PRIVATMEGLEREN
BRUSTAD & PARTNERE

FIOLVEGEN 23

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Energiattest

Infobrev fra kommunen

Matrikkelrapport

Midlertidig brukstillatelse fra oppføring

Godkjente tegninger fra oppføring

Ferdigattest for ombygging

Godkjente tegninger av ombygging

Kommunale avgifter

Planrapport

Reguleringskart og bestemmelser

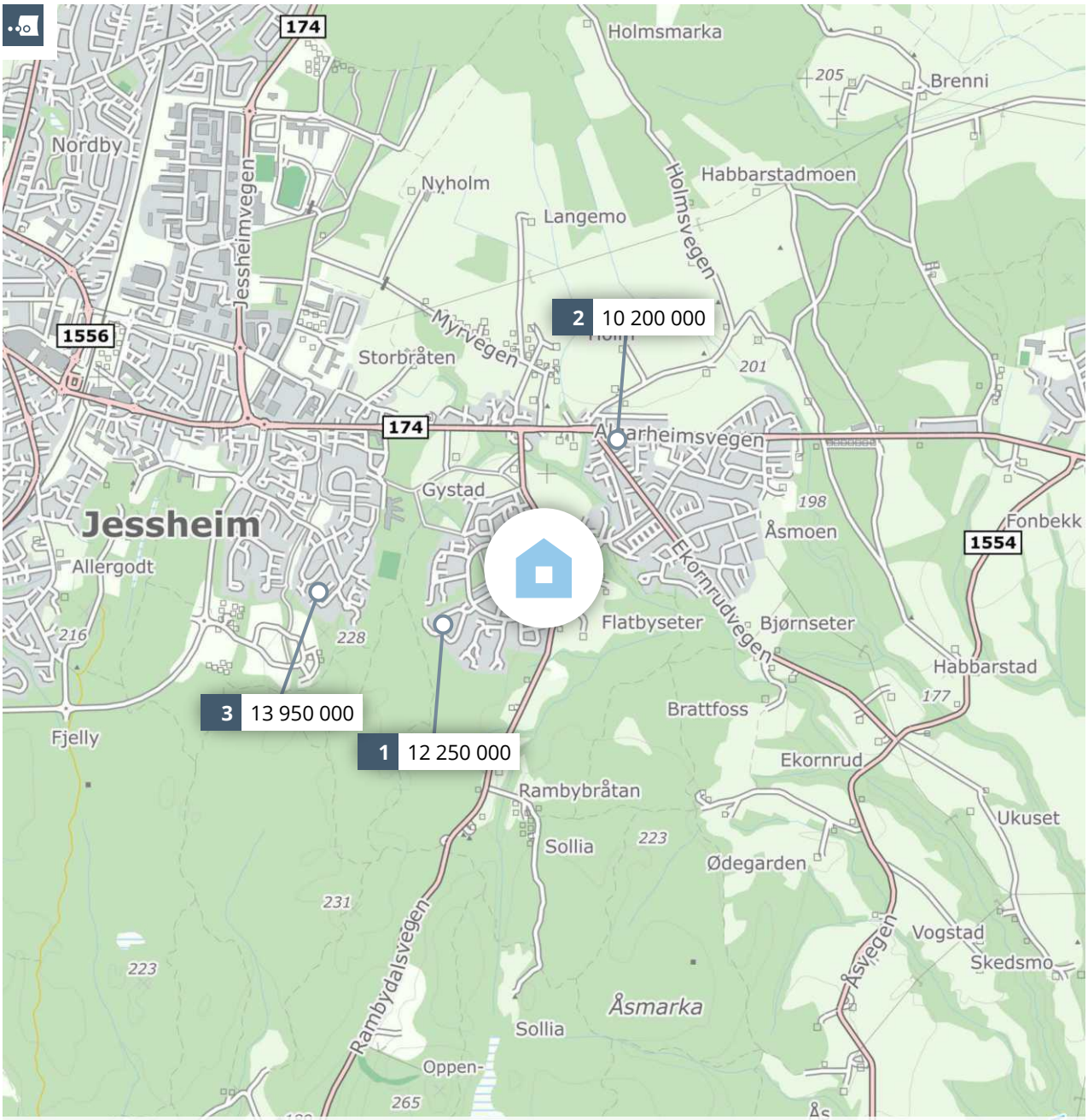
Div. kart

Områdeanalyse

Tgl. erklæring

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema



Meglers verdivurdering

FIOLVEGEN 23

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Brustad & Partnere den 01.09.2026

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: Fredrick Jansen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Fiolvegen 23, 2052 JESSHEIM

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1987

GNR 43 BNR 96 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3209 ULLENSAKER GRUNNKRETS Gystad

Verdivurdert til

13 900 000

-	13 900 000	47 119
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	295 m²	45 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1987

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	6
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Linneavegen 8				26.09.2024	12 000 000	**12 250 000**	0	12 250 000	**44 384**
	276 m²	2008	1 053 m²	5 sov						
2	Rådyrstien 6				24.02.2025	10 490 000	**10 200 000**	0	10 200 000	**42 678**
	239 m²	1976	1 192 m²	7 sov						
3	Skogmokollen 8				30.10.2025	-	**13 950 000**	-	13 950 000	**-**
	0 m²	2015	1 115 m²	- sov						

Velkommen til Fiolvegen 23 – en påkostet og gjennomført bolig på Fladbyseter! Huset ble omfattende ombygd og oppgradert i 2019/2020, der boligen i all hovedsak ble fornyet med fokus på kvalitet, gode materialvalg og varige løsninger. Her får du en perfekt familiebolig med hele 6 soverom, 2 bad, gjestetoalett, separat vaskerom og fleksibel TV-stue/mediarom. Det stilrene kjøkkenet fra Drømmekjøkkenet har blant annet polert naturstein, integrerte hvitevarer og praktisk kjøkkenøy. Fra stuen er det utgang til en stor, sydøstvendt terrasse på ca. 54 kvm med svært gode solforhold, mens hovedsoverommet har egen solrik veranda.

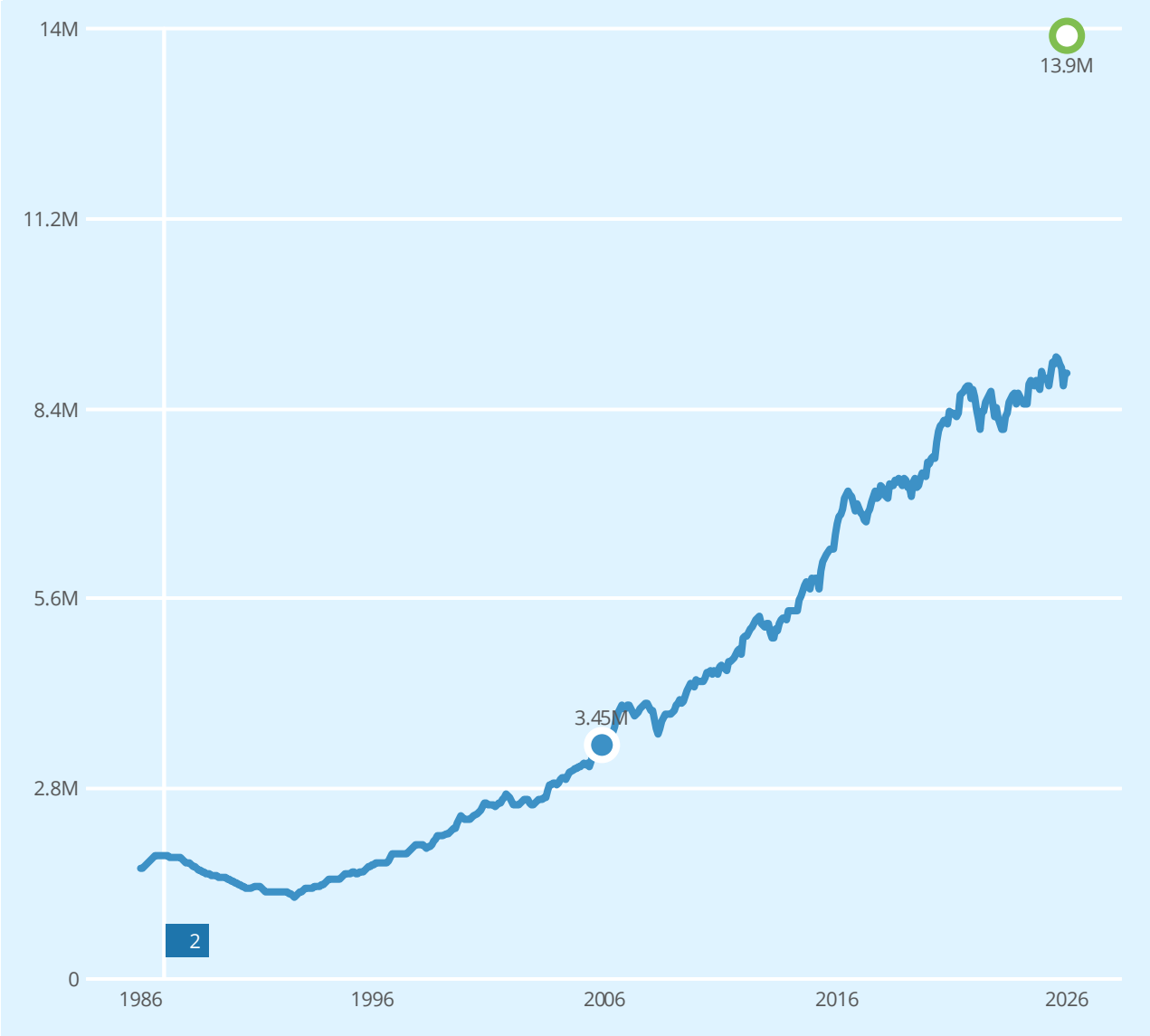
Nøkkelpunkter:
• Eiertomt på 892,2 kvm med pent opparbeidet hage
• Dobbelgarasje med elbillader
• Gode lagringsmuligheter, inkl. hems over garasjen
• Rolig og skjermet beliggenhet i veletablert boligområde
• Kort vei til skole, barnehage, lekeplasser og flotte turmuligheter
• Kort vei til Jessheim sentrum og gode kollektivforbindelser

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

2

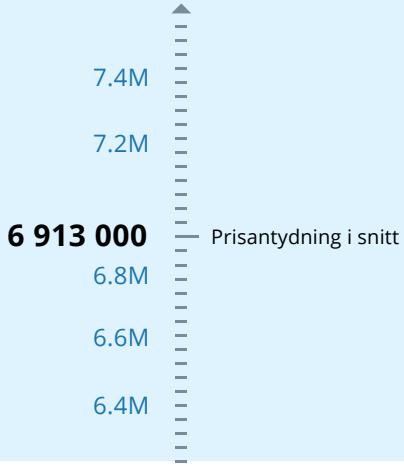
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
28.07.2006		28.07.2006	-	3 450 000	-	3 450 000	3
08.04.1987		08.04.1987	-	230 000	-	230 000	4

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

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

Eneboliger til salgs i Gystad grunnkrets nå

3
eneboliger til salgs

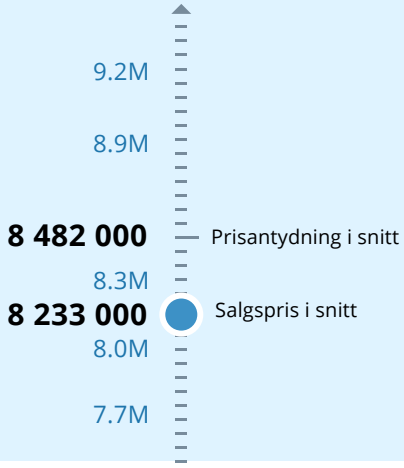


Annonsene har i snitt ligget ute i

53
dager

Eneboliger solgt i Gystad grunnkrets siste 12 mnd

12
eneboliger solgt

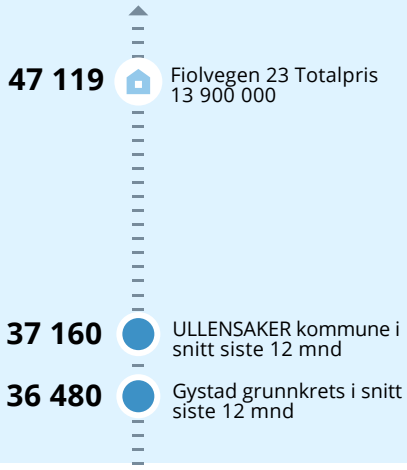


Solgt i snitt i løpet av

63
dager

for 2.5% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Fiolvegen 23 , 2052 JESSHEIM

ULLENSAKER kommune

gnr. 43, bnr. 96

Sum areal alle bygg: BRA: 340 m² BRA-i: 295 m²



Befaringsdato: 19.08.2026 **Rapportdato:** 27.08.2026 **Oppdragsnr.:** 21410-1453 **Eiendomsverdi ref nr:** NB6155

Foretak: Rambøll Norge AS **Takstingeniør:** Daniel Østbye

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

Rambøll Norge

Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.
I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.
Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.
Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtermografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.
Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



Rapportansvarlig

Daniel Østbye
Uavhengig Takstingeniør
daniel.ostbye@ramboll.no
924 29 101

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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 for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over tre etasjer, opprinnelig oppført i 1988 og totalrenovert i 2019/2020. Boligen fremstår som i god stand, med moderne innredning og overflater samt en god og funksjonell planløsning.
Det er biloppstillingsplasser i garasje med elbillader eller på asfaltert gårdsplass. Gode oppbevaringsmuligheter i utvendig bod og på hems i garasjen.

Enebolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG Gå til side

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform med et takoppløft, og er utvendig tekket med betongtakstein.
Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig fra et soverom via en loftsluke med stige. Kneloftene er tilgjengelige via dører i kneveggene.
Takstolene er prefabrikkerte og laget av treverk, noe som gir strukturell styrke til taket. Det er undertak av rupanel. Bjelkelaget (undergurtene) på haneloftet er isolert med ca. 40 cm blåseisolasjon.
Ventilasjonen håndteres gjennom ventiler i gavlen og luftekassetter mot kneloftene.
Takrenner og nedløp er av metall. Snøfangere, beslag, stigetrinn og plattform ved pipe er også av metall.

Bygningens yttervegger er oppført med et isolert trebindingsverk, med oppgradert isolasjonsevne i henhold til standard fra oppføringsåret. Dette bindingsverket består av stendere, lekter, isolasjon og vindsperre. Utenpå dette er veggene kledd med liggende bordkledning av treverk.

I 1. og 2. etasje er det malte trevinduer med tre-lags isolerglass.
I kjelleren er det malte trevinduer med to-lags isolerglass. Det er utvendige screens på rom som er spesielt eksponert for sollys og oppvarming.

Hovedinngangsdøren er av malt treverk med glassfelt.
Terrassedøren er en skyvedør av malt treverk med tre-lags glass.
Verandadøren er en to-fløyet dør av malt treverk med tre-lags glass.
Dør til vaskerommet er av malt treverk med glassfelt.

Utgang fra spisestuen til en sør/østvendt terrasse på omtrent 54 kvadratmeter. Terrassen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 centimeter. Terrassen er utstyrt med et takoverbygg på 12 kvadatmeter, utebelysning, stikkontakt, levegg og en elektrisk markise for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

Utgang fra hovedsoverom til en sydvendt veranda på omtrent 12 kvadratmeter. Verandaen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 110 centimeter. Verandaen er utstyrt med stikkontakt.

Det er utvendige trapper av treverk.

INNVENDIG Gå til side

1. etasje

Gulvoverflatene består av parkett og fliser. Det er gulvvarme i alle rom.
Veggoverflatene består av malte, slette flater.
Himlingsoverflatene består av malte, slette overflater. Det er downlights i stue/spisestue/kjøkken, garderobe og hall.

2. etasje
Gulvoverflatene består av tepper.
Veggoverflatene består av malte, slette flater.
Himlingsoverflatene består av malte, slette flater. Det er downlights i gang og på hovedsoverom.

Kjeller
Gulvoverflatene består av Tarkett, tepper og fliser. Det er gulvvarme i gang.
Veggoverflatene består av malte, slette flater.
Himlingsoverflatene består av malte, slette flater. Det er akustikkhimling i stue og downlights i gang.

Innvendig trapp og rekkverk er utført i lakkert eik. Det er glassfelt i rekkverket.
Det er malte profilerte innvendige dører.

Oppvarming: elektrisk gulvvarme og vedfyring.
Det er isolert stålpipe og vedovn i stue/spisestue.

VÅTROM Gå til side

2. Etasje › Bad
Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt, slett flate og downlights. Det inneholder et vegghengt dobbelt servantskap med heldekkende dobbel servant og ett-greps armaturer. Vegghengt speil med integrert lys, et høyskap og en håndkletørker er også en del av interiøret.
Dusjnisjen er plassert i hjørnet og er avgrenset med en dusjvegg av glass. Det er fri adkomst til nisjen. Dusjbatteriet er tilkoblet en veggmontert tak- og hånddusj for fleksibel bruk.
Toalettet er vegghengt med innebygget sisterne, noe som gir et moderne design. Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himlingen. Vannrørene er av typen rør-i-rør-system, mens avløpsrørene er laget av plast.
Rommet er tilrettelagt for installering av badekar.

Kjeller › Bad
Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt, slett flate og downlights.
Det inneholder et vegghengt servantskap med heldekkende servant og ett-greps armatur, i tillegg til et vegghengt speil med integrert lys, håndkletørker og et vegghengt høyskap.
Dusjnisjen er plassert i hjørnet og avgrenses av en dusjvegg i glass.
Det er fri adkomst til dusjnisjen.
Dusjbatteriet er tilkoblet en veggmontert tak- og hånddusj for fleksibel bruk.
I tillegg til dusjen har rommet også et frittstående badekar.
Toalettet er vegghengt med innebygget sisterne, noe som gir et moderne design.
Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert på vegg.
Vannrørene er av typen rør-i-rør-system, mens avløpsrørene er laget av plast.

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerommet har flislagt gulv med varme og malte, slette overflater på vegger og himling. Det inneholder en arbeidsbenk med underliggende benkeskap, i tillegg til et høyskap og en skyvedørsgarderobe. I arbeidsbenken er det en nedfelt vaskekum tilkoblet en ett-greps kran. Det er nisjer for vaskemaskin og tørketrommel i høyskapet og under arbeidsbenken.
Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert på vegg.
Det er belysning i himlingen, samt en vegghengt ståleovn for tilleggsvarme.
Vannrørene er av typen rør-i-rør-system, mens avløpsrørene er laget av plast.
Det er også et fordelerskap for rør-i-rør-systemet, plassert på veggen for enkel tilgang til kontroll og vedlikehold.
Rommet er tilrettelagt for installering av dusj.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har en åpen løsning mot spisestuen/stuen og spiseplass. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap og overskap i tillegg til to høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene er av polert naturstein som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.
Det er stikkontakter på vegg for praktisk bruk.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap og frysrskap, to stekeovner i høyskap samt oppvaskmaskin i benk og en nedfelt induksjon platetopp. Ventilatoren er montert i et overskap og bidrar til god ventilasjon under matlaging.
Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast. For sikkerhet er det installert lekkasjestopper og komfyrvakt for skadebegrensning og sikker bruk.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet har flislagt gulv med varme, samt malte, slette overflater på vegger og himling. Rommet inneholder et vegghengt servantskap med heldekkende servant og ett-greps armatur.
Toalettet er vegghengt med innebygget sisterne. Det er mekanisk avtrekk på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er plast, utført som (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

Ventilasjonssystemet i boligen bruker en kombinasjon av naturlig tilluft og mekanisk avtrekk. Tilluften strømmer inn i boligen gjennom spalter i vinduene eller ventiler i ytterveggene. Dette gir en naturlig forsyning av frisk luft.
Samtidig benyttes mekanisk avtrekk fra bla. våtrom og kjøkkenet. Dette betyr at avtrekksluften fra disse områdene blir aktivt trukket ut ved hjelp av mekaniske vifter.

Varmtvannstaken er på ca. 300 liter.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i teknisk rom. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra ombyggingen. Hovedsikring på 63 ampere, 230V anlegg. Anlegget er komplett skiftet ut i 2019/2020.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av løsmasser/sand.
Dreneringen er fra 2019.
Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger av garasjen var ikke tilgjengelig i oversendte dokumentar fra megler. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

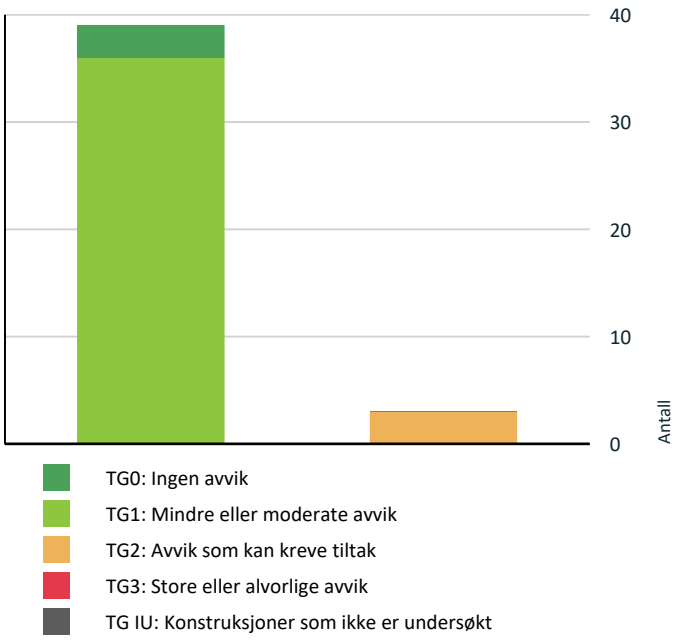
Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Boden er oppført som et tiltak som er unntatt søknadsplikt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpningene i rekkverket på veranda og terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er for stor åpning mellom nederste lekt på rekkverket og gulvoverflaten. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapper
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp til kjelleretasjen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Lysgraver for rømningsvinduer er ikke sikret. Disse har en dybde på over 0,5 meter og skal sikres mot fall.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet) Avviket er på 5 mm.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Det er ikke etablert tilluftventilasjon under døren.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1987

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger fra selger.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Selger opplyser om at boligen ble totalrenovert i 2019-2020.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein. Boligen har yttertaktekking av betongtakstein, synlig undertak av taktro (trepanel) med overliggende underlagspapp/duk, sløyfer og lekter.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall. Snøfangere, beslag, stigetrinn og plattform ved pipe er også av metall.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform med et takoppløft, og er utvendig tekket med betongtakstein.
Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig fra et soverom via en loftsluke med stige. Kneloftene er tilgjengelige via dører i kneveggene.
Takstolene er prefabrikkerte og laget av treverk, noe som gir strukturell styrke til taket. Det er undertak av rupanel. Bjelkelaget (undergurtene) på haneloftet er isolert med ca. 40 cm blåseisolasjon.
Ventilasjonen håndteres gjennom ventiler i gavlen og luftekassetter mot kneloftene.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bygningens yttervegger er oppført med et isolert trebindingsverk, med oppgradert isolasjonsevne i henhold til standard fra oppføringsåret. Dette bindingsverket består av stendere, lekter, isolasjon og vindsperre. Utenpå dette er veggene kledd med liggende bordkledning av treverk.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

I 1. og 2. etasje er det malte trevinduer med tre-lags isolerglass.
I kjelleren er det malte trevinduer med to-lags isolerglass. Det er utvendige screens på rom som er spesielt eksponert for sollys og oppvarming.

Tilstandsrapport

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedinngangsdøren er av malt treverk med glassfelt.
Terrassedøren er en skyvedør av malt treverk med tre-lags glass.
Verandadøren er en to-fløyet dør av malt treverk med tre-lags glass.
Dør til vaskerommet er av malt treverk med glassfelt.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra spisestuen til en sør/østvendt terrasse på omtrent 54 kvadratmeter. Terrassen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 centimeter. Terrassen er utstyrt med et takoverbygg på 12 kvadatmeter, utebelysning, stikkontakt, levegg og en elektrisk markise for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

Utgang fra hovedsoverom til en sydvendt veranda på omtrent 12 kvadratmeter. Verandaen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 110 centimeter. Verandaen er utstyrt med stikkontakt.

Vurdering av avvik:
• Åpningene i rekkverket på veranda og terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er for stor åpning mellom nederste lekt på rekkverket og gulvoverflaten.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
• Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller kravene i gjeldende forskrifter. For store åpninger kan medføre økt risiko for klem og fallulykker, spesielt for barn.
• Åpningene i rekkverket bør reduseres og rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille gjeldende forskriftskrav.
Konsekvensen av for store åpninger og lav rekkverkshøyde er økt risiko for fallulykker, spesielt for barn.



For stor åpning.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er utvendige trapper av treverk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapper

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres rekkverk på utvendige trapper for å redusere risikoen for fallskader. Manglende rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt ved høydeforskjeller over 0,5 meter.

Tilstandsrapport

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Lysgraver for rømningsvinduer.

Vurdering av avvik:
• Lysgraver for rømningsvinduer er ikke sikret. Disse har en dybde på over 0,5 meter og skal sikres mot fall.

Konsekvens/tiltak
• Lysgraver bør sikres med egnet sikring for å hindre fallulykker.
Manglende sikring medfører økt risiko for personskade ved fall, spesielt for barn og andre utsatte grupper.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

1. etasje
Gulvoverflatene består av parkett og fliser. Det er gulvvarme i alle rom.
Veggoverflatene består av malte, slette flater.
Himlingsoverflatene består av malte, slette overflater. Det er downlights i stue/spisestue/kjøkken, garderobe og hall.

2. etasje
Gulvoverflatene består av tepper.
Veggoverflatene består av malte, slette flater.
Himlingsoverflatene består av malte, slette flater. Det er downlights i gang og på hovedsoverom.

Kjeller
Gulvoverflatene består av tarkett, tepper og fliser. Det er gulvvarme i gang.
Veggoverflatene består av malte, slette flater.
Himlingsoverflatene består av malte, slette flater. Det er akustikkhimling i stue og downlights i gang.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

⚠ Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er isolert stålpipe og vedovn i stue/spisestue.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Fult innredet kjeller.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i utlektet veggkonstruksjon under terreng i stue, 58 % ved 20 grader.

Tilstandsrapport

Vektprosent målt i treverk inne i konstruksjonen på befaringsdatoen var 12 %.
Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.
Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran).

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp og rekkverk er utført i lakkert eik. Det er glassfelt i rekkverket.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp til kjelleretasjen.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk bør monteres på innvendig trapp til kjelleretasjen for å oppfylle gjeldende sikkerhetskrav.
Konsekvensen av manglende rekkverk er økt risiko for fall og personskade, spesielt for barn og eldre.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte profilerte innvendige dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming: elektrisk gulvvarme og vedfyring.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet har flislagt gulv med varme og malte, slette overflater på vegger og himling. Det inneholder en arbeidsbenk med underliggende benkeskap, i tillegg til et høyskap og en skyvedørsgarderobe. I arbeidsbenken er det en nedfelt vaskekum tilkoblet en ett-greps kran. Det er nisjer for vaskemaskin og tørketrommel i høyskapet og under arbeidsbenken.
Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert på vegg.
Det er belysning i himlingen, samt en vegghengt ståleovn for tilleggsvarme.
Vannrørene er av typen rør-i-rør-system, mens avløpsrørene er laget av plast.
Det er også et fordelerskap for rør-i-rør-systemet, plassert på veggen for enkel tilgang til kontroll og vedlikehold.
Rommet er tilrettelagt for installering av dusj.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og synlig malingsystem med produktdokumentasjon som tettesjikt. Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 20 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet) Avviket er på 5 mm.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.



Kontroll av sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke etablert tilluftventilasjon under døren.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluftsventilasjon under døren for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risiko for dårlig inneklima og fuktskader.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

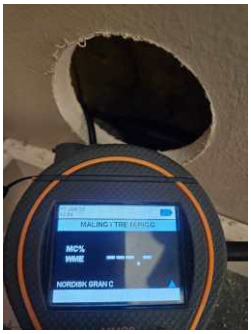
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra garderobe mot vaskerom, 52 % ved 22 grader.
Vektprosent målt i treverk på befaringsdatoen var under målbare verdier.
Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet vurderes er tilfredsstillende.

Tilstandsrapport



Måling av relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon mellom garderobe og vaskerom.



Måling av trefukt i lukket veggkonstruksjon mellom garderobe og vaskerom.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt, slett flate og downlights. Det inneholder et vegghengt dobbelt servantskap med heldekkende dobbel servant og ett-greps armaturer. Vegghengt speil med integrert lys, et høyskap og en håndkletørker er også en del av interiøret. Dusjnisjen er plassert i hjørnet og er avgrenset med en dusjvegg av glass. Det er fri adkomst til nisjen. Dusjbatteriet er tilkoblet en veggmontert tak- og hånddusj for fleksibel bruk.
Toalettet er vegghengt med innebygget sisterne, noe som gir et moderne design. Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himlingen. Vannrørene er av typen rør-i-rør-system, mens avløpsrørene er laget av plast.
Rommet er tilrettelagt for installering av badekar.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 33 mm.

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk utenfor dusjsonen.



Kontroll av sluk i dusjsonen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra soverom mot dusjsone, 49 % ved 23 grader.
Vektprosent målt i treverk på befaringsdatoen var under målbare verdier.
Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet er tilfredsstillende.



Måling av relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon mellom soverom og dusjsone.



Måling av trefukt i lukket veggkonstruksjon mellom soverom og dusjsone.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt, slett flate og downlights.
Det inneholder et vegghengt servantskap med heldekkende servant og ett-greps armatur, i tillegg til et vegghengt speil med integrert lys, håndkletørker og et vegghengt høyskap.
Dusjnisjen er plassert i hjørnet og avgrenses av en dusjvegg i glass. Det er fri adkomst til dusjnisjen.
Dusjbatteriet er tilkoblet en veggmontert tak- og hånddusj for fleksibel bruk.
I tillegg til dusjen har rommet også et frittstående badekar.

Tilstandsrapport

Toalettet er vegghengt med innebygget sisterne, noe som gir et moderne design.
Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert på vegg.
Vannrørene er av typen rør-i-rør-system, mens avløpsrørene er laget av plast.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater gulv

KJELLER > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 40 mm.



Kontroll av sluk i dusjsonen.



Kontroll av sluk utenfor dusjsonen.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra teknisk rom mot bad, 57 % ved 23 grader.
Vektprosent målt i treverk på befaringsdatoen var under målbare verdier.

Tilstandsrapport

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



Måling av relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon mellom teknisk rom og bad.



Måling av trefukt i lukket veggkonstruksjon mellom teknisk rom og bad.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har en åpen løsning mot spisestuen/stuen og spiseplass. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap og overskap i tillegg til to høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene er av polert naturstein som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.
Det er stikkontakter på vegg for praktisk bruk.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap og frysrskap, to stekeovner i høyskap samt oppvaskmaskin i benk og en nedfelt induksjon platetopp. Ventilatoren er montert i et overskap og bidrar til god ventilasjon under matlaging.
Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast. For sikkerhet er det installert lekkasjestopper og komfyrvakt for skadebegrensning og sikker bruk.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har flislagt gulv med varme, samt malte, slette overflater på vegger og himling. Rommet inneholder et vegghengt servantskap med heldekkende servant og ett-greps armatur. Toalettet er vegghengt med innebygget sisterne. Det er mekanisk avtrekk på vegg.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er plast, utført som (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonssystemet i boligen bruker en kombinasjon av naturlig tilluft og mekanisk avtrekk. Tilluften strømmer inn i boligen gjennom spalter i vinduene eller ventiler i ytterveggene. Dette gir en naturlig forsyning av frisk luft.

Samtidig benyttes mekanisk avtrekk fra bla. våtrom og kjøkkenet. Dette betyr at avtrekksluften fra disse områdene blir aktivt trukket ut ved hjelp av mekaniske vifter.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstaken er på ca. 300 liter.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i teknisk rom. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra ombyggingen. Hovedsikring på 63 ampere, 230V anlegg. Anlegget er komplett skiftet ut i 2019/2020.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av løsmasser/sand i følge selger.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2019.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker.

TG 1 Terrengforhold

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:

• Åpningene i rekkverket på veranda og terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er for stor åpning mellom nederste lekt på rekkverket og gulvoverflaten.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapper

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

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp til kjelleretasjen.

Konsekvens/tiltak

• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller kravene i gjeldende forskrifter. For store åpninger kan medføre økt risiko for klem og fallulykker, spesielt for barn.

• Åpningene i rekkverket bør reduseres og rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille gjeldende forskriftskrav.
Konsekvensen av for store åpninger og lav rekkverkshøyde er økt risiko for fallulykker, spesielt for barn.

• Det bør monteres rekkverk på utvendige trapper for å redusere risikoen for fallskader. Manglende rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt ved høydeforskjeller over 0,5 meter.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Rekkverk bør monteres på innvendig trapp til kjelleretasjen for å oppfylle gjeldende sikkerhetskrav.
Konsekvensen av manglende rekkverk er økt risiko for fall og personskade, spesielt for barn og eldre.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1987

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Standard
Garasje oppført med bindingsverk av treverk, utvendig kledd med tømmermannskledning. Gulvet er utført som støpt plate på mark.

Takkonstruksjonen har saltaksform og er utvendig tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp er utført i metall. Garasjen har garasjeport i metall med elektrisk portåpner samt separat inngangsdør i treverk. Det er installert elbillader.

Det er lagt gulv på hemsen, som benyttes til lagring og oppbevaring. Hemsen har adkomst via innvendig trapp.

Vedlikehold
Ingen starkstiltak anses som nødvendig.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard
Enkel bodkonstruksjon oppført med trekonstruksjoner fundamentert på Lecablokker. Utvendige vegger er kledd med liggende trekledning. Taket har pulttaksform og er tekket med pappshingel. Innvendig er det etablert spaltegulv av treverk. Adkomst via inngangsdør av treverk.

Vedlikehold
Ingen strakstiltak anses som nødvendig.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

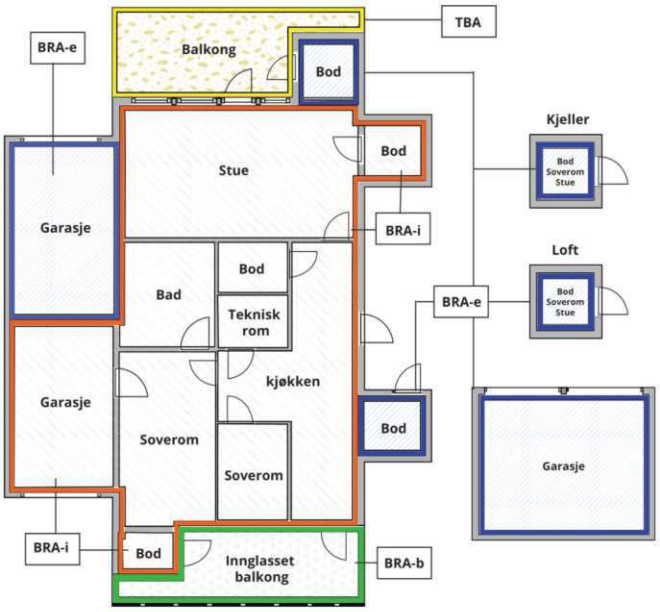
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	111			111	54
2. Etasje	82			82	12
Kjeller	102			102	
SUM	**295**				**66**
SUM BRA	**295**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Hall m/trapp, toalettrom, garderobe, vaskerom, stue/kjøkken/spisestue		
2. Etasje	Gang, soverom, bad, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
Kjeller	Gang, bad, teknisk rom, soverom, stue, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje		37		37			37
Hems						21	21
SUM		**37**				**21**	**58**
SUM BRA	**37**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Garasje	
Hems		Lagerrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger av garasjen var ikke tilgjengelig i oversendte dokumentar fra megler. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		8		8	
SUM		**8**			
SUM BRA	**8**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Boden er oppført som et tiltak som er unntatt søknadsplikt.

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2026	Daniel Østbye	Takstingeniør
	Jørgen Hjelm Bakkerud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	43	96		0	892.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Fiolvegen 23

Hjemmelshaver

Bakkerud Ann Kristin, Bakkerud Jørgen Hjelm

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på et etablert byggefelt på Gystad, ca. 2.5 km fra Jessheim sentrum i Ullensaker kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er flat og opparbeidet med hage, plenarealer, diverse beplantning, bærbusker og kjøkkenhage. Det er asfaltert gårdsplass og gruslagte gangstier.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	18.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema var ikke utfylt eller tilgjengelig på tidspunktet for utarbeidelse av denne rapporten.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften 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 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: 31.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Brustad & Partnere	Oppdragsnr.	121260199
Addresse	Fiolvegen 23		
Postnr.	2052	Sted	JESSHEIM
Selgers navn	Jørgen Hjelm Bakkerud		
Selgers navn	Ann Kristin Bakkerud		

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?

2006

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

20 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige Forsikring ASA

Polise/avtalenr.:

90411565

Våtrom

Initialer selger:
J H
A K

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

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

Begge bad (u. etg og 2. etg, toalett i 1. etg, vaskerom og teknisk rom (u.etg) ble bygd helt fra bunnen av høsten 2019/vinteren 2020 ifm totalrenovering av huset. Alle rør i huset ble samtidig skiftet. Tek 17.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Bekreftelse fra snekkerfirma som hadde oppdraget. inkl våtrom.Sjekkliste våtrom fra underleverandør UKB Håndverk AS.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Se vedlegg

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Se vedlegg

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

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

Varmekabler i alle våtrom (ekskl teknisk rom - oppvarmet av varme fra varmtvannstank)

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se vedlegg over

Vann/Avløp/Rør

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Alle rør i hele huset ble byttet ut som som følge totalrenovering av huset høsten 2019/vinteren 2020. Tek 17

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Se vedlagte bekreftelse under "Våtrom"

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se vedlagte bekreftelse under "Våtrom"

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

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

Nytt komplett tak og takstein lagt høsten 2019 som følge av totalrenovering av huset. Tek 17 standard.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se vedlagte bekreftelse under "Våtrom"

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ny terrasser og verandaer ble bygd høsten 2019 og sommeren 2020 ifm totalrenovering av huset.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se vedlagte bekreftelse under "Våtrom"

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/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

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

Hele kjelleren ble isolert med Bewi Thermodren 100 (innerst byttet vi også grunnmurspappen) høsten 2019 ifm totalrenovering av huset.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ordrebekreftelse fra Hoff Graveservice AS

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

På starten av 2010 ble ytterveggene i kjellerstue og de to soverommene i kjelleren isolert innvendig: vi satte da samtidig inn 2 stk nye vinduer (95 cm x 75 cm) i hvert av disse rom med tilhørende lysgraver. Husker rett og slett ikke hvem som gjorde det.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

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

Hele loftet ble tilrettelagt for ekstra isolering ifm med totalrenovering 2019/2020. Det ble lagt et tykt lagd med "blåseisolert" Glava (60-70 cm) oppå eksisterende Glava-isolasjon

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se vedlagte bekreftelse under "Våtrom"

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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

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

Hele det elektriske anlegget ble byttet ut ifm totalrenovering 2019/2020. Elbil lader (Zaptec) installert august 2023.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se vedlegg

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

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

Installasjon av avtrekksvifter på vaskerom, toalett 1. etg, bad i 2. og underetasje og kjøkken ifm totalrenovering av huset 2019/2020.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se vedlagte bekreftelse under "Våtrom"

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

Beskrivelse:

Opprinnelig terrasse og veranda utvidet og inngangsparti flyttet ifm totalrenovering av huset 2019/2020. Frittstående utebod satt opp i 2023.

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Lagt nytt gulv på hems og trapp opp sommeren 2023. Gjorde dette selv.Fjerning av mose, impregnering og maling av takstein sommer 2026Ny garasjeport installert for 10-12 år siden. Levert og installert av Mora Garasjeporter

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

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Faktura fra Male Hus AS - Renovering av tak sommer 2026.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest for totalrenovering og ombygging av bolig 2019/2020, samt oppføring av frittstående bod 2023.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Initialer selger:
J H
A K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Øvrige kommentarer:

Ut 2026. Vil også bli tegnet for 2027

Initialer selger:
J H
A K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 31.08.2026

Signert av *Jørgen Hjelm Bakkerud*

Signert av *Ann Kristin Bakkerud*

Initialer selger:
J H
A K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse	
,	
Dato for energimerking **05.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-327417**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300964891**
Gårdsnummer **43**	Bruksnummer **96**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **—**



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 **1987**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **294,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **294,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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
124,96 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
146,93 kWh/m²	**45 108 kWh**

Utskriftsdato: 08.07.2026

ULLENSAKER KOMMUNE

Forespørsel om offentlige planer mm i forbindelse med salg av eiendommen gnr: 43 bnr: 96 snr:

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

Kommunenr.	3209	**Gårdsnr.**	43	**Bruksnr.**	96	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Fiolvegen 23, 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, men har septik. ☐ Skal tilknyttes off. vann og avløp.

☒ Ingen restanser på kommunale avgifter. ☐ Eiendommen har kr __ 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

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.

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	TOMT D 12	Beregnet areal	892.2
Etablert dato	06.10.1986	Historisk oppgitt areal	892
Oppdatert dato	19.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	43/96
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	43/96
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	06.10.1986			43/72 (-892), 43/96 (892)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6668585.4	622898.66	0	Ja	892.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BAKKERUD JØRGEN HJELM F190674*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	FIOLVEGEN 23 2052 JESSHEIM	Bosatt (B)
BAKKERUD ANN KRISTIN F281073*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	FIOLVEGEN 23 2052 JESSHEIM	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Fiolvegen 23

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2052 JESSHEIM	Kirkesogn	02070701 Hovin
Grunnkrets	807 Gystad	Tettsted	659 Jessheim
Valgkrets	7 Jessheim Øst		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6943438		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.02.1988
2	6943446		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	19.07.1987

3	300964891		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Fritatt for søknadsplikt (FS)	30.06.2021

1: Bygning 6943438: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.02.1988

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	291,5
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	291,5
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	1
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	19.05.1987	19.05.1987	
Igangsettingstillatelse	01.06.1987	01.06.1987	
Tatt i bruk	01.02.1988	01.02.1988	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Fiolvegen 23	H0101	43/96	291,5	8	2	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	77	0	77	0	0	0
H01	1	111,5	0	111,5	0	0	0
K01	0	103	0	103	0	0	0

2: Bygning 6943446: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 19.07.1987

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	42
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	42
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	19.05.1987	19.05.1987	
Igangsettingstillatelse	19.06.1987	19.06.1987	

Tatt i bruk	19.07.1987	19.07.1987	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	43/96	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	42	42	0	0	0

3: Bygning 300964891: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Fritatt for søknadsplikt 30.06.2021

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	10
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	10
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	10
Vannforsyning		BTA Totalt	10
Avløp		Bebygd areal	10
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Fritatt for søknadsplikt	30.06.2021	12.11.2021	21/5120

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	43/96	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	10	10	0	10	10

1103100008ULL526058

Ullensaker kommune
TEKNISK ETAT
Rådhuset
2051 Jessheim – Tlf. (06) 97 10 10

KOPI

Post adresseres til etaten · ikke til enkeltpersoner

Trond Bakkerud
ABC-Bank
2050 Jessheim

Dato : 9. februar 1988
Deres ref. :
Vår ref. : OS/rhb
Arkiv nr. : B-

MIDLERTIDIG BRUKSATTEST.

Etter befaring den 28. januar d.å. meddeles herved midlertidig bruksattest for oppført bolig på eiendommen, gnr. 43 bnr.96, Gystadfeltet i Ullensaker.

Følgende gjenstående arbeider må utføres:

KJELLER:

1. Div. puss- og innredningsarbeider
2. Boligen skal ha røykvarsler plassert slik at den gir 60 db (A) i soverom når mellomliggende dører er lukket, jfr. B.F. kap. 31:4.
3. Ventilasjon av badstu bør utføres som vedlagte detalj fra NBI (A 527.201) foreskriver.

UTVENDIG:

4. Ferdigplanering av terreng med forskriftsmessig fall på terrenget ut fra grunnmuren.
5. Det tas forbehold om det er montert stigetrinn i varige materialer på tak.

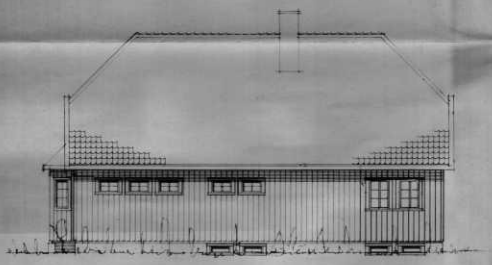
RØRL.ARB.:

6. Det tas forbehold om at utvendig sanitærarbeid er utført forskrifts-messig.
7. Det må kittes rundt alle rørgjennomføringer i våtrom.
8. Avløpsrør skal ikke bøyes med hjelp av varme. Det skal kun benyttes godkjente deler.
9. Kontrollskjema må sendes inn.

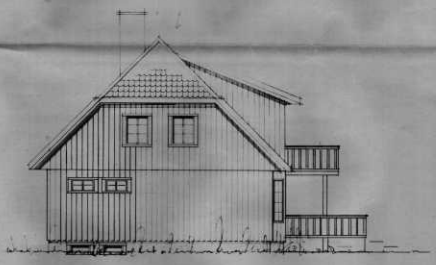
Byggherren gis en tidsfrist på ett år fra den dato bruksattest er gitt på å utføre nevnte mangler. Når disse er utført bes bygningskontrollen varslet slik at ferdigattest kan bli meddelt.

For bygningssjefen
Oddvar Sten
avd.ing.

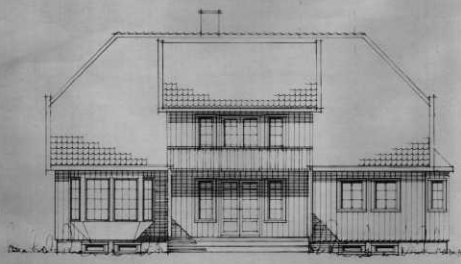
Kopi:
Trygve Johnsen,
217o Fenstad.
K. Nordskag,
2o32 Maura.
Ragnar Johnsen,
217o Fenstad. Rørl.kontr.her.



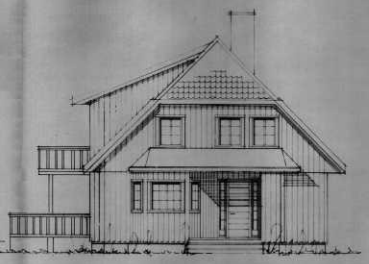
FASADE MOT



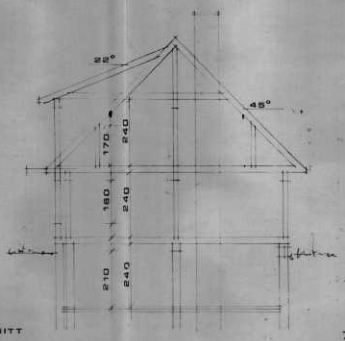
FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT



SNITT

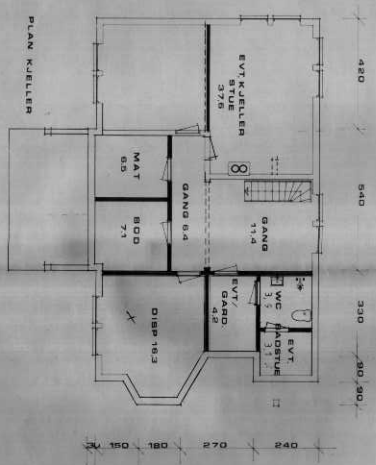
D-UK+64257

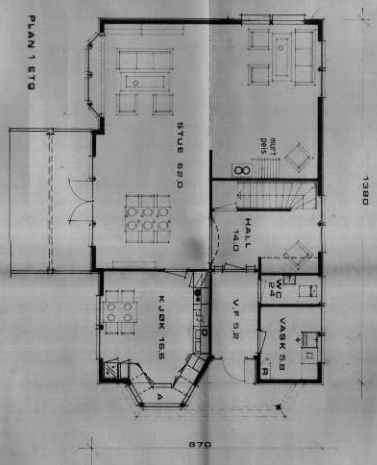
BRA : 222 M2
BA : 188 M2
BYA : 119 M2

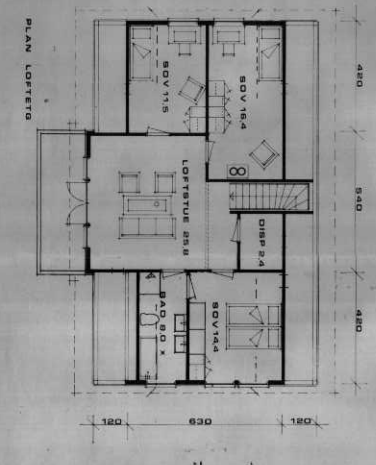
Godkjent av
Ullensaker byggingsråd
dato 25.05.87.
Sak nr.

MESTERHUS
3512 +

PROSJEKTNR. 1860032 – MESTERHUS 3512
TROND BAKKERUD
BYGGER ASSURANSE
GNR. BNR. PNR.
REV 3.4.87 JD
DATO 17.3.87 JD. MÅL 1:100
MESTER DATA W/3441/1 DP-415001 E.E
ST.01415017.23 01466 0801.1







MESTERHUS
3512 +

PROSJEKTNR. 186032 – MESTERHUS 3512
BYGGHERRE: TROND BAKKERUD
BYGGEPLASSADRESSE:
GNR. BNR. PNR.
*MESTER DATA a/s*tlf. 02-415201 E.E
* ST. OLAVSGT. 23 0166 OSLO 1 *

REV. 3.4.87 -2-
DATO: 17.3.87 -A-
MÅL: 1:100

Godkjent av Utvendig byggingsråd
den 22.02.87
Sak nr.

BRA: 222 M2
BA: 198 M2
BYA: 119 M2

D-UK84283

ULLENSAKER KOMMUNE

Jørgen Hjelm Bakkerud
Fiolvegen 23
2052 JESSHEIM

Saksnr.:	Deres ref.:	Saksbehandler:	Dato:
2019/4865-19		Jonny Leirpoll	18.02.2020

GNR 43/96 - FERDIGATTEST - TILBYGG, FASADEENDRING MM

Gnr/Bnr	43/96	**Byggested**	Fiolvegen 23, 2052 JESSHEIM
Tiltakshaver	Ann Kristin og Jørgen Hjelm Bakkerud		
Tiltak	Tilbygg Fasadeendring Takoverbygg Riving av karnapp Riving av eksisterende skorstein og oppføring av ny skorstein Utvidelse av veranda Utvidelse av balkong		

Dokumentasjon og avgitt erklæring
Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, journalført 05.02.2020 i saknummer 2019/4865-14, jf. SAK10 § 8-1 og plan og bygningsloven (pbl) § 21-10. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i søknad om tillatelse til tiltak med eventuelle senere tillegg.

Det er bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest	Ja

Avslutning av saken
Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

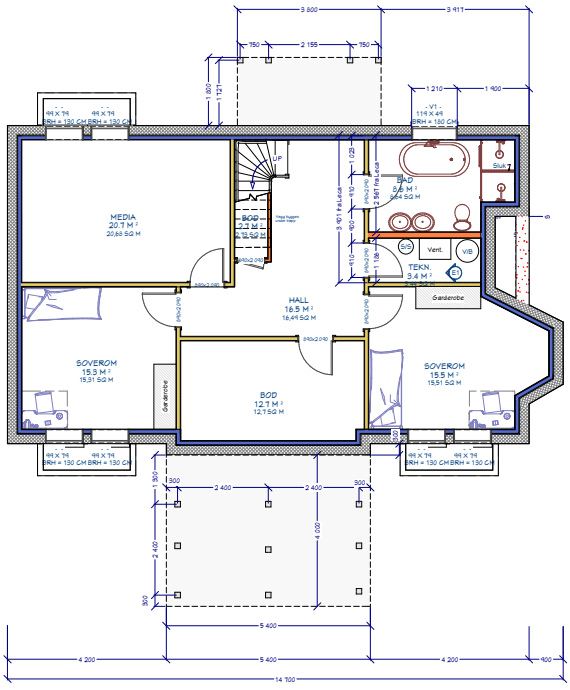
Ullensaker kommune
Byggesaksavdelingen

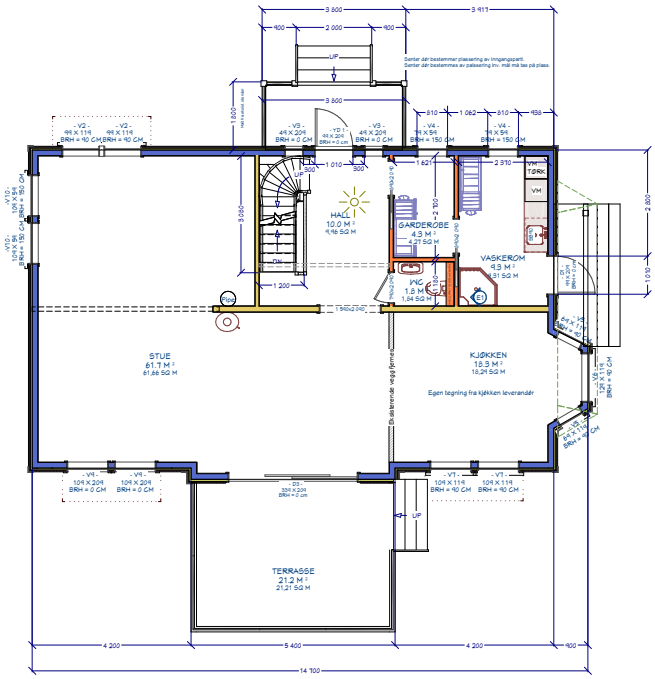
Jonny Leirpoll
Seniorrådgiver

Mari Wethal Eidem
Rådgiver

Dokumentet er ekspedert, og elektronisk godkjent uten signatur.

Plan av Kjeller og 1.etg.



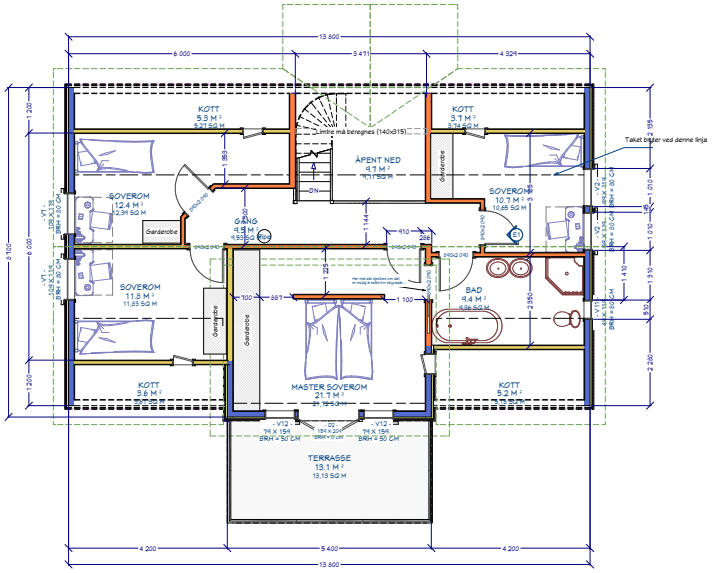


1.etg

Kjeller

Tiltakshaver : *Familien Bakkerud*	Dato : *18.08.2019*		Tegnet av: ***Byggservice*** *Dag Ivar Østrø* *Skogmorabben 25* *2053 Jessheim*	Tegn.nr # **1**
Byggeplass : *Fiolvegen 23. 2052 Jessheim*	Ark str. : *ISO A3 (297 mm x 420 mm)*			
Tegning av : *Ombygning av enebolig - 43/96, m/karnapp*	Målestokk 1:100			

Plan av 2.etg.



Tiltakshaver: Familien Bakkerud Byggeplass: Fiolvegen 23. 2052 Jessheim Tegning av: Ombygning av enebolig - 43/96, m/karnapp	Dato: 18.08.2019 Ark str.: ISO A3 (297 mm x 420 mm) Målestokk 1:100		Tegnet av: Byggservice Dag Ivar Østrø Skogmorabben 25 2053 Jessheim	Tegn.nr # 2

Fasader



Syd



Øst



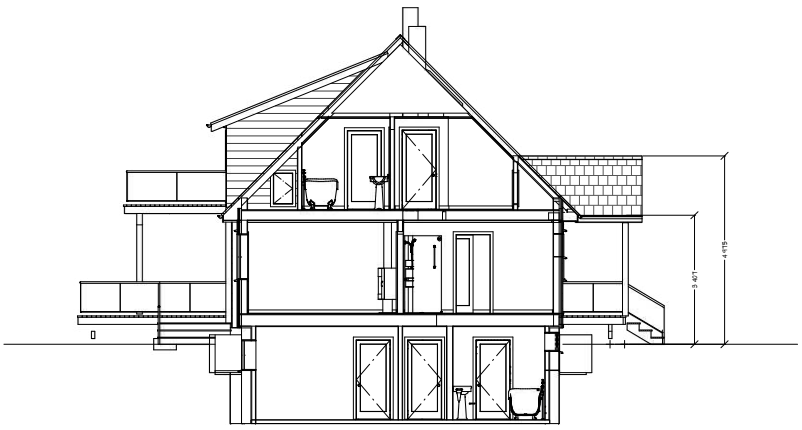
Nord



Vest

Tiltakshaver : *Familien Bakkerud*	Dato : *18.08.2019*		Tegnet av: **Byggservice** Dag Ivar Østrø Skogmorabben 25 2053 Jessheim	Tegn.nr # 3
Byggeplass : *Fiolvegen 23. 2052 Jessheim*	Ark str. : *ISO A3 (297 mm x 420 mm)*			
Tegning av : *Ombygning av enebolig - 43/96, m/karnapp*	Målestokk 1:100			

Snitt



Snitt A

Tiltakshaver : *Familien Bakkerud* Byggeplass : *Fiolvegen 23. 2052 Jessheim* Tegning av : *Ombygning av enebolig - 43/96, m/karnapp*	Dato : *18.08.2019* Ark str. : *ISO A3 (297 mm x 420 mm)* Målestokk 1:100		Tegnet av: **Byggservice** Dag Ivar Østrø Skogmorabben 25 2053 Jessheim	Tegn.nr # 4

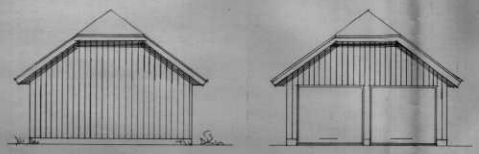
Situasjonskart



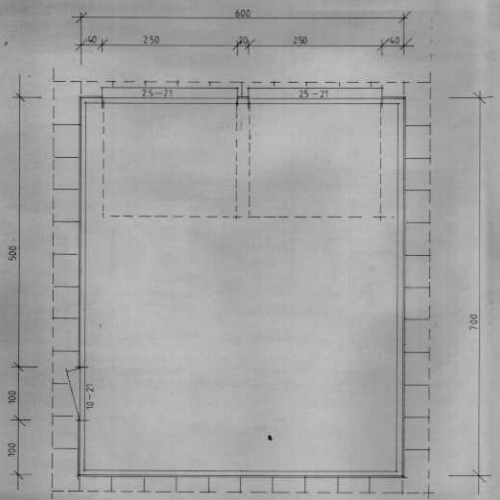
6 m² - Inngangsparti plan 1
21 m² - Terrasse plan 1
13 m² - Balkong i plan 2

Tiltakshaver: *Familien Bakkerud*	Dato: *18.08.2019*		Tegnet av: *Byggservice* Dag Ivar Østrø Skogmorabben 25 2053 Jessheim
Byggeplass: *Fiolvegen 23. 2052 Jessheim*	Ark str.: *ISO A3 (297 mm x 420 mm)*		Tegn.nr # 5
Tegning av: *Ombygning av enebolig - 43/96, m/karnapp*	Målestokk 1:500		

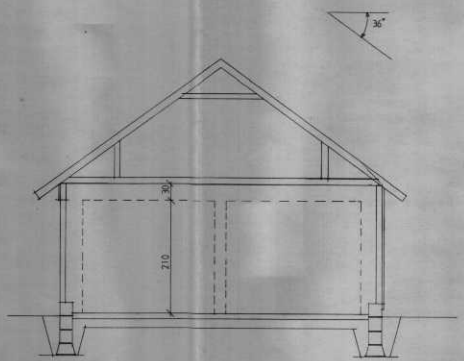
D-UK+64256



FASADER
MÅL 1:100



PLAN
MÅL 1:50



SNITT
MÅL 1:50

ANMERKN.:

Godkjent av
Utleiekontor byggingsråd
den 25.03.87
Sak nr.

3.
2.
KORR: 3.4.87 TAKVINKEL 36°
DATO: 17.3.87
MÅL: 1:50 / 1:100

MESTERHUS

MODELL: GARASJE

BYGGHERRE: TROND BAKKERUD
ADRESSE:

Sak:

Utskriftsdato: 07.07.2026

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.**	43	**Bruksnr.**	96	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fiolvegen 23, 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	15 643,05 kr
Feiing	459,00 kr
Renovasjon	4 895,00 kr
Vann	10 095,22 kr
Sum	**31 092,27 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
140l Restavfall	25%	1 Stk	2380.00	1/1	0 %	2 380,00 kr	1 190,00 kr
Vann etter BRA x 1,3 (fast faktor)	15%	291.5 m2	29.90	1/1	30 %	11 330,60 kr	5 665,30 kr
Avløp etter BRA x 1,3 (fast faktor)	15%	291.5 m2	48.30	1/1	30 %	18 303,28 kr	9 151,64 kr
Feiegebyr ØRB uten mva	0%	1 Løp	365.00	1/1	0 %	365,00 kr	182,50 kr
Tilsynsgebyr ØRB uten mva	0%	1 Løp	245.00	1/1	0 %	245,00 kr	122,50 kr
Feiegebyr	0%	2 Løp	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Tilsynsgebyr	0%	2 Løp	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
					Sum	**35 676,38 kr**	**17 838,19 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.

Ullensaker kommune
Adresse: Furusethgata 12, 2050 Jessheim
Telefon: 66108000

Utskriftsdato: 07.07.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3209	**Gårdsnr.**	43	**Bruksnr.**	96	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fiolvegen 23, 2052 JESSHEIM								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	008
Navn	Kommuneplanens arealdel 2021-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.03.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3209/dokumenter/4011/kommuneplanbestemmelser---endelig-utgave-etter-mekling-og-behandling_uten-markeringer-etter-kst-24.03.26.pdf
Delarealer	**Delareal** 892 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	63
Navn	B-22 Gystad
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	31.03.1982	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3209/dokumenter/1249/63_MVE%2015.06.2009.pdf	
Delarealer	**Delareal**	1 m^2
	Formål	Offentlig friområde
	Delareal	891 m^2
	Formål	Frittliggende småhusbebyggelse

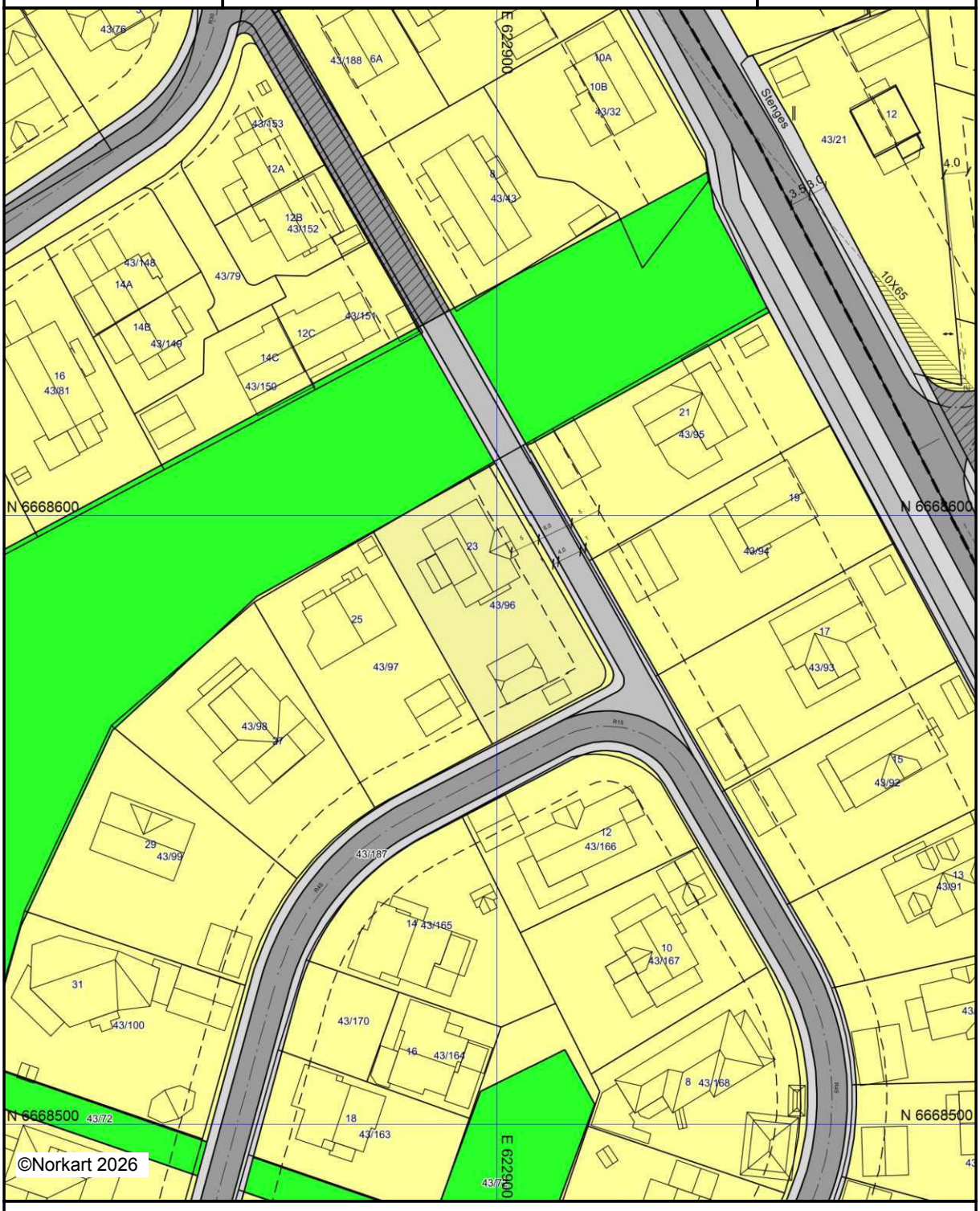
Ullensaker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 43/96
Adresse: Fiolvegen 23
Dato: 07.07.2026
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

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Annen veggrunn, teknisk anlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Vedtatt av Ullensaker
Herredstyre den 23.11.1987

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR B22-GYSTADFELTET STADFESTET 31.01.1982.
BESTEMMELSER DATERT 17.03.1980, REVIDERT 14.08.1985.

MINDRE VESENTLIG ENDRING AV BESTEMMELSENE, NYTT PUNKT 2g, VEDTATT AV HOVEDUTVALG FOR OVERORDNET PLANLEGGING (HOP) 15.06.2009.

§ 2g. Største tillatte utnyttingsgrad for delfelt F er BYA=30%.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2.

BOLIGOMRÅDER MED ÅPEN VILLAMESSIG BEBYGGELSE: A, B, C, D, E, F.

a. I ovennevnte områder skal oppføres frittliggende boliger.

b. Det skal utarbeides tomtedelingsplan evt. også bebyggelsesplan for hvert enkelt av områdene A, B, C, D, E og F før områdene kan bebygges.

c. Maks. tillatt utnyttelsesgrad er 0,20.
Bygningenes grunnflate, inklusiv garasje, må ikke overstige 20% av tomtens nettoareal.

d. Områdene kan bebygges med inntil 2 etg. bygninger med største mønehøyde 9 m. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1 etg. hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Plassering av dobbelgarasje skal være vist på situasjonsplan selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med bolighuset. Garasjen skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

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

f. I hvert av områdene skal det avsettes tomt for lekeplass.

§ 3.

BOLIGOMRÅDER MED TETT – LAV SMÅHUSBEBYGGELSE: G, H, J.

a. Områdene kan bebygges med følgende typer bebyggelse: boliger i kjede, atriumhus rekkehus eller mer oppløste bebyggelsesformer. Bebyggelsen må utformes med sikte på variasjon fremfor ensartethet og monotoni.

b. Det skal utarbeides bebyggelsesplan evt. også tomtedelingsplan, illustrert med forprosjekt for hvert av områdene før de kan bebygges.

c. Maks. tillatt utnyttingsgrad er 0,30. Bygningenes grunnflate, inklusive garasje må ikke overstige 30% av tomtens nettoareal.

d. Områdene kan bebygges med inntil 2 etg. bygninger med største mønehøyde 9m. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det kan det for 1 etg. hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelser i byggeforskriftene.

e. Garasjer skal tilpasses bebyggelsen med hensyn til materialvalg, form og farge. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass for 1 bil pr. leilighet. Plassering av garasjer skal være vist på situasjonsplanen selv om de ikke skal oppføres samtidig med boligene.

§ 4.

OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE:

a. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.

b. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, innhegning m.m. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 5.

OMRÅDE FOR FORRETNINGSBEBYGGELSE OG ANDRE SERVICEANLEGG.

a. Forretningsbebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer.

b. Utnyttelsesgrad er 0,30.

c. Bygningsrådet kan forby virksomhet som er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

d. Det skal være 1 parkeringsplass/30 m2 forretningsareal, 1 plass/100 m2 lagerareal samt plass for av- og pålessing.

§ 6.

FRIOMRÅDER.

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

§ 7.

FELLESBESTEMMELSER.

a. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen påse at bebyggelse får en god form og materialbehandling. Farge på bygninger skal godkjennes av bygningsrådet.

b. Støttemurer og gjerders utførelse, høyder og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

c. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

d. Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

e. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

f. Kotehøyder skal påføres anmeldelsestegninger og eksisterende terreng skal vises med stiplete linjer på fasadene.

g. Situasjonsplanen skal være ajourført.

§ 8.

Innenfor planområdet tillates bygget inntil 50 boligenheter pr. år. Bygningsrådet kan gi tillatelse til en noe større utbygging i oppstartingsfasen.

Ethvert av feltene skal ferdigstilles i løpet av 3 år etter at utbygging er igangsatt.

Feltene D, E, F, G og H utbygges før feltene A, B, C og J igangsettes. Bygningsrådet kan fravike denne rekkefølge for et mindre antall boligenheter på feltene A, B og C.

Bygningsrådet kan kreve at områder for åpen villamessig bebyggelse og områder for tett/lav bebyggelse bygges ut parallelt med et største antall enheter av hver type pr. år innenfor rammen på 50 boligenheter pr. år.

§ 9.

a. Hovedsamleveg med gang- og sykkelveg skal være ferdig opparbeidet i tilfredsstillende standard fram til de respektive felter (A, B, C osv) før boliger på feltet tas i bruk.

b. Lekeplasser, andre grøntanlegg og interne gangveger i hvert felt skal være ferdig opparbeidet senest når 2/3 av boligenhetene i hvert felt er tatt i bruk.

c. Gang- og sykkelveg langs Fv. C 182.1 Rambydalsvegen, skal senest være ferdig opparbeidet på strekningen fra søndre kryss mellom hovedsamlevegen og fylkesvegen til Gamle Algarheimsveg når 50% av det samlede antall boligenheter er tatt i bruk i feltene D, E, F og G.

d. Hovedgangveg fra Gamle Algarheimsveg og fram til kryss (tunnel) med hovedsamlevegen skal være ferdig utbygget senest når 2/3 av det samlede antall boligenheter i feltene B og J er tatt i bruk.

e. Hovedgangvegene sentralt i planområdet innenfor hovedsamlevegen samt tilliggende ballplass skal være ferdig utbygget senest når 80% av boligenhetene i planområdet som helhet er tatt i bruk.

§ 10.

Unntak fra disse reguleringsbestemmesene kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivingen og bygningsvedtektene for kommunen.

Ullensaker kommune

ReguleringOverBakken

Eiendom: 43/96
Adresse: Fiolvegen 23
Utskriftsdato: 07.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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.

Tegnforklaring

Ullensaker kommune

ReguleringUnderBakken

Eiendom: 43/96
Adresse: Fiolvegen 23
Utskriftsdato: 07.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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.

Tegnforklaring

Ullensaker kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 43/96
Adresse: Fiolvegen 23
Dato: 07.07.2026
Målestokk: 1:250

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Sikringsonegrense
Sikringsone - Andre sikringssoner
Boligbebyggelse - eksisterende
Friområde - eksisterende
LNFR-areal - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Grense for arealformål
Hovedveg - eksisterende
Gang-/sykkelveg - eksisterende

Ullensaker kommune

Ledningskart

Eiendom: 43/96
Adresse: Fiolvegen 23
Dato: 07.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

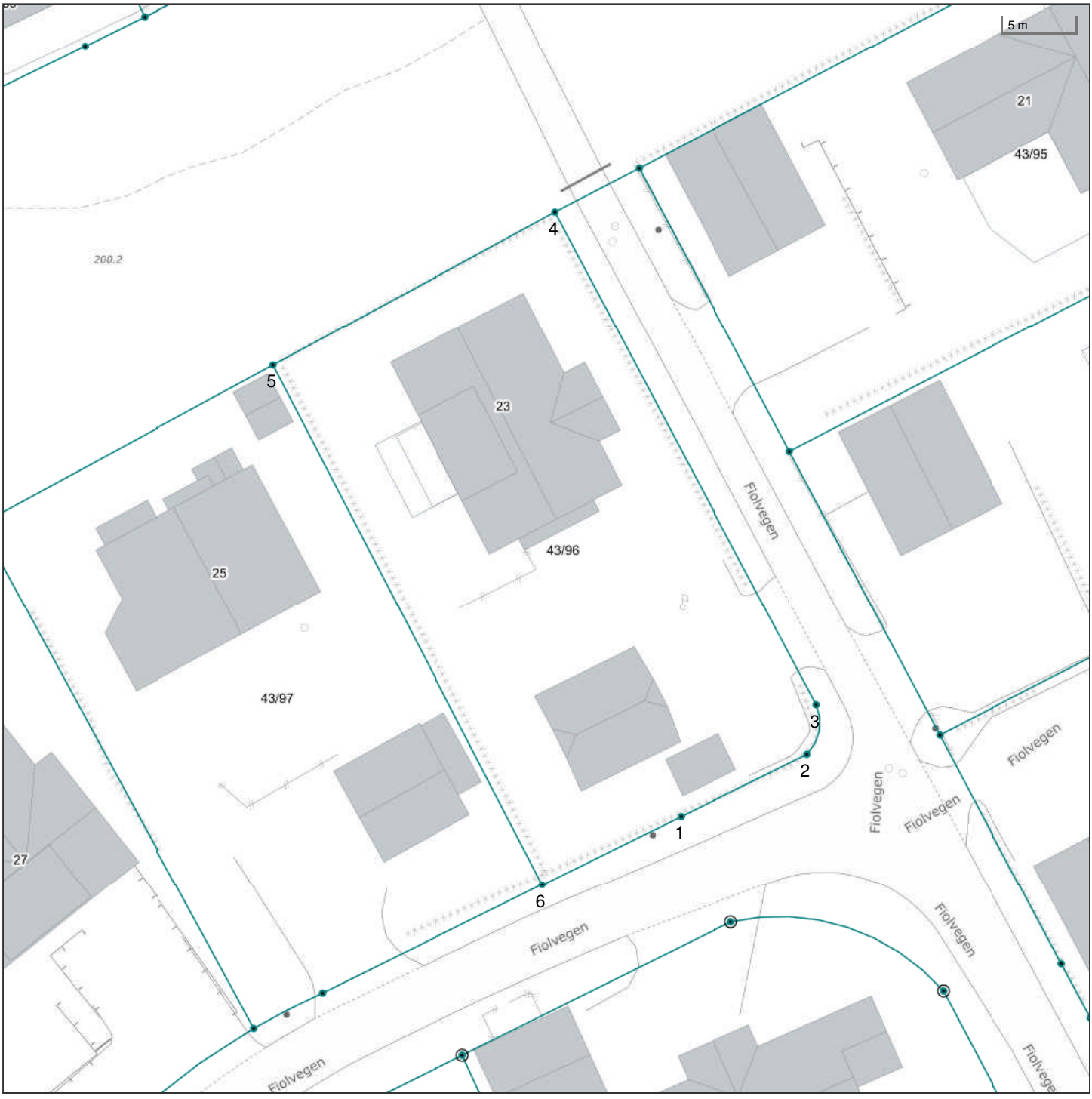
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 07.07.2026

Eiendomskart for eiendom 3209 - 43/96//



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	892,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6668585,4	**Øst**	622898,66	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6668567,46	622908,61	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,60	
2	6668571,98	622917,08	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,60	
3	6668575,38	622917,6	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,66	2,94
4	6668608,36	622898,59	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	38,07	
5	6668597,28	622879,67	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,93	
6	6668562,46	622899,26	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	39,95	

Områdeanalyse

Eiendom	3209 43/96		
Utskriftsdato	07.07.2026	**Antall datasett**	99

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

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.

9 Berørte datasett

- FKB-AR5
- Marin grense
- Naturtyper i Norge - Landskap
- Radon
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Løsmasser N50/N250
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper på land (NiN)
- Tettsteder

90 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Akvakultur - lokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Dyrkbar jord
- FKB Tiltak
- FKB-bane
- Flomsoner
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Forurenset grunn
- Friluftslivsområder - statlig sikra
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner brannvern - Tette trehusmiljø
- Låssettingsplasser
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper - verdsatte
- Naturvernområder
- Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite
- Reindrift - Avtaleområde
- Reindrift - Ekspropriasjonsområde
- Reindrift - Konsesjonsområde
- Reindrift - Oppsamlingsområde
- Reindrift - Reinbeiteområde
- Reindrift - Restriksjonsområde
- Reindrift - Trekklei
- Skredhendelser
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Store fjellskred
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Vannforekomster
- Verneplan for vassdrag
- Villreinområder
- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Aktsomhetskart for snøskred
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Flom - aktsomhetsområder
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jordkvalitet
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner brannvern - Brannsmitteområder
- Kvikkleire
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Markagrensen
- Naturtyper - Utvalgte
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite
- Reindrift - Beitehage
- Reindrift - Flyttlei
- Reindrift - Konvensjonsområde
- Reindrift - Reinbeitedistrikt
- Reindrift - Reindriftsanlegg
- Reindrift - Siidaområde
- Skredfaresoner
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Steinsprang - aktsomhetsområder
- Stormflo og havnivå
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Vernskog
- Vindkraftverk

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

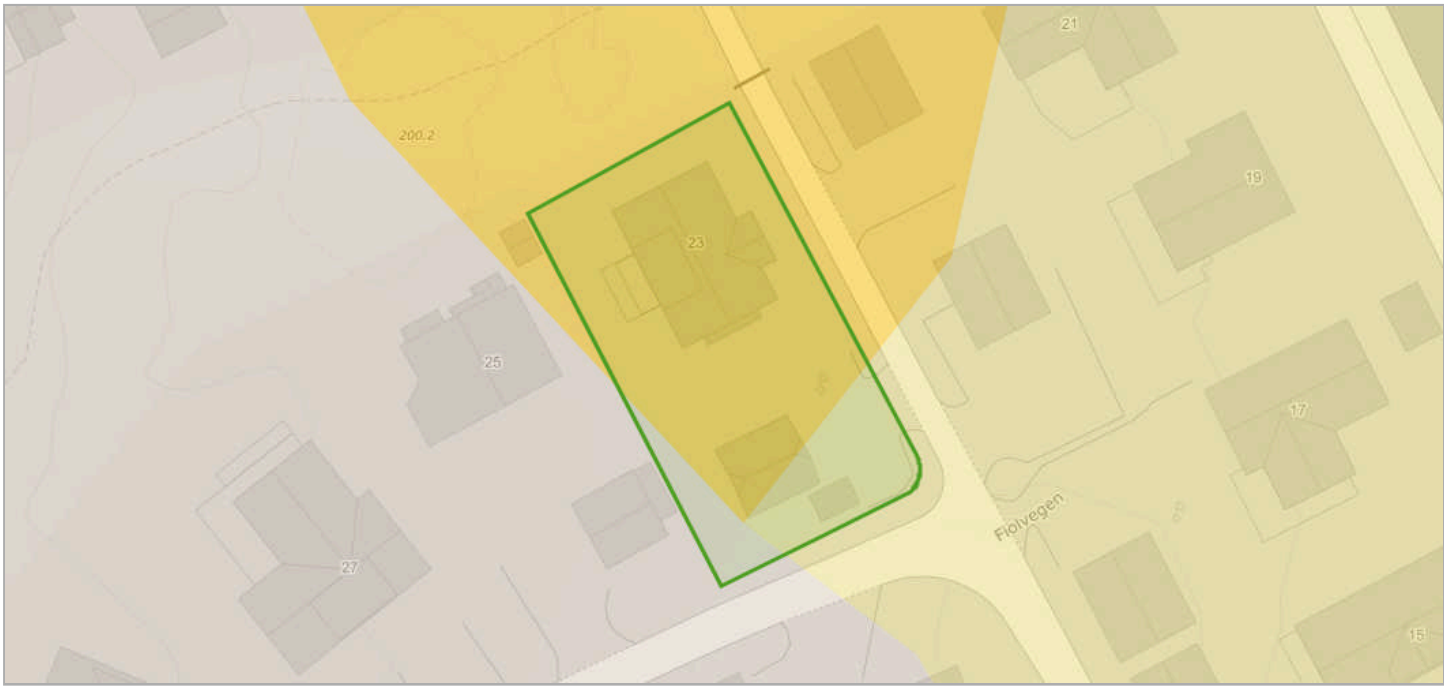
- Bebyggelse
- Skog
- Åpen fastmark
- Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infitrasjonsegenkaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring



Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Breelvavsetning (Glasifluvial avsetning)	Godt egnet	Antatt betydelig grunnvannspotensial
Humusdekke/tynt torvdekke over berggrunn	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene
Vindavsetning (Eolisk avsetning)	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	06.07.2026



Om datasettet

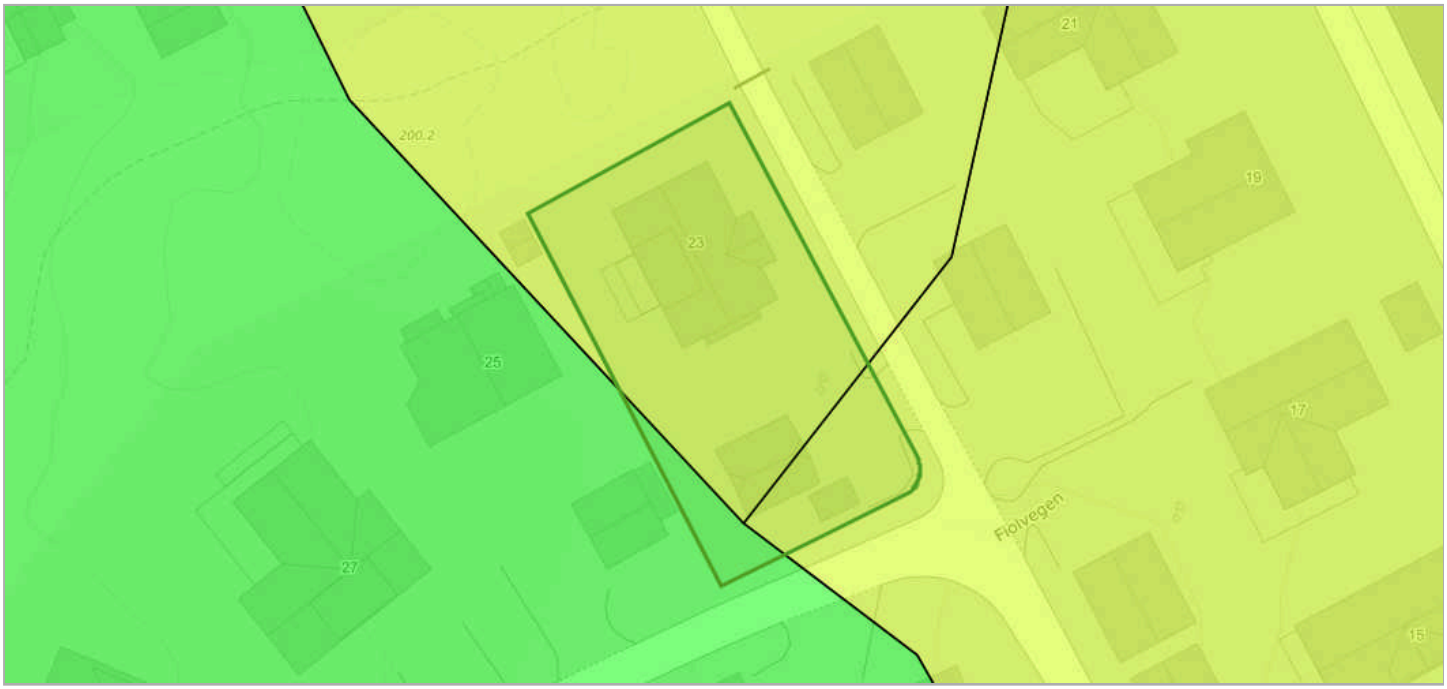
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

Marin grense flate
Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	06.07.2026



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

Tegnforklaring

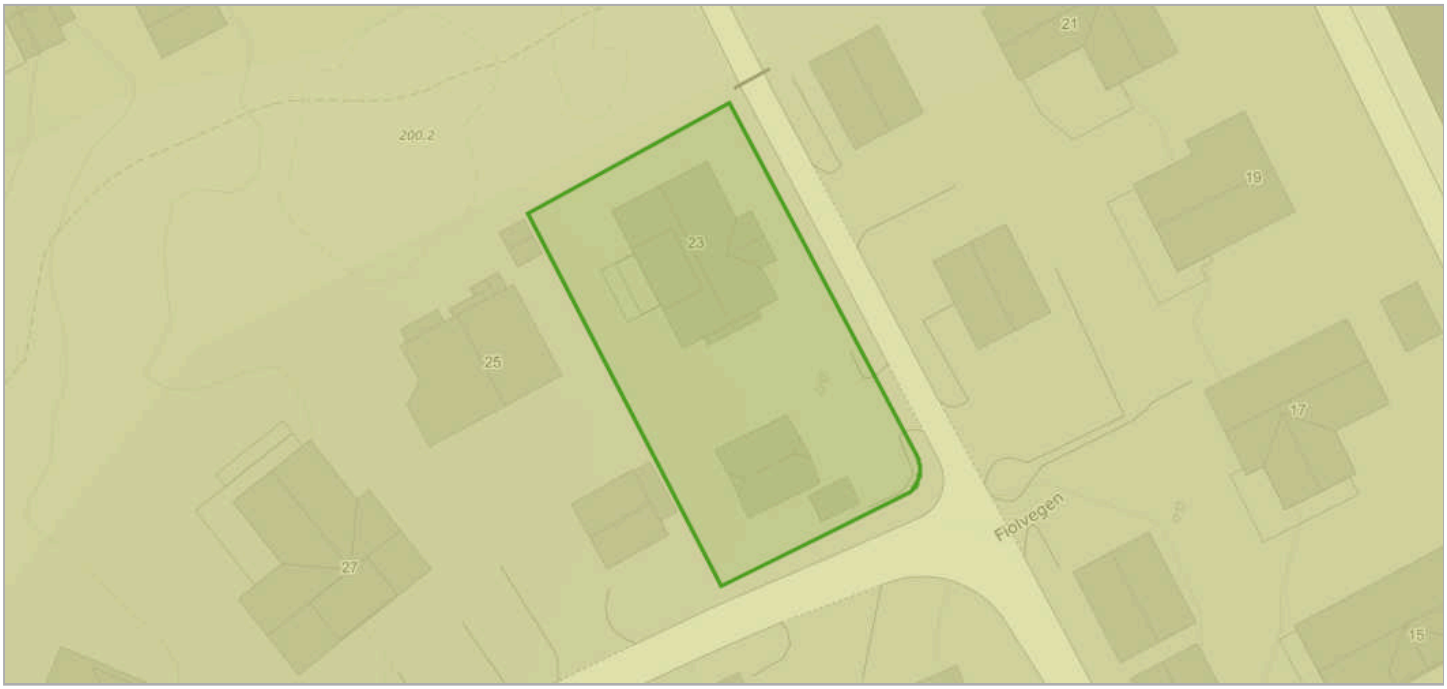
Mulighet for marin leire
- Middels
- Stort sett fraværende

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
middels	Vindavsetning (Eolisk avsetning)
stortSettFraværende	Humusdekke/tynt torvdekke over berggrunn
middels	Breelvavsetning (Glasifluvial avsetning)

Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	06.07.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Innland slettelandskap
Innland - slettelandskap

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_slettelandskap	LA-TI-I-S	Innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	06.07.2026

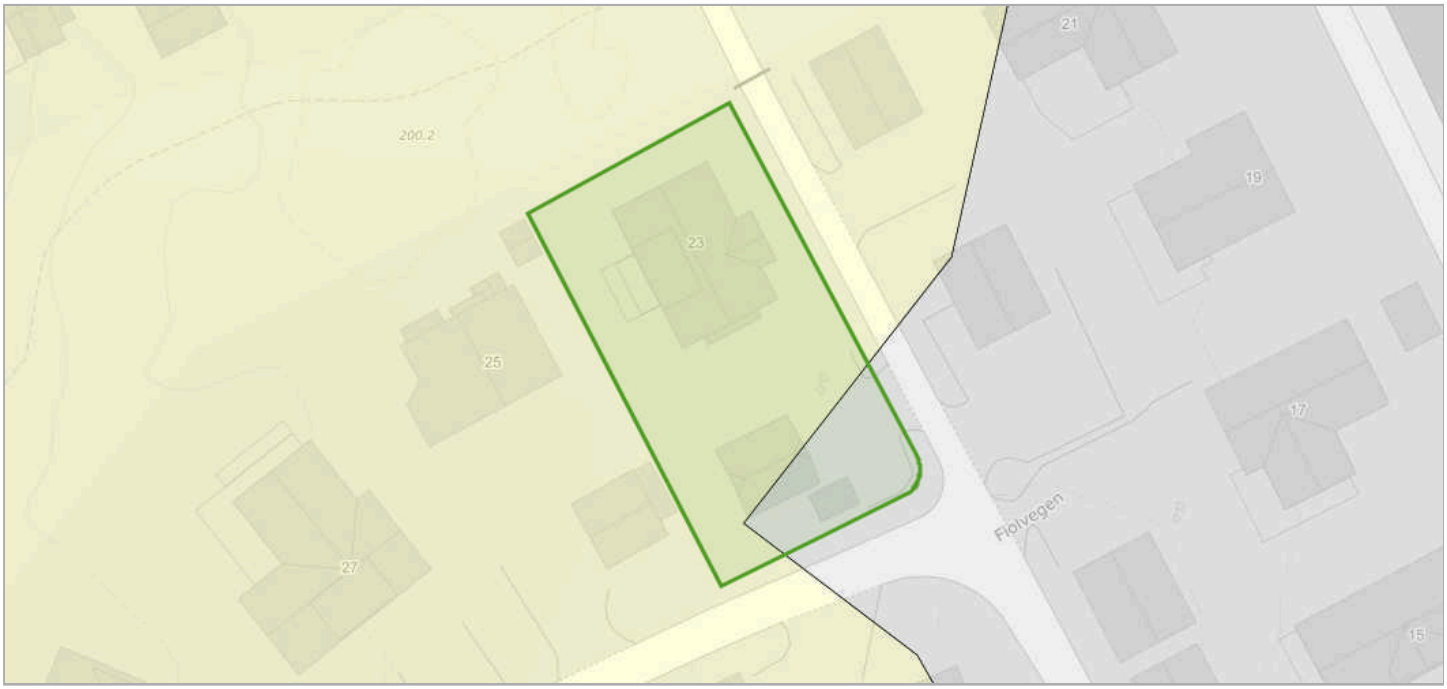


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Jessheim	Multiconsult ASA	2020

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Tegnforklaring

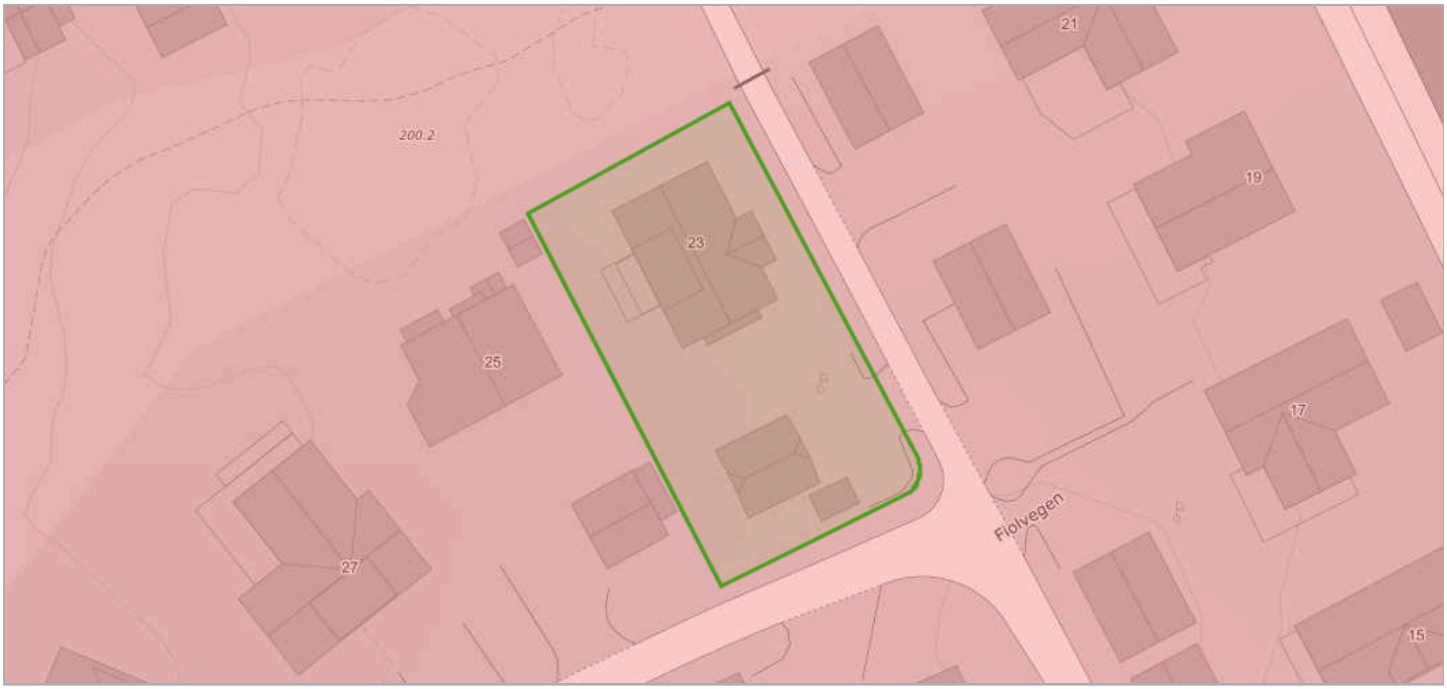
Radon aktsomhetsområde
- Usikker
- Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	06.07.2026



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: http://www.ssb.no/beftett.

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
0659	Jessheim	23918	7.556303906757006

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	10.06.2026



Om datasettet

Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet til kategori I på grunnlag av redusert konflikt eller at lokal motstand er opphørt. Miljøverndepartementet delegerte i 1995 ansvaret for den administrative driften av Samlet plan til Direktoratet for naturforvaltning. Avgjørelser innen Samlet plan gjøres av Miljødirektoratet i samråd med NVE. NVE har ansvar for den teknisk/økonomiske vurderingen av prosjektet og Fylkesmannen uttaler seg angående allmenne interesser.

Tegnforklaring

Delfelt
Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
-	-

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

DAGBOKFØRT
08.04.87 03130
SORENSKRIVEREN I
EIDSVOLL

A243

Skjøte [1]

EIENDOMMEN(E)

Registernummer [2]		Kommune
Gnr. 43	Bnr. 96	Ullensaker

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer [3] Dag - mnd. - år - personnr
Agathon Borgen A/S	

TIL

Navn	Fødselsnummer [3] Dag - mnd. - år - personnr
Trond Bakkerud	101046 [redacted]

KJØPESUMMEN KR. 230.000,- er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om: [4]

Gnr. 43, bnr. 97 har rett til å ha bygning stående to meter fra grensen.

Nr 48 På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-81

Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☐ Jeg er ugift.

☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Jessheim 22.12.86
Sted

Dato

Terje S. Backe
Utstederens underskrift

Ektefellens underskrift[5]

For Agathon Borgen A/S

Fødselsnr.[6]

Jeg/vi[x] bekrefter[7] at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt[x] nærvær. Jeg/vi[x] er myndig(e) og bosatt i Norge.

ADVOKATFIRMAET FARI & KARLSEN 2050 JESSHEIM

Vitneunderskrift

Vitneunderskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

Rett kopi bekreftes: .....

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:
Fiolvegen 23, 2052 Jessheim
Gnr. 43, Bnr. 96, Ullensaker kommune.

Oppdragsnummer:
121260199

Meglerforetak: PrivatMegleren Brustad & Partnere

Saksbehandler: Fredrick Jansen

Telefon / Mobil: 63 97 61 00 / 934 85 508

E-post: fredrick.jansen@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.
