstegning / fysisk sperre
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Journ.nr: 93/02468
Saksbeh.: TAB
Arkiv : L12

ULLENSAKER KOMMUNE

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR "GANG- OG SYKKELVEG LANGS RV.174, GML. ALGARHEIMSVEG - FONBEKKRYSSET."

REGULERINGSPLANEN ER DATERT 28.04.95, SIST REVIDERT 31.01.96
BESTEMMELSENE ER DATERT 28.04.95, REVIDERT 13.02.96

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

I planen er det regulert områder for følgende formål:

- byggeområder for frittliggende boligbebyggelse.
- landbruksområder.
- offentlige trafikkområder.
- spesialområde - bevaring.
- spesialområde- fornminne/landbruk.
- fellesområder.

§ 3

BYGGEOMRÅDER FOR FRITTLIGGENDE BOLIGBEBYGGELSE.

a. I området skal kun oppføres frittliggende småhus.

b. Største tillatte utnyttingsgrad er TU = 30%.

c. Det kan oppføres boliger inntil 2. etg. med mønehøyde inntil 9 m fra ferdig planert terreng.

d. Bygningene skal ha skråtak. Planutvalget kan kreve at bygninger i samme gruppe skal ha lik takvinkel.

e. Ved byggemelding av bolighus skal det på situasjonsplanen være vist plassering av dobbelgarasje, samt snuplass på egen eiendom selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med boligen.

§ 4

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER.

a. Trafikkområdene skal opparbeides som vist i planen.

b. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer e.l. med høyde over 50 cm over tilstøtende veger's planum.

§ 5

SPESIALOMRÅDER.

Spesialområde fornminne/landbruk:

Området inneholder automatisk fredede fornminner.
Fornminne er fredet jfr. kulturminnelovens §§ 3 og 8, 1., 2. og 3. avsnitt.
Treplanting på gravhaugene skal ungås.
Hensikten med vernet er å bevare er å bevare landskapsformen og et åpent areal i tilknytning til funnstedene.

Spesialområde bevaring:

1. Området skal nyttes til (boligformål).
Annen virksomhet kan tillates der det etter planutvalgets skjønn er forenlig med hensynet til de regulerte bygningenes historiske, arkitektoniske og miljømessige verdi.

2. De verneverdige bygningene er særskilt avmerket på plankartet og reguleres med eksisterende etasjeantall og gesimshøyder.

3. Bygningene kan tillates ombygd under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende.

4. Såfremt områdets arkitektoniske og miljømessige kvaliteter ikke forringes, kan planutvalget tillate oppføring av tillbygg og supplerende bebyggelse tilpasset det verneverdige miljøet i størrelse, form, materialbruk og farge.

5. Før planutvalget gir tillatelse til eksteriørendringer eller ny bebyggelse skal det innhentes uttalelse fra fylkeskonservator.

6. Eksisterende terreng, hage og vegetasjon av betydning for kulturmiljøet skal søkes bevart.

§ 6

FELLESOMRÅDER.

a. Felles adkomstveger/avkjørsler er vist med skravur på plankartet. Det er påført plankartet hvilke eiendommer som skal ha adkomst fra disse.

§ 7

FELLESBESTEMMELSER.

a. Planutvalget skal ved sin behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk og god utførelse med hensyn på takvinkel, farge og materialvalg. Kravet gjelder uthus, lager m.v.

b. Gjerder over 1 m skal godkjennes av planutvalget. Støttemurer og lignede bygningsmessige anlegg skal godkjennes av planutvalget.

c. Ingen tomt/annet areal må beplantes med trær, busker m.v. som er sjenerende for den offentlige ferdsel, jfr. veglovens § 29 og 31.

d. Det skal utarbeides tekniske planer for veg, vann- og avløpsanlegg for området. Planene skal forelegges kommuneingeniøren for godkjenning før området skal bebygges.

e. Dispensasjon fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, gis av planutvalget innenfor rammen av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for kommunen.

f. Etter stadfesting av disse bestemmelser kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene.

++++++++++

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: 20/19307 - 15

Ansvarlig søker:
Norsk Byggservice AS
Johan Sverdrups gate 3
3256 LARVIK

Tiltakshaver:
Fjeldheim Bygg og Eiendom AS
Gamle Trondheimsveg 2A
2053 JESSHEIM

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Gamle Algarheimsveg 60A og 60B	81	111		

Tiltakets/byggets art
Riving og Nybygg - Tomannsbolig

Vedtaksdato for ramme/byggetillatelse
14.08.2020

Dato for søknad om ferdigattest:	22.04.2021

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.
- VA-sluttdokumentasjon er mottatt 23.02.2022.

Sted	**Dato**	**Underskrift**
Ullensaker	09.03.2022	Ole-Aksel Sæhlie, Rådgiver Mari Wethal Eidem, Avdelingsleder *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613262201
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
933649768	ULLENSAKER KOMMUNE	Postboks 470, 2051 JESSHEIM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
911695405	FJELDHEIM BYGG OG EIENDOM AS		Gamle Trondheimsveg 2A, 2053 JESSHEIM

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3033	81	111

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3033	81	111	0	1	1 / 2	Boligseksjon	Nei	Nei
3033	81	111	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 421185 Tinglyst: 13.04.2021
STATENS KARTVERK

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2021/421185/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-16 12:10

Side 1 av 9

MOTTATT
22 JAN. 2021
ULLENSAKER KOMMUNE
Dokumentsenter

21/1874

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Ullensaker	Postboks 471, 2051 Jessheim	Terje H Brudal

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Fjeldheim Bygg og Eiendom AS	911695405	a-lnords@outlook.com	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Gamle Trondheimsveg 2A	2053	Jessheim	97574431

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3033	Ullensaker	81	111	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
911695405	Fjeldheim Bygg og Eiendom AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Samlebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	1		13				25				37				49			
2	B	1		14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		2				Nevner =		2											

Dato	Innsenderens underskrift
13/1-21	Anne Lise Nordstrøm

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
13/1-21	Louise Nordstrøm

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Jessheim 13.1.21	Anntise Nordstrøm	ANNE-LISE NORDSTRØM
Jesshein 20.1.21		ERIK FJELDHEIM
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3033	Ullensaker	81	111	

Dato	Underskrift	Stempel
8/4-2021	Tenn H Bruk	Ullensaker kommune JESSHEIM

Dato	Innsenderens underskrift
13/1-21	Anntise Nordstrøm

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

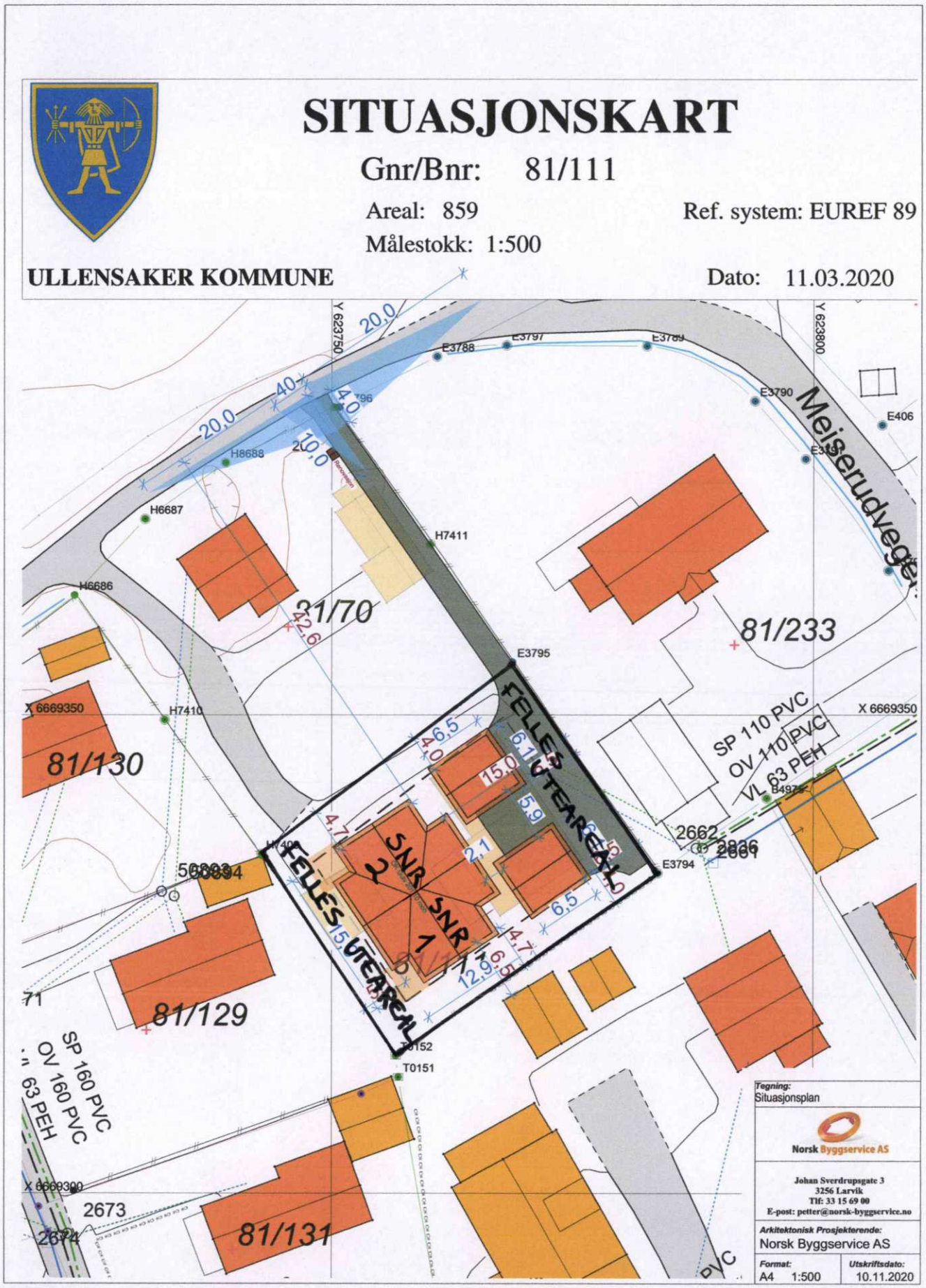
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

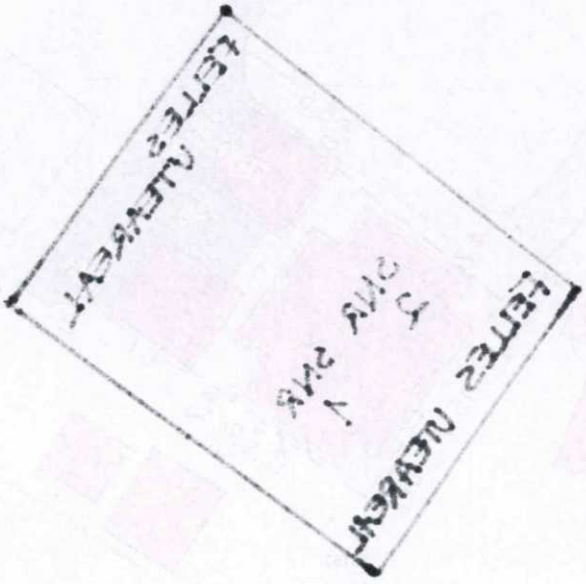
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

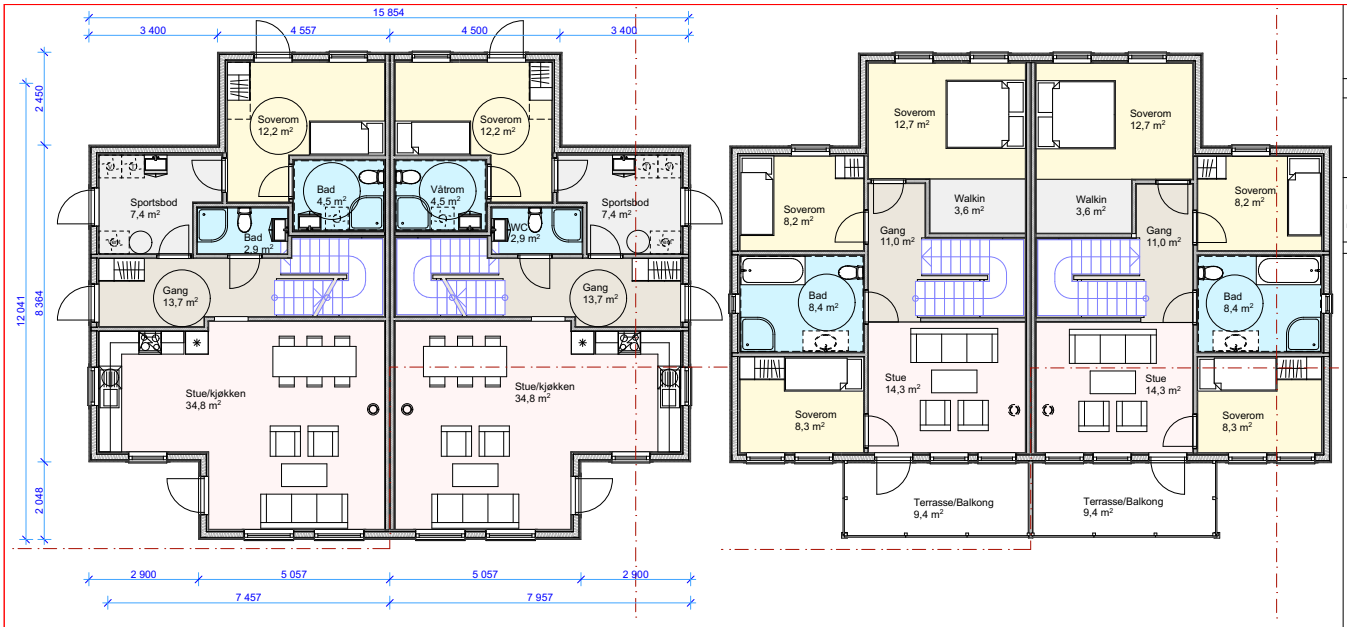
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
13/1-21	Anette Nordstrøm


SITUASJONSKART
Gnr/Bnr: 81/111
Areal: 859
Ref. system: EUREF 89
Målestokk: 1:500
ULLENSAKER KOMMUNE
Dato: 11.03.2020
Meiserudvegen
81/233
31/70
81/130
81/129
81/131
FELLES UTEAREAL
SNR 2
SNR 1
SP 110 PVC
OV 110 PVC
VL 63 PEH
SP 160 PVC
OV 160 PVC
63 PEH
X 6669350
X 6669300
Y 623750
Y 623800
H6687
H6688
H6686
H7411
H7410
E3788
E3790
E406
E3795
E3794
T0152
T0151
2662
2673
2674
Tegning:
Situasjonsplan
Norsk Byggservice AS
Johan Sverdrupsgate 3
3256 Larvik
Tlf: 33 15 69 00
E-post: petter@norsk-byggservice.no
Arkitektonisk Prosjekterende:
Norsk Byggservice AS
Format:
A4 1:500
Utskriftsdato:
10.11.2020

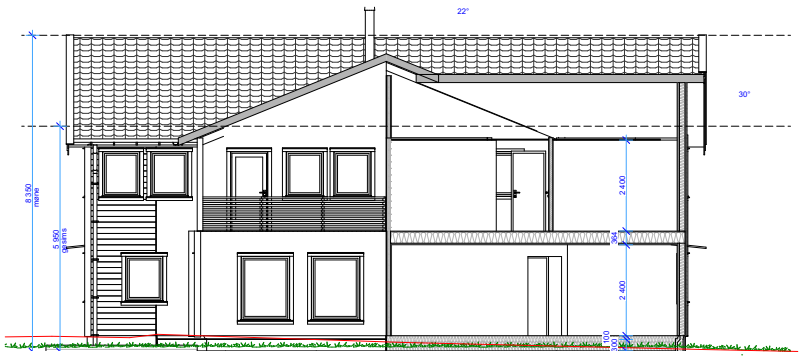



4. Loftsetasje
1:100
3. Hovedetasje
1:100
Snitt
1:100
SNR 1
SNR 2
SNR 3
SNR 4
Soverom 8,2 m²
Bad 8,4 m²
Soverom 8,3 m²
Soverom 12,7 m²
Walkin 3,6 m²
Gang 11,2 m²
Stue/Sov 13,9 m²
Terrasse/Balkong 9,4 m²
Soverom 12,2 m²
Bad 4,5 m²
WC 2,9 m²
Gang 13,7 m²
Stue/kjøkken 34,8 m²
Sportabod 7,4 m²
15 914
3 400
4 557
4 567
2 900
5 057
7 957
12 862
2 450
8 364
2 048
30°
22°
Gamle Algarheimsveg 66
Norsk Byggservice AS
Ankerveien 2
7502 Jevnaker
Tlf: 61 31 49 00
Arkitektonisk Prosjekterende:
Norsk Byggservice AS
Format: A3
Målestokk: 1:100
Dato: 10.11.2020
Tegningsnr.: 7502
E-01
Tegningsinnhold: Plantegninger og snitt
Tegningsfase: Tegningen er arkitektonisk prosjektert
Produkter er Norsk byggservice AS sin eiendom ånnet vann er hetalt til fulle



3. Hovedetasje 1:100

4. Loftsetasje 1:100



Snitt 1:100

Høyder relativt til prosjekt null

Høyde	i meter

BYA og BRA er utregnet ihht norsk standard 3940
NB Arealene kan ikke brukes i salgsøyemed

Bruksareal (BRA)

Kategori		Areal m²
BRA 4 - Nybygg		
R1.1	BRA Generelt	302,64
R5.1	BRA Åpent overbygg	18,87
		321,51 m²

Bebygd areal (BYA)

Kategori		Areal (m²)
BYA 4 - Nybygg		
Y1.1	BYA generelt	176,15
		176,15 m²
BYA 6 - Biloppstilling		
Y6.1	BYA Garasje på tomt	79,40
		79,40 m²
		255,55 m²

Situasjonskartet er hentet fra kommunens kart base, man kan inneholde feil.

Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:
A	16.01.19	Lydvegg, endring av baderom	PEM

Prosjekt:
Gamle Algarheimsveg 66

Kliant:
Fjeldheim Bygg og Eiendom AS
Gamla Trondheimsveg 2a
2053 Jessheim

Tiltakshaver:
Fjeldheim Bygg og Eiendom AS
Gamla Trondheimsveg 2a
2053 Jessheim

Byggeadresse:
Gamle Algarheimsveg 66
2052 Jessheim

Byggested:
Gnr. 81 111
I Ullensaker kommune.

Tegningsfase:
Tegningen er arkitektonisk prosjektert

Tegning:
Plantegninger og snitt

Norsk Byggservice AS
Johan Svardrupsgate 3
3256 Larvik
Tlf: 33 15 69 00
E-post: petter@norsk-byggservice.no

Signatur: P.Mathisen
Kontroll: -
Revisjon: -

Arkitektonisk Prosjekterende:
Norsk Byggservice AS

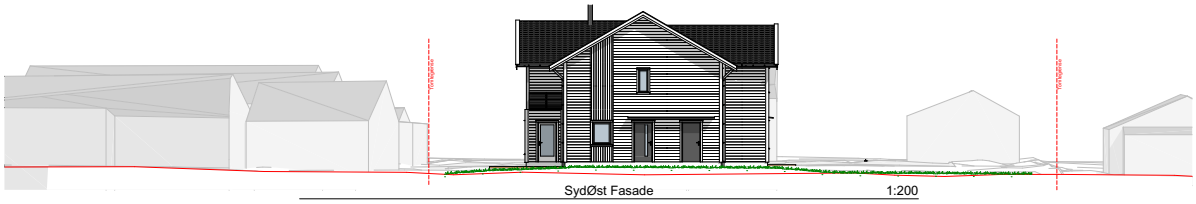
Format: A3 1:100
Utskriftsdato: 21.11.2019

Tegningsnr.: 7502 E-01

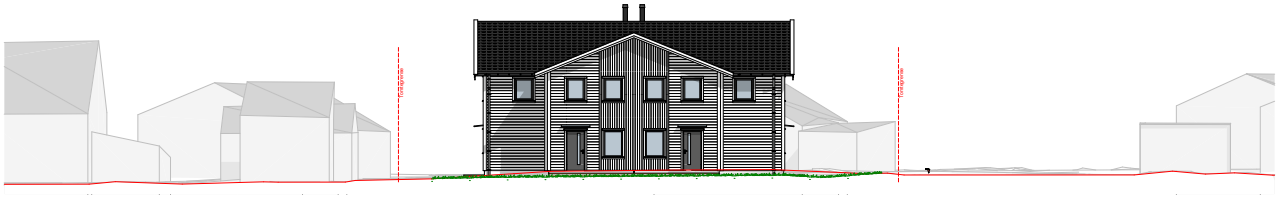
Produktet er Norsk byggservice AS sin eiendom inntil varen er betalt til fulle.



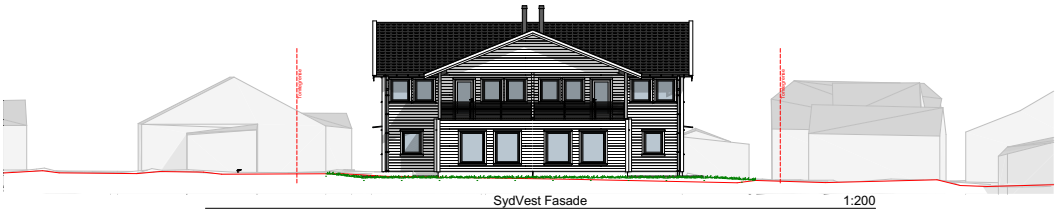
NordVest Fasade 1:200



SydØst Fasade 1:200



NordØst Fasade 1:200



SydVest Fasade 1:200

Høyder relativt til prosjekt null

Høyde **i meter**

BYA og BRA er utregnet ihht norsk standard 3940
NB Arealene kan ikke brukes i salgsøyemed

Bruksareal (BRA)

Kategori		Areal m?
BRA 4 - Nybygg		
R1.1	BRA Generelt	302,64
R5.1	BRA Åpent overbygg	18,87
		321,51 m²

Bebygd areal (BYA)

Kategori		Areal (m?)
BYA 4 - Nybygg		
Y1.1	BYA generelt	176,15
		176,15 m²
BYA 6 - Riloppstilling		
Y6.1	BYA Garasje på tomt	79,40
		79,40 m²
		255,55 m²

Situasjonskartet er hentet fra kommunens kart base, man kan inneholde feil.

Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
A	16.11.19	Lydvegg, endring av baderom	PEM

Prosjekt:
Gamle Algarheimsveg 66

Kliant:
Fjeldheim Bygg og Eiendom AS
Gamle Trondheimsveg 2a
2053 Jessheim

Tiltakshaver:
Fjeldheim Bygg og Eiendom AS
Gamle Trondheimsveg 2a
2053 Jessheim

Byggeadresse:
Gamle Algarheimsveg 66
2052 Jessheim

Byggested:
Gnr. 81 111
I Ullensaker kommune.

Norsk Byggservice AS
Johan Svardrupsgate 3
3256 Larvik
Tlf: 33 15 69 00
E-post: petter@norsk-byggservice.no

Signatur: P.Mathisen
Kontroll: -
Revisjon: -

Arkitektonisk Prosjekterende:
Norsk Byggservice AS

Tegningsfase:
Tegningen er arkitektonisk prosjektert

Format: A3 1:200

Utskriftsdato: 21.11.2019

Tegning:
Fasadetegninger

Tegningsnr.: 7502 E-02

Produktet er Norsk byggservice AS sin eiendom inntil varen er betalt til fulle

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Gamle Algarheimsveg 60 B, 2052 Jessheim
Gnr. 81, Bnr. 111, Snr. 2, Ullensaker kommune.

Oppdragsnummer:
121260179

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 salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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