PRIVATMEGLEREN
BRUSTAD & PARTNERE

VEDLEGG TIL TIVOLISVINGEN 4

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Kommunale opplysninger

Reguleringskart og bestemmelser

Midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest

Byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

TIVOLISVINGEN 4

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Brustad & Partnere den 29.10.2026

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: Vetle G. Eriksen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Tivolisvingen 4, 2067 JESSHEIM

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1993

GNR 142 BNR 196 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3209 ULLENSAKER GRUNNKRETS NORDBYTJERN

Verdivurdert til

4 750 000

-	4 750 000	42 411
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	112 m²	51 m²	- m²	47 m²	131 m²	14 m²

Tomt	516 m²
Byggeår	1993

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	2

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Svenskestuvegen 17				31.07.2026	5 990 000	**5 805 000**	0	5 805 000	**40 594**
	143 m²	1996	650 m²	3 sov						
2	Øvre Lerkeveg 11				15.09.2026	5 300 000	**5 350 000**	0	5 350 000	**37 943**
	141 m²	1969	755 m²	3 sov						
3	Øvre Lerkeveg 8 B				28.10.2025	6 200 000	**5 850 000**	0	5 850 000	**43 333**
	135 m²	2009	561 m²	3 sov						
4	Øvre Lerkeveg 9				12.07.2021	4 300 000	**4 900 000**	0	4 900 000	**40 164**
	122 m²	1969	744 m²	3 sov						
5	Svenskestuvegen 10				09.10.2026	5 590 000	**5 250 000**	0	5 250 000	**27 202**
	193 m²	1997	630 m²	3 sov						

Familievennlig enebolig på ca. 112 kvm over 2 plan med henholdsvis stor stue, separat kjøkken, 2 soverom, loftstue, ett flislagt bad og toalettrom. Utebod med strøm og stikkontakt. Pent opparbeidet tomt på ca. 515 kvm med stor terrasse og trivelig lysthus

Parkering i dobbeltgarasje med hobbyrom med varme i gulv. Det ene porten er elektrisk (2025), mens den andre er manuell. Øvrig parkeringsmuligheter på gruslagt gårdsplass.

Boligen ligger ca. 3 km fra Jessheim sentrum, og har en tilbaketrukken beliggenhet i nærhet ti naturen. Barnevennlig boligområde med kort avstand til det meste - butikker, offentlig kommunikasjon m.m.

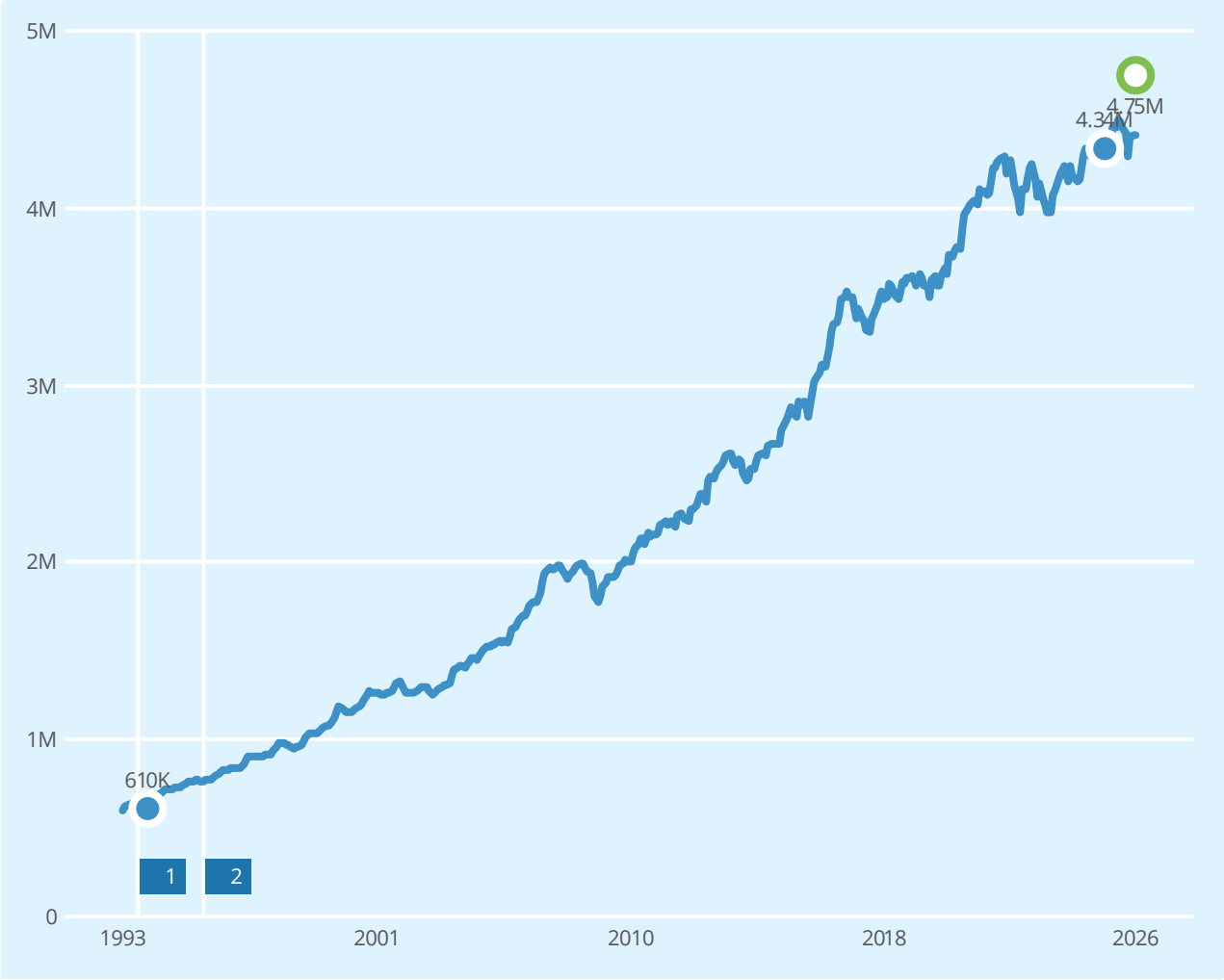
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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
29.08.2025	06.10.2025	05.11.2025	4 290 000	4 340 000	0	4 340 000
13.01.1994		13.01.1994	-	610 000	-	610 000

Eneboliger til salgs i 2067 JESSHEIM nå

6
eneboliger til salgs

12.3M
12.0M
11.7M
11 362 000 Prisantydning i snitt
11.1M
10.8M
10.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
94
dager

Eneboliger solgt i 2067 JESSHEIM siste 6 mnd

13
eneboliger solgt

6.1M
5 987 000 Prisantydning i snitt
5 947 000 Salgspris i snitt
5.9M

Solgt i snitt i løpet av
22
dager

for 0.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

42 411 Tivolisvingen 4 Totalpris 4 750 000
41 643 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

36 490 ULLENSAKER kommune i snitt siste 6 mnd

Tilstandsrapport

Enebolig

Tivolisvingen 4 , 2067 JESSHEIM

ULLENSAKER kommune

gnr. 142, bnr. 196

Sum areal alle bygg: BRA: 163 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 22.10.2026 **Rapportdato:** 28.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22461-1171 **Eiendomsverdi ref nr:** BG6400

Foretak: Rambøll Norge AS **Takstingeniør:** Tim Roar Fauske

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



Tim Roar Fauske
Uavhengig Takstingeniør
tim.roar.fauske@ramboll.no
480 36 172

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen ligger på Jessheim i Ullensaker kommune. Enebolig oppført i 1993 over to plan med kaldtloft, blindkott og krypkjeller. Boligen er oppført med yttervegger av trekonstruksjoner utvendig kledd med liggende trekledning. Saltakkonstruksjonen er tekket med betongtakstein, og renner, nedløp og beslag er utført i metall.

Boligen har i hovedsak vinduer og ytterdører fra byggeår. Kjøkkeninnredning og våtrom er også hovedsakelig fra byggeår. Fra stuen er det utgang til terrasse på ca. 41 m². På eiendommen finnes også garasje, lysthus og biloppstillingsplasser.

Boligen fremstår generelt i normalt god stand sett i forhold til byggeår, men det er registrert enkelte aldersrelaterte avvik og forhold som krever oppfølging. Det er blant annet registrert råteskader i deler av trekledningen, eldre taktekking med mosevekst, samt fuktmerke ved pipe i 2. etasje. Kaldtloft, blindkott og krypkjeller mangler adkomst, noe som medfører usikkerhet knyttet til tilstanden i skjulte konstruksjoner. Videre er det registrert forhold ved drenering og fuktsikring som bør vies oppmerksomhet.

Enebolig - Byggeår: 1993

UTVENDIG Gå til side

Yttertak er vurdert til å være fra byggeår. Taket er besiktiget fra stigetrinn på tak. Boligen har yttertaktekking av betongtakstein, synlig forenklet undertak med undertakplater og overliggende sløyfer og lekter.

Renner, nedløp og beslag er utført i metall.

Det er ikke etablert adkomst til kaldtloft eller blindkott. Takkonstruksjonen er igjenbygget, og inspeksjonen er derfor begrenset til tilgjengelige og synlige flater fra inn- og utvendig side.

Bygningens yttervegger er oppført med trebindingsverk i henhold til standard og byggeskikk fra oppføringsåret. Bindingsverket består normalt av stendere, lekter, utfyllende isolasjon og vindsperre. Utenpå dette er veggene kledd med liggende bordkledning av treverk, som gir et tradisjonelt utseende og fungerer som beskyttelse mot vær og vind. Konstruksjonsoppbygningen er ikke dokumentert og er derfor ikke verifisert utover synlige forhold.

Vinduer med to-lags isolerglass fra 1993.

Boligen har slett entrédør med glassfelt fra 1993. Balkongdør med to-lags isolerglass fra 1993.

Utgang fra stue til en sydvest vendt terrasse på omtrent 41 kvadratmeter. Terrassen er belagt med trebord og har levegger av treverk. Terrassen er utstyrt med utebelysning og stikkkontakter for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

Treplatting mellom lysthus og garasje på ca. 6 m². Konstruksjonen er oppført i treverk med terrassebord som overflate. Det er montert utedusj for sommervann.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvflater er hovedsakelig belagt med laminat. I kott er det synlig sponplategulv. Veggflater består av tapetserte og malte overflater. Himlingsflater er utført med himlingsplater og trepanel. Vurderingen er basert på normal visuell inspeksjon av tilgjengelige rom og overflater på befaringstidspunktet.

Innvendig trapp av treverk.

Boligen har profilerte og slette innerdører.

Etasjeskiller er vurdert til å være av trekonstruksjoner.

Boligen er oppvarmet med elektrisitet og luft-til-luft varmepumpe. Boligen har elementpipe. Det var ikke installert ildsted på befaringstidspunktet.

Boligen har krypkjeller uten etablert adkomst. I utvendig bod er det registrert en luke som var skrudd igjen på befaringstidspunktet. Det kan ikke utelukkes at denne gir adkomst til krypkjelleren, men dette har ikke latt seg verifisere.

Det er ikke etablert adkomst til kaldtloft eller blindkott.

VÅTROM Gå til side

Bad vurdert til å være fra byggeår utifra type sluk.
Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med himlingsplater og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Speil innfelt i flislegg og stikkontakter på vegg er også en del av interiøret. Dusjkabinett er plassert på gulvet i hjørnet og har skyvedører for plassbesparelse og enkel tilkomst. Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk. Toalettet er frittstående. Rommet har også opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himling. Synlige vannrør av typen kobberrør. Avløpsrørene er laget av plast.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken vurdert til å være fra byggeår. Kjøkkeninnredningen har slette fronter og inkluderer benkeskap og overskap i tillegg til ett høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt dobbel oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk. Kjøkkenet er utstyrt med nisjer for plassering av komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. En vegghengt ventilator med avtrekk ut av bygget er installert. Synlige vannrør av typen rør-i-rør og plastbelagte kobberrør. Hovedstoppekran plassert i benkeskap. Oslo varmtvannsbereder på 116 liter fra 2009 plassert i benkeskap.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med gulvflater belagt med laminat. Veggflater er utført med panelplater. Himlingen er kledd med panel. Innredningen består av servantskap med overliggende servant og ettgreps armatur. Det er montert speil og stikkontakter på vegg. Rommet

Beskrivelse av eiendommen

har frittstående toalett og skyvedørsgarderobe. Belysning er utført med innfelte downlights i himling. Synlige vannrør er utført med plastbelagte kobberrør, og synlige avløpsrør er utført i plast. Avtrekksventil med naturlig oppdriftsventilasjon plassert i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannrør er hovedsakelig utført med plastbelagte kobberrør og kobberrør, som ut fra alder, utførelse og visuelle observasjoner vurderes å være fra byggeår. Hovedstoppekran er plassert i benkeskap på kjøkken. I kjøkkenbenk er det registrert synlige vannrør av plast.

Synlige avløpsrør er utført i plast og vurderes ut fra alder, utførelse og visuelle observasjoner å være fra byggeår. Det ble ikke registrert lekkasjer eller andre tegn til svikt ved de synlige delene av avløpsanlegget på befaringstidspunktet.

Boligen er utstyrt med luft-til-luft varmepumpe. Innedelen er merket med produksjonsår 2025.

Boligen er utstyrt med en Oso varmtvannsbereder med oppgitt volum på 116 liter. Berederen er merket med produksjonsår 2009 og er plassert i benkeskap på kjøkken.

Sikringsskap er plassert på vegg i entré. Anlegget er utstyrt med automatsikringer. Boligen har både skjult og synlig elektrisk anlegg.

Det er montert røykvarslere i boligen. Det er også tilgjengelig håndslokker av pulvertype. Produksjonsår eller siste kontroll -/serviceår for brannslukningsapparatet var ikke kjent på befaringstidspunktet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

Boligen er oppført med ringmur og krypkjeller.

Dreneringsløsningen er ikke synlig for inspeksjon. Dreneringen er vurdert til å være fra byggeår.

Grunnmur av lettklinkerblokker.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Avvik fra byggetegninger

Det er registrert følgende avvik mellom fremlagte godkjente tegninger og dagens planløsning i 2. etasje:

Toalettrom er utvidet.
Bod tilknyttet soverom fremstår opprinnelig som garderobe med adkomst fra soverommet. Deler av arealet er i dag innlemmet i soverommet.
Dagens loftstue fremstår på originale tegninger som flere separate rom bestående av soverom, bod og gang.
Pipen var opprinnelig plassert i soverom, men som følge av endret rominndeling står pipen i dag i loftstuen.

Det er registrert avvik mellom fremlagte tegninger og dagens utførelse. Lovlighet, byggesaksbehandling og eventuell søknadsplikt knyttet til de utførte endringene er ikke vurdert som en del av denne rapporten. Det anbefales at forholdene undersøkes nærmere med plan- og bygningsmyndighetene i kommunen dersom det er behov for å avklare godkjenningsstatus, byggesaksbehandling eller krav til dokumentasjon. Dersom nødvendige godkjenninger ikke foreligger, kan kommunen kreve nærmere dokumentasjon, søknadsbehandling eller andre tiltak.

Lysthus

• Det foreligger ikke tegninger

Lysthuset fremstår ikke på fremlagte originale byggetegninger. Lovlighet, byggesaksbehandling og eventuell søknadsplikt er ikke vurdert som en del av denne rapporten. Det anbefales at forholdet undersøkes nærmere med plan- og bygningsmyndighetene i kommunen dersom godkjenning eller byggesaksstatus ønskes avklart.

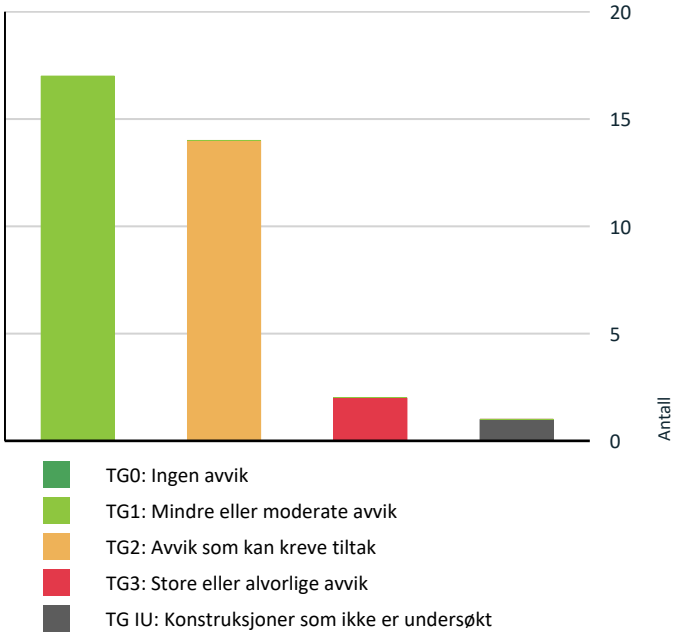
Garasje

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

Det er etablert en innredet hobbybod i deler av garasjen. Forholdet avviker fra fremlagte byggetegninger. Lovligheten av endringen er ikke undersøkt, og videre avklaring med plan- og bygningsmyndighetene anbefales.

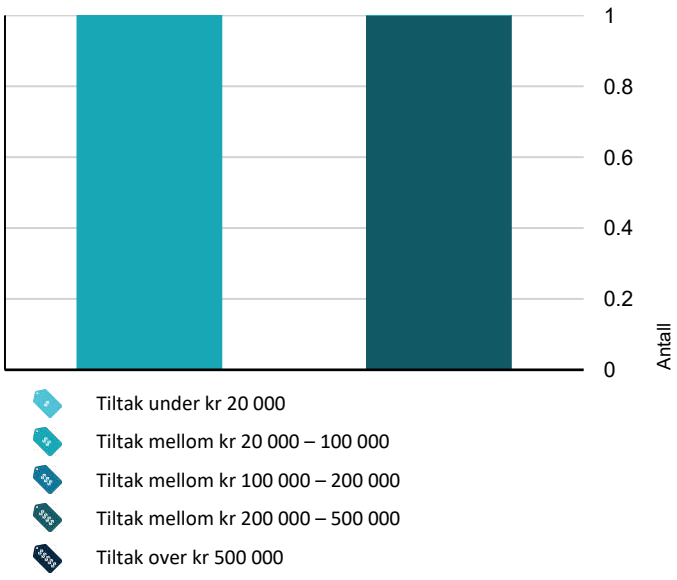
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Råteskader og sprekker i kledning. Gå til side

Det er registrert stedvise råteskader i trekledningen, særlig i kledningen mellom vinduene i 2. etasje mot syd. I tillegg er det registrert spredte råteskader og stedvis oppsprekking av kledningsbord flere steder på fasadene. Forholdene viser at deler av kledningen har redusert motstand mot værpåkjenninger og fuktbelastning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Dusjkabinett begrenser tilgangen til slukområdet. Inspeksjon er utført med kamera, men sluk, klemring og tilstøtende tettesjikt har ikke vært fullt tilgjengelig for kontroll. Forholdet bidrar til usikkerhet omkring tilstanden på tettesjiktet, som allerede er vurdert med TG3 på grunn av alder.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. På grunn av sikkerhet vurderes forholdet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og det foreligger ikke dokumentasjon som beskriver konstruksjonens oppbygning eller utførelse.

Det er registrert et fuktmerke i himling ved pipe i 2. etasje. Det ble utført kontroll med fuktsøkingsutstyr og stikkprøvemålinger med pigg i tilgjengelige områder, uten at det ble påvist unormale fuktverdier på befaringstidspunktet.

På grunn av manglende adkomst til loftsrommet har det ikke vært mulig å undersøke bakenforliggende konstruksjoner eller avklare årsaken til fuktmerket. Tilstanden i omkringliggende og skjulte konstruksjoner er ukjent, og det kan ikke utelukkes at det foreligger skader eller avvik i disse områdene.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

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

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Det er registrert råteskade i levegg ved stue.

Under terrassekonstruksjonen er det montert støttebord langs hele terrassen, men disse er ikke understøttet mot bakken. Det er uklart hvilken funksjon disse har i konstruksjonen, og det kan ikke fastslås om de er montert som ekstra avstivning eller som følge av behov for ytterligere understøttelse.

Deler av konstruksjonen var ikke tilgjengelige for inspeksjon, og full kontroll av oppbygning, understøttelse og tilstand har derfor ikke vært mulig. Tilstanden i skjulte og utilgjengelige konstruksjonsdeler er ukjent.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm i soverom i 1. etasje samt i soverom mot syd i 2. etasje.

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Boligen er oppført med krypkjeller uten verifisert etablert adkomst, noe som har gjort fullstendig inspeksjon av konstruksjonen umulig. Under befaringen ble det oppnådd begrenset innsyn gjennom en ventilåpning i grunnmuren. Det ble observert plastfolie på grunnen og stubbeloftplater på undersiden av etasjeskilleren. Innsynet var imidlertid for begrenset til å kunne vurdere konstruksjonens generelle tilstand, fuktforhold eller eventuelle skader.

Terrenget rundt boligen er hovedsakelig flatt, og takvann ledes ikke bort fra grunnmuren. Dreneringssystemet antas å være fra byggeåret. Krypkjellere er konstruksjoner som erfaringsmessig har økt risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling dersom fuktbelastningen blir for høy. På grunn av begrenset inspeksjonsmulighet og de registrerte risikoforholdene er det usikkerhet knyttet til tilstanden i krypkjellerens skjulte konstruksjoner.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Synlige plastbelagte kobberrør og kobberrør vurderes å være fra byggeår 1993. Rørinstallasjonene har oppnådd en alder hvor det må forventes usikker fremtidig funksjon og økt risiko for lekkasjer sammenlignet med nyere installasjoner.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at de opprinnelige vannrørene er skiftet ut eller vesentlig oppgradert.

Vurderingen er basert på alder og synlige forhold registrert på befaringstidspunktet.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Stakeluke for avløpsanlegget ble ikke funnet på befaringstidspunktet. Manglende stakemulighet kan vanskeliggjøre inspeksjon, vedlikehold og rensing av avløpssystemet ved eventuell tilstopping. Dersom det oppstår driftsproblemer eller behov for rensing av avløpsanlegget, kan dette medføre mer omfattende arbeider. Det anbefales å etablere eller lokalisere tilgjengelig stakemulighet for avløpsanlegget.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er observert stedvise riss og sprekker i grunnmuren. Slike forhold kan oppstå som følge av normale bevegelser, svinn eller alder, men kan også bidra til økt fuktinntrengning i konstruksjonen. Omfang og betydning av de registrerte sprekkene er ikke nærmere undersøkt. Det anbefales å følge utviklingen over tid og utbedre forholdet ved behov for å begrense risikoen for fuktpåvirkning og videre nedbrytning av konstruksjonen.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

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

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

Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. På grunn av sikkerhet vurderes forholdet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side

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

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

Produksjonsår og kontrollhistorikk for brannslukningsapparatet kunne ikke verifiseres på befaringstidspunktet. Dette medfører usikkerhet knyttet til om apparatet tilfredsstiller krav til alder, kontroll og funksjon, samt dets slokkeevne ved en eventuell brann.

Det anbefales at apparatets alder og status undersøkes nærmere, eller at nytt brannslukningsapparat anskaffes.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1993

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen(Tatt i bruk).

Anvendelse
Boligformål.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertak er vurdert til å være fra byggeår. Taket er besiktiget fra stigetrinn på tak. Grunnet bratt takvinkel har det ikke vært mulig å foreta en fullstendig besiktigelse av takflatene. Vurderingen er basert på observerbare og tilgjengelige deler av takkonstruksjonen. Boligen har yttertaktekking av betongtakstein, synlig forenklet undertak med undertakplater og overliggende sløyfer og lekter.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Taktekkingens alder medfører økt risiko for slitasje, lekkasjer og redusert funksjon. Det er observert mosevekst på takflater, noe som kan bidra til økt fuktbelastning og redusert uttørking av taktekkingen. Det anbefales å fjerne mose og planlegge for utskifting av taktekking og undertak ved behov, for å unngå fuktskader og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag er utført i metall. Luftehatt og isbordbeslag er begrenset inspisert fra bakkenivå og fra stigetrinn på tak, og vurderingen er basert på observerbare forhold fra tilgjengelige inspeksjonspunkter.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. På grunn av sikkerhet vurderes forholdet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur og krypkjeller, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

• Det bør monteres snøfangere på taket for å hindre snøras, som kan medføre fare for personskader og skade på eiendom. Manglende snøfangere utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt ved bratte tak og glatt taktekking.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er ikke etablert adkomst til kaldtloft eller blindkott. Takkonstruksjonen er igjenbygget, og inspeksjonen er derfor begrenset til tilgjengelige og synlige flater fra inn- og utvendig side. Tilstanden i lukkede og skjulte konstruksjonsdeler kunne ikke vurderes. Yttertaket er opplyst og vurdert til å være fra 1993, og det er registrert fuktmerke i himling ved pipe i 2. etasje. Ettersom underliggende konstruksjoner ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon, er årsak, omfang og eventuell skadeutvikling ikke nærmere vurdert. Det foreligger derfor usikkerhet knyttet til tilstanden i de skjulte bygningsdelene.

Vurdering av avvik:
• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og det foreligger ikke dokumentasjon som beskriver konstruksjonens oppbygning eller utførelse.

Det er registrert et fuktmerke i himling ved pipe i 2. etasje. Det ble utført kontroll med fuktsøkingsutstyr og stikkprøvemålinger med pigg i tilgjengelige områder, uten at det ble påvist unormale fuktverdier på befaringstidspunktet.

På grunn av manglende adkomst til loftsrommet har det ikke vært mulig å undersøke bakenforliggende konstruksjoner eller avklare årsaken til fuktmerket. Tilstanden i omkringliggende og skjulte konstruksjoner er ukjent, og det kan ikke utelukkes at det foreligger skader eller avvik i disse områdene.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres adkomst til kaldtloft/blindkott slik at skjulte konstruksjoner kan inspiseres nærmere, og det anbefales å undersøke årsaken til fuktmerket ved pipe i 2. etasje.

Manglende tilgang og dokumentasjon medfører usikkerhet om tilstanden i skjulte bygningsdeler, noe som øker risikoen for skjulte skader eller feil som kan utvikle seg over tid. Videre undersøkelser bør gjennomføres for å avklare eventuell skadeutvikling og behov for utbedring.



Fuktmerke ved pipe.



Fuktmåling med pigg i himling ved pipe.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bygningens yttervegger er oppført med trebindingsverk i henhold til standard og byggeskikk fra oppføringsåret. Bindingsverket består normalt av stendere, lekter, utfyllende isolasjon og vindsperre. Utenpå dette er veggene kledd med liggende bordkledning av treverk, som gir et tradisjonelt utseende og fungerer som beskyttelse mot vær og vind. Konstruksjonsoppbygningen er ikke dokumentert og er derfor ikke verifisert utover synlige forhold.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørking og redusere risikoen for fuktskader og råte i trekonstruksjonen. Manglende lufting kan føre til oppfukting og forringelse av materialene over tid.

TG 3 Råteskader og sprekker i kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert stedvise råteskader i trekledningen, særlig i kledningen mellom vinduene i 2. etasje mot syd. I tillegg er det registrert spredte råteskader og stedvis oppsprekking av kledningsbord flere steder på fasadene. Forholdene viser at deler av kledningen har redusert motstand mot værpåkjenninger og fuktbelastning.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut for å begrense videre nedbrytning og redusere risikoen for fuktpåvirkning av underliggende konstruksjoner. Det anbefales at bakenforliggende konstruksjoner inspiseres i forbindelse med arbeidene for å avdekke eventuelle følgeskader. Dersom det ved åpning av konstruksjonen avdekkes ytterligere skader, må det påregnes økte utbedringskostnader. Kostnadsestimatet omfatter kun utskifting av registrert skadet kledning samt inspeksjon av bakenforliggende konstruksjoner i berørte områder.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000


Råteskadet kledning mellom og rundt vinduer mot syd i 2. etasje.


Råteskadet kledning mellom vinduer mot syd i 2. etasje.


Råteskadet kledning mellom vinduer mot syd i 2. etasje.


Råteskadet kledning mot øst 1. etasje.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer med to-lags isolerglass fra 1993.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Boligen har slett entrédør med glassfelt fra 1993. Balkongdør med to-lags isolerglass fra 1993.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Utgang fra stue til en sydvest vendt terrasse på omtrent 41 kvadratmeter. Terrassen er belagt med trebord og har levegger av treverk. Terrassen er utstyrt med utebelysning og stikkkontakter for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert råteskade i levegg ved stue.

Under terrassekonstruksjonen er det montert støttebord langs hele terrassen, men disse er ikke understøttet mot bakken. Det er uklart hvilken funksjon disse har i konstruksjonen, og det kan ikke fastslås om de er montert som ekstra avstivning eller som følge av behov for ytterligere understøttelse.

Deler av konstruksjonen var ikke tilgjengelige for inspeksjon, og full kontroll av oppbygning, understøttelse og tilstand har derfor ikke vært mulig. Tilstanden i skjulte og utilgjengelige konstruksjonsdeler er ukjent.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet treverk i levegg bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusert levetid på konstruksjonen.

Det anbefales å få vurdert funksjon og behov for støttebordene av fagperson, da manglende understøttelse kan medføre redusert bæreevne og økt risiko for fremtidige skader.

Siden deler av konstruksjonen ikke var tilgjengelige for inspeksjon, bør det påregnes usikkerhet rundt tilstanden i skjulte og utilgjengelige deler, noe som kan innebære risiko for skjulte skader. Videre undersøkelser kan være nødvendig for å avdekke eventuelle feil eller mangler.



Levegg med råteskader.



Råteskader på levegg.



Støttebord under terrasse uten understøttelse mot grunn.



Støttebord under terrasse uten understøttelse mot grunn.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Treplatting mellom lysthus og garasje på ca. 6 m². Konstruksjonen er oppført i treverk med terrassebord som overflate. Det er montert utedusj for sommervann. Konstruksjonen er fundamentert direkte på terreng, og bakenforliggende konstruksjoner samt fundamentering er ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringstidspunktet.

INNVENDIG

TG 1 Innvendige overflater

Beskrivelse

Innvendige gulvflater er hovedsakelig belagt med laminat. I kott er det synlig sponplategulv. Veggflater består av tapetserte og malte overflater. Himlingsflater er utført med himlingsplater og trepanel. Vurderingen er basert på normal visuell inspeksjon av tilgjengelige rom og overflater på befaringstidspunktet.

Boligen fremstår generelt med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk. Det er observert enkelte gliper mellom laminatgulv og fotlist i et soverom i 1. etasje. Det ble i tillegg registrert umonterte og manglende fotlister i soverom i 2. etasje. Forholdet fremstår hovedsakelig som estetisk og er ikke vurdert å ha vesentlig betydning for gulvets funksjon. Forholdet er ikke tillagt tilstandsgrad, men kan utbedres ved behov.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Etasjeskiller er vurdert til å være av trekonstruksjoner. Etasjeskiller er vurdert ut fra tilgjengelige forhold på befaringstidspunktet. Konstruksjonstype og materialbruk er ikke åpnet eller dokumentert og er derfor ikke verifisert.

Kontroll av planhetsavvik og skjevheter er utført med laser. Målingene er foretatt i to rom i hver etasje. I hvert rom er det hvis tilgjengelig, målt ved fire vegger samt i rommets sentrale del for å registrere eventuelle høydeforskjeller og skjevheter i gulvkonstruksjonen. Målingene gir en indikasjon på nivåforskjeller i de undersøkte områdene, men omfatter ikke hele etasjeskilleren eller alle rom i boligen.

2. etasje
Rom 1: loftstue – målt avvik: 10 mm.
Rom 2: soverom mot syd – målt avvik: 18 mm.

1. etasje
Rom 1: stue – målt avvik: 13 mm.
Rom 2: soverom – målt avvik: 20 mm.

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.
2. etasje: lav-høy: 100-226 cm.
1. etasje: stue: 240 cm.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm i soverom i 1. etasje samt i soverom mot syd i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.
• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

⚠ Radon

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

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har elementpipe. Det var ikke installert ildsted på befaringstidspunktet.

Det er fremlagt tilsynsskjema uten avvik fra Øvre Romerike Brann og redning, datert 19.01.2026

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Boligen har krypkjeller uten etablert adkomst. Under befaringen ble en ventilrist i grunnmuren demontert for å oppnå begrenset innsyn i konstruksjonen. Det ble observert plastfolie på grunnen samt stubbeloftplater på undersiden av etasjeskilleren. I utvendig bod er det registrert en luke som var skrudd igjen på befaringstidspunktet. Det kan ikke utelukkes at denne gir adkomst til krypkjelleren, men dette har ikke latt seg verifisere. Innsynet i krypkjelleren var svært begrenset, og det har ikke vært mulig å foreta en tilfredsstillende inspeksjon av krypkjellerens konstruksjoner, fuktforhold eller generelle tilstand. Vurderingen er derfor basert på de begrensede observasjonene som kunne gjøres gjennom ventilåpningen, og tilstanden i øvrige konstruksjonsdeler er ukjent.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Boligen er oppført med krypkjeller uten verifisert etablert adkomst, noe som har gjort fullstendig inspeksjon av konstruksjonen umulig. Under befaringen ble det oppnådd begrenset innsyn gjennom en ventilåpning i grunnmuren. Det ble observert plastfolie på grunnen og stubbeloftplater på undersiden av etasjeskilleren. Innsynet var imidlertid for begrenset til å kunne vurdere konstruksjonens generelle tilstand, fuktforhold eller eventuelle skader.

Terrenget rundt boligen er hovedsakelig flatt, og takvann ledes ikke bort fra grunnmuren. Dreneringssystemet antas å være fra byggeåret. Krypkjellere er konstruksjoner som erfaringsmessig har økt risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling dersom fuktbelastningen blir for høy. På grunn av begrenset inspeksjonsmulighet og de registrerte risikoforholdene er det usikkerhet knyttet til tilstanden i krypkjellerens skjulte konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende adkomst til krypkjelleren slik at fullstendig inspeksjon kan gjennomføres.
Videre undersøkelser anbefales for å kartlegge tilstanden og eventuelle skader i skjulte konstruksjoner, samt vurdere fuktforhold og behov for tiltak.
Konsekvensen av manglende inspeksjonsmulighet er økt usikkerhet om tilstanden, og det kan foreligge skjulte fukt- eller råteskader som ikke oppdages før de utvikler seg videre.
Det anbefales også å vurdere tiltak for å lede takvann bort fra grunnmuren og kontrollere dreneringssystemet, da utilstrekkelig drenering og vannavledning øker risikoen for fuktskader i krypkjelleren.


Begrenset inspeksjon gjennom luftekanal i grunnmur.


Synlige ventilrister i grunnmur.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp av treverk.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har profilerte og slatte innerdører.

TG IU Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke etablert adkomst til kaldtloft eller blindkott. Det har derfor ikke vært mulig å foreta inspeksjon av disse områdene med hensyn til forekomst av skadedyr, fuktkrevende insekter, soppvekst eller andre biologiske skader. Tilstanden i disse konstruksjonene er ukjent. Bygningsdelen gis TGIU som følge av manglende inspeksjonsmulighet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad vurdert til å være fra byggeår utifra type sluk.
Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med himlingsplater og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en

Tilstandsrapport

overliggende servant og ett-greps armatur. Speil innfelt i flislegg og stikkontakter på vegg er også en del av interiøret. Dusjkabinett er plassert på gulvet i hjørnet og har skyvedører for plassbesparelse og enkel tilkomst. Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk. Toalettet er frittstående.
Rommet har også opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himling. Synlige vannrør av typen kobberrør. Avløpsrørene er laget av plast.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er målt ca 4 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Det er ikke synlig oppbrett av membran ved terskel.

Til informasjon:
Det er registrert stedvis bomlyd i flisgulvet. Dette er ikke vurdert som avvik, men kan indikere at flisen ikke har full kontakt med underlaget.

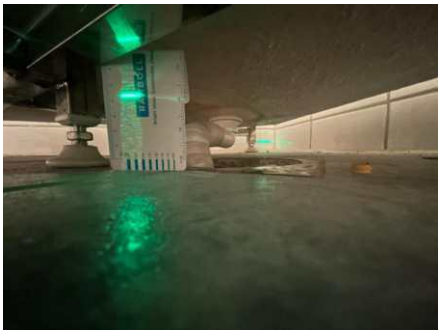
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.



Kontroll av nivåforskjell ved terskel.



Kontroll av nivåforkjell ved sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Dusjkabinett begrenser tilgangen til slukområdet. Inspeksjon er utført med kamera, men sluk, klemring og tilstøtende tettesjikt har ikke vært fullt tilgjengelig for kontroll. Forholdet bidrar til usikkerhet omkring tilstanden på tettesjiktet, som allerede er vurdert med TG3 på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Det anbefales å oppgradere våtrommets tettesjikt og slukløsning for å sikre tilfredsstillende fuktsikring og redusere risikoen for vannskader.
Usikkerhet rundt tilstanden på eksisterende tettesjikt og begrenset inspeksjonsmulighet medfører økt risiko for skjulte skader og fremtidige lekkasjer.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Inspeksjon av sluk utført som kamerainspeksjon.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:
• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak
• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra vindfang mot våtsone, 49 % ved 18 grader.

Vektprosent målt i treverk på befaringsdatoen var under målbare verdier. Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.





KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken vurdert til å være fra byggeår. Kjøkkeninnredningen har slette fronter og inkluderer benkeskap og overskap i tillegg til ett høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt dobbel oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk. Kjøkkenet er utstyrt med nisjer for plassering av komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. En vegghengt ventilator med avtrekk ut av bygget er installert. Synlige vannrør av typen rør-i-rør og plastbelagte kobberrør. Hovedstoppekran plassert i benkeskap. Oslo varmtvannsbereder på 116 liter fra 2009 plassert i benkeskap.

Gulvflate med laminatgulv. Tapetserte og malte veggflater. Himlingsflate med himlingsplater.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ifølge selgers opplysninger fungerer ventilatoren kun på høyeste hastighet (trinn 3). Avtrekksfunksjonen er fortsatt ivaretatt, og forholdet er derfor ikke vurdert å ha vesentlig betydning for ventilasjonens funksjon.

TOALETTROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med gulvflater belagt med laminat. Veggflater er utført med panelplater. Himlingen er kledd med panel. Innredningen består av servantskap med overliggende servant og ettgreps armatur. Det er montert speil og stikkontakter på vegg. Rommet har frittstående toalett og skyvedørsgarderobe. Belysning er utført med innfelte downlights i himling. Synlige vannrør er utført med plastbelagte kobberrør, og synlige avløpsrør er utført i plast. Avtrekksventil med naturlig oppdriftsventilasjon plassert i himling.

Toalettrommet er på originale byggetegninger betegnet som bad. På befaringstidspunktet ble rommet benyttet som toalettrom uten dusj- eller badefunksjon, og vurderes derfor ikke som våtrom. Rommet er heller ikke oppbygget eller innredet på en måte som tilfredsstiller krav og anbefalinger som normalt stilles til våtrom, herunder med hensyn til overflater, tettesjikt og fuktsikring. Vurderingen er utført ut fra rommets faktiske bruk på befaringstidspunktet.

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør er hovedsakelig utført med plastbelagte kobberrør og kobberrør, som ut fra alder, utførelse og visuelle observasjoner vurderes å være fra byggeår. Hovedstoppekran er plassert i benkeskap på kjøkken. I kjøkkenbenk er det registrert synlige vannrør av plast. Utførelsen og materialbruken indikerer at det er foretatt endringer eller utbedringer av deler av vanninstallasjonen i kjøkkenområdet etter byggeår. Det er ikke kjent når arbeidene er

utført, og det foreligger ingen dokumentasjon som beskriver utførelse, omfang eller tidspunkt for de registrerte endringene. Vurderingen er basert på synlige rørføringer på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Synlige plastbelagte kobberrør og kobberrør vurderes å være fra byggeår 1993. Rørinstallasjonene har oppnådd en alder hvor det må forventes usikker fremtidig funksjon og økt risiko for lekkasjer sammenlignet med nyere installasjoner.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at de opprinnelige vannrørene er skiftet ut eller vesentlig oppgradert.

Vurderingen er basert på alder og synlige forhold registrert på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på eventuelle endringer eller oppgraderinger av vannrørinstallasjonen. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelse, omfang og tidspunkt for arbeidet, noe som øker risikoen for skjulte feil og fremtidige lekkasjer.

Alderen på de synlige plastbelagte kobberrørene og kobberrørene tilsier at det må forventes redusert funksjon og økt fare for lekkasjer sammenlignet med nyere installasjoner. Ved lekkasje kan det oppstå fuktskader på omkringliggende konstruksjoner og bygningsdeler.

Rørinstallasjonen bør følges opp med jevnlig kontroll, og utskifting eller fornyelse må påregnes etter hvert som rørenes funksjon og tilstand svekkes.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er utført i plast og vurderes ut fra alder, utførelse og visuelle observasjoner å være fra byggeår. Det ble ikke registrert lekkasjer eller andre tegn til svikt ved de synlige delene av avløpsanlegget på befaringstidspunktet. Stakeluke for avløpsanlegget ble ikke funnet ved befaringen. Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige deler av installasjonen.

Vurdering av avvik:
• Stakeluke for avløpsanlegget ble ikke funnet på befaringstidspunktet. Manglende stakemulighet kan vanskeliggjøre inspeksjon, vedlikehold og rensing av avløpssystemet ved eventuell tilstopping. Dersom det oppstår driftsproblemer eller behov for rensing av avløpsanlegget, kan dette medføre mer omfattende arbeider. Det anbefales å etablere eller lokalisere tilgjengelig stakemulighet for avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres eller lokaliseres tilgjengelig stakemulighet for avløpsanlegget, slik at inspeksjon, vedlikehold og rensing kan utføres ved behov. Manglende stakemulighet øker risikoen for mer omfattende og kostbare arbeider dersom det oppstår tilstopping eller driftsproblemer i avløpssystemet.

TG 1 Ventilasjon

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med luft-til-luft varmepumpe. Innedelen er merket med produksjonsår 2025. Anlegget ble ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet, og vurderingen er begrenset til visuelle observasjoner av tilgjengelige deler av installasjonen. Selger har ikke opplyst om kjente feil eller problemer med anlegget.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med en Oso varmtvannsbereder med oppgitt volum på 116 liter. Berederen er merket med produksjonsår 2009 og er plassert i benkeskap på kjøkken. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige deler av installasjonen på befaringstidspunktet.

⚠ Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert på vegg i entré. Anlegget er utstyrt med automatsikringer. Boligen har både skjult og synlig elektrisk anlegg. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og eventuell fremlagt dokumentasjon.

Det er fremlagt dokumentasjon på montering av luft-til-luft varmepumpe utført av Varmepumpe Energy AS i 2026. Dokumentasjonen omfatter montering av varmepumpe, men samsvarserklæring for eventuelle elektriske arbeider knyttet til installasjonen er ikke fremlagt.

Vurdering av avvik:

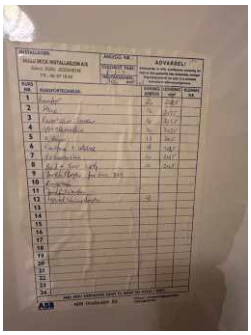
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Sikringskap.



Kursoversikt.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert røykvarslere i boligen. Det er også tilgjengelig håndslokker av pulvertype. Produksjonsår eller siste kontroll-/serviceår for brannslukningsapparatet var ikke kjent på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

Produksjonsår og kontrollhistorikk for brannslukningsapparatet kunne ikke verifiseres på befaringstidspunktet. Dette medfører usikkerhet knyttet til om apparatet tilfredsstiller krav til alder, kontroll og funksjon, samt dets slokkeevne ved en eventuell brann.

Det anbefales at apparatets alder og status undersøkes nærmere, eller at nytt brannslukningsapparat anskaffes.

Konsekvens/tiltak

- Mangler ved håndslokkeutstyr kan føre til at brann ikke kan håndteres effektivt i en tidlig fase. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen er oppført med ringmur og krypkjeller. Det er ikke observert synlig grunnmursplast rundt boligen på befaringstidspunktet. Takvann ledes ned langs grunnmuren via nedløpsrør. Dreneringsløsningen er ikke synlig for inspeksjon, men vurderes ut fra boligens alder å være fra byggeår. Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige forhold på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Fuktsikring og drenering bør vurderes nærmere og eventuelt oppgraderes for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktinntrengning.
Det bør også undersøkes om det er grunnmursplast rundt boligen.
Forholdet må sees i sammenheng med at boligen har krypkjeller uten adkomst, hvor konstruksjonens tilstand og eventuell fuktpåvirkning ikke har kunnet vurderes.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, redusert levetid på bygningsdeler og potensielt kostbare utbedringer i fremtiden.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

• Det er observert stedvise riss og sprekker i grunnmuren. Slike forhold kan oppstå som følge av normale bevegelser, svinn eller alder, men kan også bidra til økt fuktinntrengning i konstruksjonen. Omfang og betydning av de registrerte sprekkene er ikke nærmere undersøkt. Det anbefales å følge utviklingen over tid og utbedre forholdet ved behov for å begrense risikoen for fuktpåvirkning og videre nedbrytning av konstruksjonen.



Sprekk i grunnmur.



Riss i grunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. På grunn av sikkerhet vurderes forholdet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

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

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

Produksjonsår og kontrollhistorikk for brannslukningsapparatet kunne ikke verifiseres på befaringstidspunktet. Dette medfører usikkerhet knyttet til om apparatet tilfredsstiller krav til alder, kontroll og funksjon, samt dets slokkeevne ved en eventuell brann.

Det anbefales at apparatets alder og status undersøkes nærmere, eller at nytt brannslukningsapparat anskaffes.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres snøfangere på taket for å hindre snøras, som kan medføre fare for personskader og skade på eiendom. Manglende snøfangere utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt ved bratte tak og glatt taktekking.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

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

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Mangler ved håndslokkeutstyr kan føre til at brann ikke kan håndteres effektivt i en tidlig fase. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

Bygninger på eiendommen

Lysthus



Anvendelse
Uteopphold

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard
Lysthus i trekonstruksjon med et areal på ca. 8 m². Gulvflater er utført med trebord. Veggflater er inn- og utvendig kledd med liggende trekledning. Taket er utført som valmet trekonstruksjon og er tekket med betongtakstein. Det er montert belysning, stikkontakter og elektrisk terrassevarmer. Ved inngangen er det montert elektrisk styrt screen.

Vedlikehold
Lysthuset fremstår generelt i god stand og bærer preg av jevnlig vedlikehold. Det ble imidlertid registrert en brukket mønepanne på taket. Skadde takstein bør skiftes ut for å opprettholde taktekkingen som en værbestandig konstruksjon og redusere risikoen for vanninntrengning ved værpåkjenninger.
Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje



Anvendelse
Parkering og lagring.

Byggeår
1995

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Dobbeltgarasje med et bruksareal (BRA-e) på ca. 38 m². Garasjen er oppført på støpt plate mot grunn, med vegger av trekonstruksjoner utvendig kledd med stående og liggende trekledning. Taket er utført som saltakkonstruksjon i treverk og er utvendig tekket med betongtakstein. Garasjen har to leddporter, hvorav én er utstyrt med automatisk portåpner og én har manuell betjening. Det er innredet hobbyrom i deler av garasjen. Adkomst til kaldtloft er etablert via luke i himling.

Vedlikehold
Garasjen fremstår som jevnlig vedlikeholdt, men det ble registrert enkelte forhold som krever oppfølging. Det er observert sprekkdannelse i betonggulvet. Videre er det registrert skade på veggplate i garasjerommet. Garasjeportene fremstår med slitasje og behov for vedlikehold. Dør til hobbyrom slår mot karm og lot seg ikke lukke på befaringstidspunktet. For å opprettholde funksjon og begrense videre forringelse anbefales det at forholdene utbedres ved behov.
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

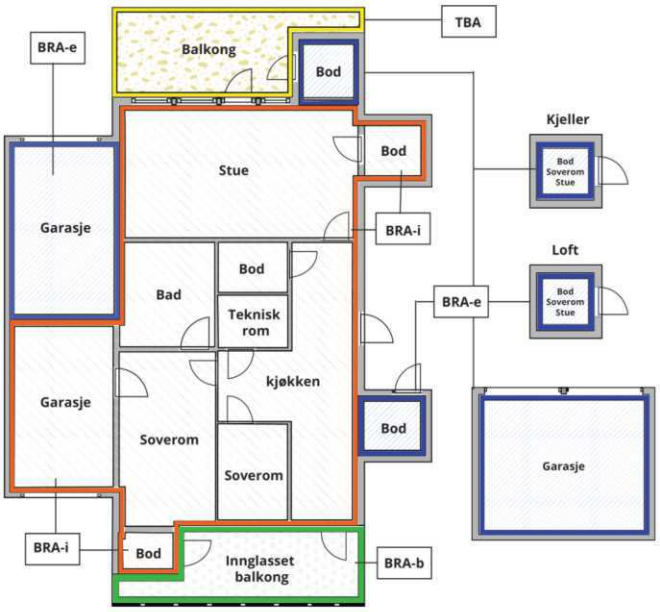
Hva er måleverdig areal?

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)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
2. Etasje	39			39		14	53
1. Etasje	73	5		78	47		78
SUM	**112**	**5**			**47**	**14**	**131**
SUM BRA	**117**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Loftstue, toalettrom, soverom, kott		
1. Etasje	Vindfang, gang/stue, soverom, kjøkken, bad	Bod med utvendig adkomst.	

Kommentar

2.etasje har et totalt gulvareal(GUA) på 53 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 39 m2 av arealet måleverdig som bruksareal(BRA-i). De delene av arealet som har lav himlingshøyde(ALH) utgjør 14 m2.

Kott i 2. etasje er grunnet takhøyde ikke målbart areal. Arealet er definert og medtatt som areal med lav takhøyde(ALH)

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Avvik fra byggetegninger

Det er registrert følgende avvik mellom fremlagte godkjente tegninger og dagens planløsning i 2. etasje:

Toalettrom er utvidet.
Bod tilknyttet soverom fremstår opprinnelig som garderobe med adkomst fra soverommet. Deler av arealet er i dag innlemmet i soverommet.
Dagens loftstue fremstår på originale tegninger som flere separate rom bestående av soverom, bod og gang.
Pipen var opprinnelig plassert i soverom, men som følge av endret rominndeling står pipen i dag i loftstuen.

Det er registrert avvik mellom fremlagte tegninger og dagens utførelse. Lovlighet, byggesaksbehandling og eventuell søknadsplikt knyttet til de utførte endringene er ikke vurdert som en del av denne rapporten. Det anbefales at forholdene undersøkes nærmere med plan- og bygningsmyndighetene i kommunen dersom det er behov for å avklare godkjenningsstatus, byggesaksbehandling eller krav til dokumentasjon. Dersom nødvendige godkjenninger ikke foreligger, kan kommunen kreve nærmere dokumentasjon, søknadsbehandling eller andre tiltak.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Lysthus

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Lysthus	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Lysthuset fremstår ikke på fremlagte originale byggetegninger. Lovlighet, byggesaksbehandling og eventuell søknadsplikt er ikke vurdert som en del av denne rapporten. Det anbefales at forholdet undersøkes nærmere med plan- og bygningsmyndighetene i kommunen dersom godkjenning eller byggesaksstatus ønskes avklart.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		38		38	
SUM		**38**			
SUM BRA	**38**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasjerom, hobbyrom	

Kommentar

Garasjen har et bruksareal (BRA-e) på 38 m². Av det samlede arealet utgjør et innredet hobbyrom ca. 6 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er etablert en innredet hobbybod i deler av garasjen. Forholdet avviker fra fremlagte byggetegninger. Lovligheten av endringen er ikke undersøkt, og videre avklaring med plan- og bygningsmyndighetene anbefales.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.10.2026	Tim Roar Fauske	Takstingeniør

Befaring utført som nøkkelbefaring.

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	142	196		0	515.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tivolisvingen 4

Hjemmelshaver
Flisbakk Thea Kristine

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende på Jessheim i Ullensaker kommune, Akershus Fylke.

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

Hovedsaklig flat tomt opparbeidet med busker, trær, diverse beplantning, plenområder samt gruslagt innkjørsel.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	12.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	12.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	22.10.2026		Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.10.2026	
2	28.10.2026	Lagt inn kostnadsestimat for vanntett sjikt på bad.

For gyldighet på rapporten se forside

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.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i 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.»*

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter

Forutsetninger

befaring.
Alle TG. og kommentarer er gitt etter tilstand på befaringsdatoen. Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befaringsdatoen.
Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selvom om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Brustad & Partnere	Oppdragsnr.	121260263
Addresse	Tivolisvingen 4		
Postnr.	2067	Sted	JESSHEIM
Selgers navn	Thea Kristine Flisbakk		

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?

07.10.2025 - signert kjøpekontrakt

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden 01.11.2025

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg

Polise/avtalenr.:

3763716

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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:

Installert varmepumpe

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:

Samsvarserklæring fra firma som monterte

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Øvrige kommentarer:

Avtale inngått 13.11.2025, opphører 31.12.2026. Fra 01.01.2027 må ny eier selv bestille Norgespris på nytt dersom vedkommende vil fortsette med ordningen. Hvis ikke går det automatisk tilbake til vanlig strømstøtte.

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 20.10.2026

Signert av *Thea Kristine Flisbakk*

Initialer selger:
T F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Tivolisvingen 4, 2067 JESSHEIM**	
Dato for energimerking **29.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-376578**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **15337249**
Gårdsnummer **142**	Bruksnummer **196**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1993**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **112,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **112,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **241,26**

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		Beregnet areal	515.6
Etablert dato	07.09.1993	Historisk oppgitt areal	548,7
Oppdatert dato	12.11.2025	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	142/196
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	142/196
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	07.09.1993			142/49 (-548,7), 142/196 (548,7)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6672234.81	620466.1	0	Ja	515.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
FLISBAKK THEA KRISTINE F070692*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Tivolisvingen 4 2067 JESSHEIM	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Tivolisvingen 4

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2067 JESSHEIM	Kirkesogn	02070701 Hovin
Grunnkrets	212 Nordbytjern	Tettsted	659 Jessheim
Valgkrets	9 Jessheim Vest		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	15337249		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	10.12.1993
2	15345284		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	13.12.1995

1: Bygning 15337249: Enebolig (111), Tatt i bruk 10.12.1993

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	125
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	125
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	15.07.1993	20.07.1993	
Igangsettingstillatelse	10.09.1993	08.10.1993	
Tatt i bruk	10.12.1993	15.12.1993	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tivolisvingen 4	H0101	142/196	125	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	46	0	46	0	0	0
H01	1	79	0	79	0	0	0

2: Bygning 15345284: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 13.12.1995

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	40
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	40
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	13.10.1995	19.10.1995	
Igangsettingstillatelse	13.11.1995	19.10.1995	
Tatt i bruk	13.12.1995	19.10.1995	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang

Unummerert		-	142/196	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	40	40	0	0	0

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

Utskriftsdato: 15.09.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3209	**Gårdsnr.**	142	**Bruksnr.**	196	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tivolisvingen 4, 2067 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** 516 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 516 m^2 **KPHensynsonenavn** H190_2 Byggerestriksjonskart - med tre rullebaner, alternativ øst (BRA-kart) **KPSikring** Andre sikringssoner
	Delareal 516 m^2 **KPHensynsonenavn** H190_3 **KPSikring** Andre sikringssoner

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	121
Navn	Gnr./Bnr. 149/49, del av 142/19,22 m.fl. Svenskestusletta
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.08.1989
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3209/dokumenter/223/121b.pdf

Ullensaker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 142/196
Adresse: Tivolisvingen 4
Dato: 15.09.2026
Målestokk: 1:1000

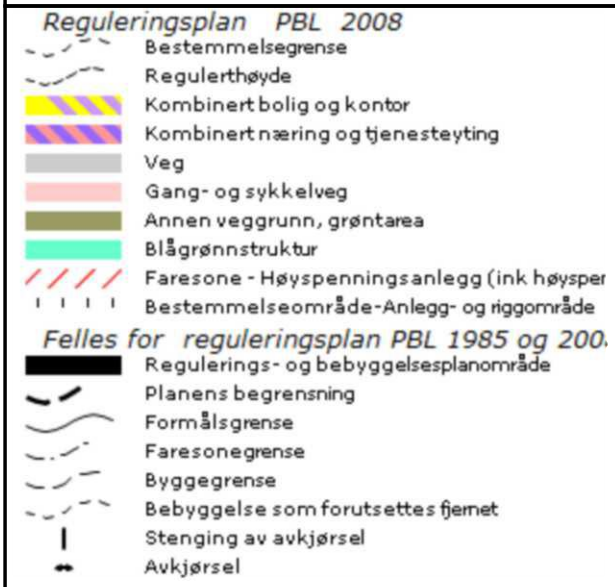
N

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



dtatt av Ullensaker
erredsstyre den 21/8 89.

ordfører

ULLENSAKER KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR/BNR. 142/49, DEL AV 142/19 OG 142/22 M.FL., SVENSKESTU-SLETTA, JESSHEIM.

PLANEN ER DATERT 23.3.1987, SIST REVIDERT 9.3.1989.
BESTEMMELSENE ER DATERT 23.3.1987, REVIDERT 13.9.1988.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Boligområde med åpen villamessig bebyggelse.

a: I området skal kun oppføres frittliggene boliger.

b: Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggelinjer som er vist i planen.

c: Maks. tillatt utnyttelsesgrad: TU = 35%.

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

e: Ved byggemelding av bolighus skal det på situasjonsplanene være vist plassering av dobbeltgarasje, oppstillingsplass for en bil samt snuplass på egen eiendom selv om garasjen(e) ikke skal oppføres samtidig med boligen.

f: Bygningene skal ha saltak. Bygningsrådet kan kreve at bygninger i samme gruppe skal ha lik takvinkel.

g: Område A:
- Det må utarbeides en tomtedelingsplan for området som skal godkjennes av bygningsrådet.

- Ved fortsatt drift av eksisterende kafe-virksomhet kreves det en situasjonsplan/utendørsplan/trafikkplan. I planen skal det minst avsettes plass for:
  - 1 p.plass pr. 80 m2 lager.
  - 0,25 p.plass pr. sete i kafeteria/restaurant.
    Det skal i tillegg avsettes nødvendig plass for manøvrering og lasting/lossing.

Bygningsrådet kan kreve at avgrensing mot offentlig veg skal beplantes for å gi området et tiltalende preg.
Ubebygget område tillates ikke utnyttet til lagring.

§ 3

Trafikkområder:

a: Trafikkområdene samt felles avkjørsler, FV 1, FV 2 og FV 3, skal opparbeides som vist i planen.

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

§ 4

Lekeområde:

FL 1 er regulert til felles lekeområde for tomtene 1-12. Området skal opparbeides og utstyres på en hensiktsmessig måte.

§ 5

Fellesbestemmelser:

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

b: Gjerder over 1 m skal godkjennes av bygningsrådet. Støttemurer og lignende bygningsmessige anlegg skal godkjennes av bygningsrådet.

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

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

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

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

****

Ullensaker kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 142/196
Adresse: Tivolisvingen 4
Dato: 15.09.2026
Målestokk: 1:250

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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200



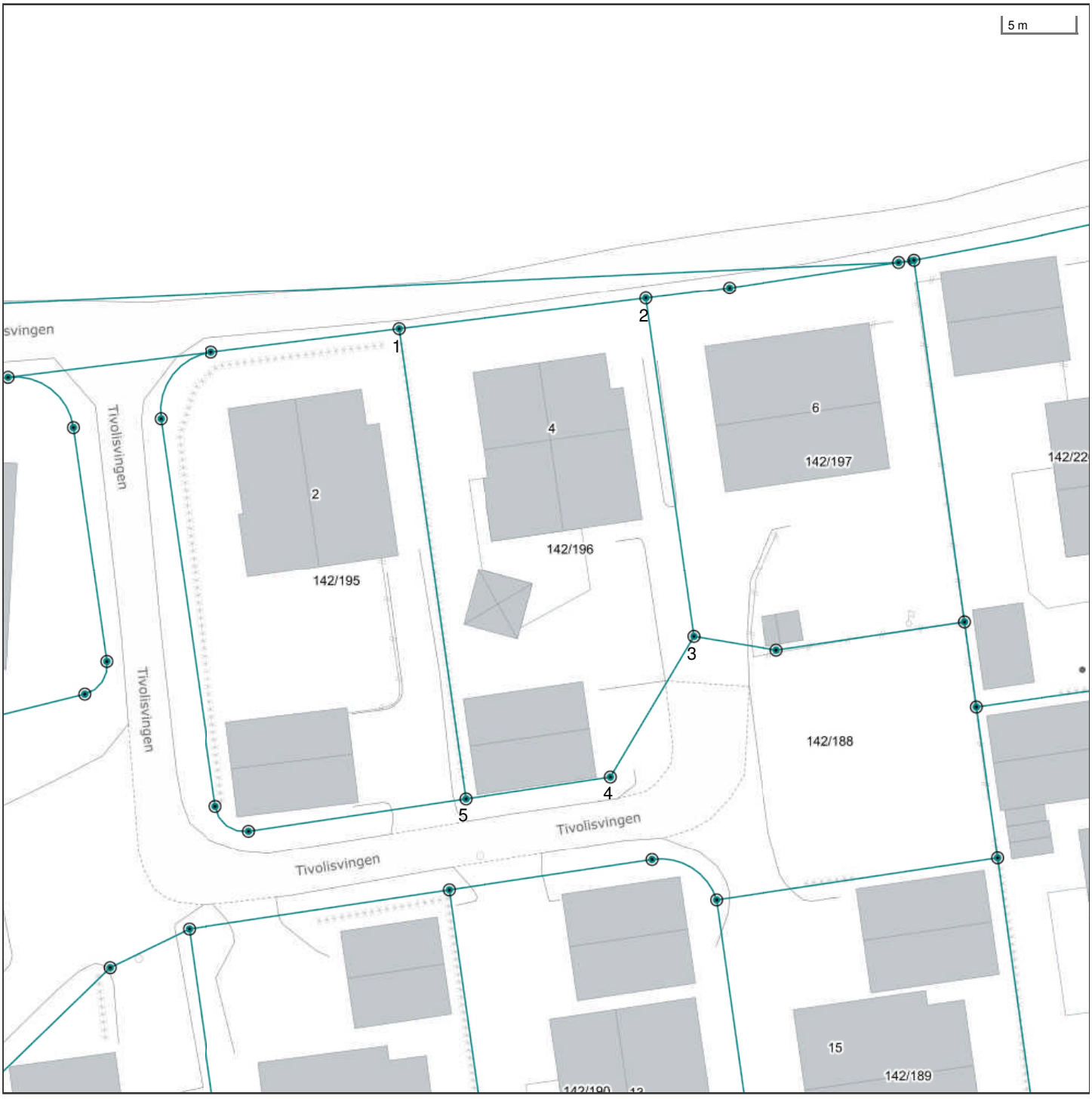
Sikringsonegrense
Sikringsone - Andre sikringssoner
Båndlegginggrense
Båndlegging etter lov om naturvern - eksister
Båndlegging etter andre lover - eksisterende
Boligbebyggelse - eksisterende
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur -
Veg - eksisterende
LNFR-areal - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Grense for arealformål
Gang-/sykkelveg - eksisterende

Utskriftsdato: 15.09.2026

Eiendomskart for eiendom 3209 - 142/196//



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	515,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6672234,81	**Øst**	620466,1	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6672249,42	620455,57	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,32	
2	6672252,07	620472,36	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,00	
3	6672229,14	620476,4	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,28	
4	6672219,4	620471,01	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,13	
5	6672217,59	620461,17	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,01	

Ullensaker kommune

Ledningskart

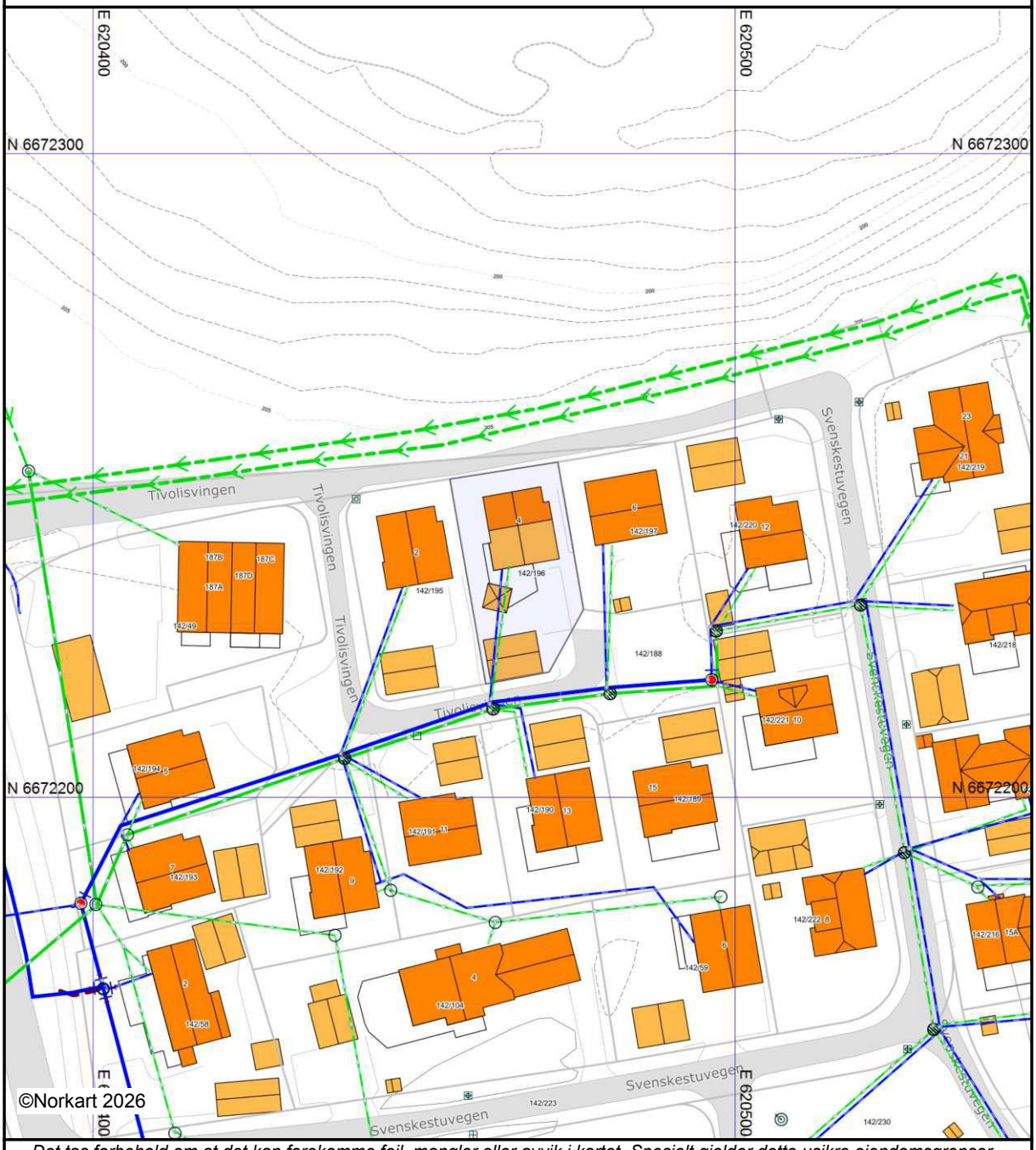
Eiendom: 142/196
Adresse: Tivolisvingen 4
Dato: 15.09.2026
Målestokk: 1:1000

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: 15.09.2026

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.**	142	**Bruksnr.**	196	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tivolisvingen 4, 2067 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	6 708,00 kr
Feiing	459,00 kr
Renovasjon	4 895,00 kr
Vann	4 329,00 kr
Sum	**16 391,00 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	2 035,00 kr
140l Restavfall	25%	-1 Stk	2380.00	1/1	0 %	-2 100,00 kr	-212,88 kr
240l Restavfall	25%	1 Stk	4080.00	1/1	0 %	4 080,00 kr	3 075,06 kr
Vann etter BRA x 1,3 (fast faktor)	15%	125 m2	29.90	1/1	30 %	4 858,75 kr	3 239,14 kr
Avløp etter BRA x 1,3 (fast faktor)	15%	125 m2	48.30	1/1	30 %	7 848,75 kr	5 232,50 kr
Feiegebyr ØRB uten mva	0%	1 Løp	365.00	1/1	0 %	365,00 kr	243,36 kr
Tilsynsgebyr ØRB uten mva	0%	1 Løp	245.00	1/1	0 %	245,00 kr	163,36 kr
Feiegebyr	0%	1 Løp	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Tilsynsgebyr	0%	1 Løp	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
					Sum	**18 350,00 kr**	**13 775,54 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.

Områdeanalyse

Eiendom	3209 142/196		
Utskriftsdato	15.09.2026	**Antall datasett**	98

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.

16 Berørte datasett

- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Flom - aktsomhetsområder
- Grus og pukk
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Mulighet for marin leire
- Radon
- Tettsteder
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- FKB-AR5
- Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte
- Løsmasser N50/N250
- Marin grense
- Naturtyper i Norge - Landskap
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Vannforekomster
- Verneplan for vassdrag

82 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Akvakultur - lokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Dyrkbar jord
- FKB Tiltak
- FKB-bane
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Friluftslivsområder - statlig sikra
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jordkvalitet
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner brannvern - Brannsmitteområder
- Kvikkleire
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper - verdsatte
- 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 for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Villreinområder
- Aktsomhetskart for snøskred
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Flomsoner
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Forurenset grunn
- Grunnvannsborehull
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner brannvern - Tette trehusmiljø
- Låssettingsplasser
- Markagrensen
- Naturtyper - Utvalgte
- Naturtyper på land (NiN)
- 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
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Vernskog
- Vindkraftverk

Aktsomhetskart for kvikkleireskred

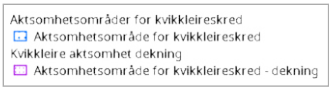
Kilde	NVE	Versjon	14.09.2026



Om datasettet

Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren. Kartet er ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, for å vise hvor terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Kartet brukes også til å vise hvor det er nødvendig å gå videre i prosedyren for å utrede kvikkleireskredfare ved arealplanlegging, utbygging og terrenginngrep iht. anvisningene i NVE veileder 1/2019. Se også NVEs hjemmesider (nve.no – arealplanlegging) for mer info om hvordan man skal ta hensyn til flom- og skredfare i arealplaner.

Tegnforklaring



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.

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Flom - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	14.09.2026



Om datasettet

NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen i kartet kan benyttes som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutrednings- og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen og for å identifisere potensielle fareområder for flom. De potensielle fareområdene kan legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

Tegnforklaring

Flom aktsomhetsområde
Flom aktsomhetsområde

Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	24.08.2026



Om datasettet

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

Tegnforklaring

Kartlagte friluftslivsområder
Viktig friluftslivsområde

Objekter

Navn	Fritype	Friverdi	Faktaark
Trøgstadmoen	nærturterreng	viktigFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00017603)

Grus og pukk

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	14.09.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Sand og grusområde
Sand og grusområde

Grus- og Pukkdatabasen ved NGU inneholder opplysninger om de allle fleste grus- og pukkforekomster og uttakssteder i Norge for utnyttelse som råstoff for bygge- og anleggsvirksomhet. Databasen gir også informasjon om arealbruk, volum, driftsforhold, produsentnavn, kvalitet og hvor viktige ressursene er som råstoff til byggetekniske formål.NGU har laget en klassifisering av en forekomsts anvendbarhet, og ut fra kvalitet og beliggenhet gis en verdivurdering i form av viktighet. Forekomstene kan være lokalt meget viktige, viktige, lite viktige eller ikke være vurdert. Videre kan enkelte forekomster ha en større regional betydning, og vurderes da som regionalt eller nasjonalt viktig. Kriterier for å få koden nasjonalt viktig grus- eller pukkforekomst er blant annet forekomster med mulighet for betydelig eksport. I begrepet mulighet for å levere ligger også forekomster som ikke er i drift. Leveranse offshore betraktes som eksport. Videre er forekomster med mulighet til å være, eller bli, betydelig leverandør til et stort hjemmemarked vurdert som nasjonalt viktige. Dette gjelder vesentlig forekomster i nærheten av "storbyene", osloregionen ned til Grenland, samt Stavanger, Bergen og Trondheim, hvor det er knyttet arealkonflikter til bruken.Kriterier for å få koden regionalt viktig grus- eller pukkforekomst gjelder for forekomster som har leveranser innenfor en større region ut over egen kommune/fylke. Kystnære forekomster som har mulighet for leveranse per båt, eller at en forekomst har spesiell god kvalitet for anvendelse til veg- og betongformål, karakteriseres også som regionalt viktig.

Sand og grusområde

Forekomstid	Navn	Beskrivelse
235002	Hovinmoen	I denne forekomsten tynner topplaget markert ut mot sør, fra 6-7 meter til 1-2 meter, samtidig som sandinnholdet øker markert mot dypet. Området har et grunnvannsskille med fall mot nord og sør. Massene nord for dette skillet har størst interesse for utta

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

Løsmasser N50/N250
Breelvavsetning

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Breelvavsetning (Glasifluvial avsetning)	Godt egnet	Antatt betydelig grunnvannspotensial

Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

Versjon	02.08.2021	



Tegnforklaring

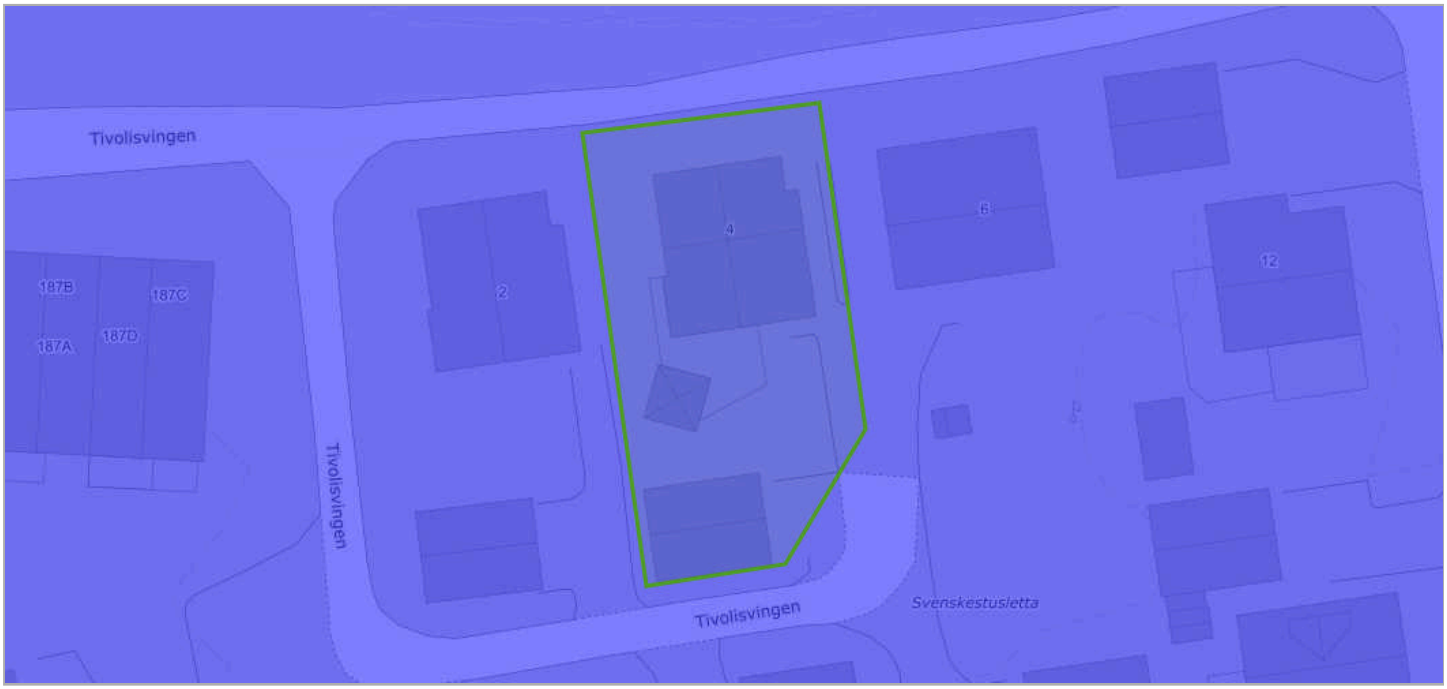


Objekter

Rullebaneretning	Restriksjonstype	Navn
-	Konisk flate	ENGM
-	Horisontalflate	ENGM

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	14.09.2026



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	14.09.2026



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

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
middels	Breelvavsetning (Glasifluvial avsetning)

Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	14.09.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Innland slettelandskap
Innland - slettelandskap

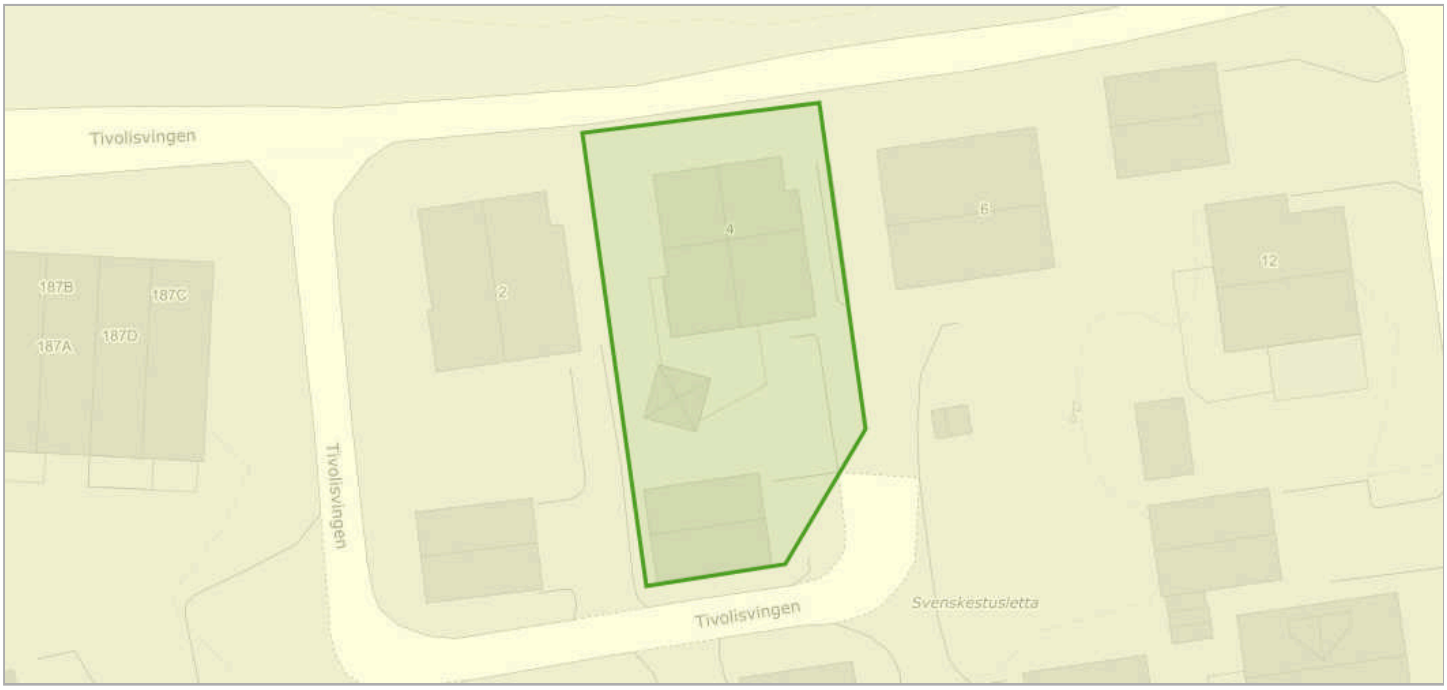
NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, 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

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

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.

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	14.09.2026



Om datasettet

Støyvarselkart produseres for Europa-, riks- og fylkesveg ca hvert 4 år. Det benyttes som hensynssoner i kommuneplanarbeidet. Støykartene er et resultat fra en beregning basert på tilgjengelig informasjon om terrengforhold, trafikkmengde og skjerming. Informasjon om terreng og situasjon er hentet fra fkb-kart og er supplert med informasjon fra NVDB. Informasjon om Trafikkmengde og fordeling mellom kjøretøytyper og fordeling over døgn er hentet fra Nordtraf. Beregningen er utført i Norstøy.

Tegnforklaring

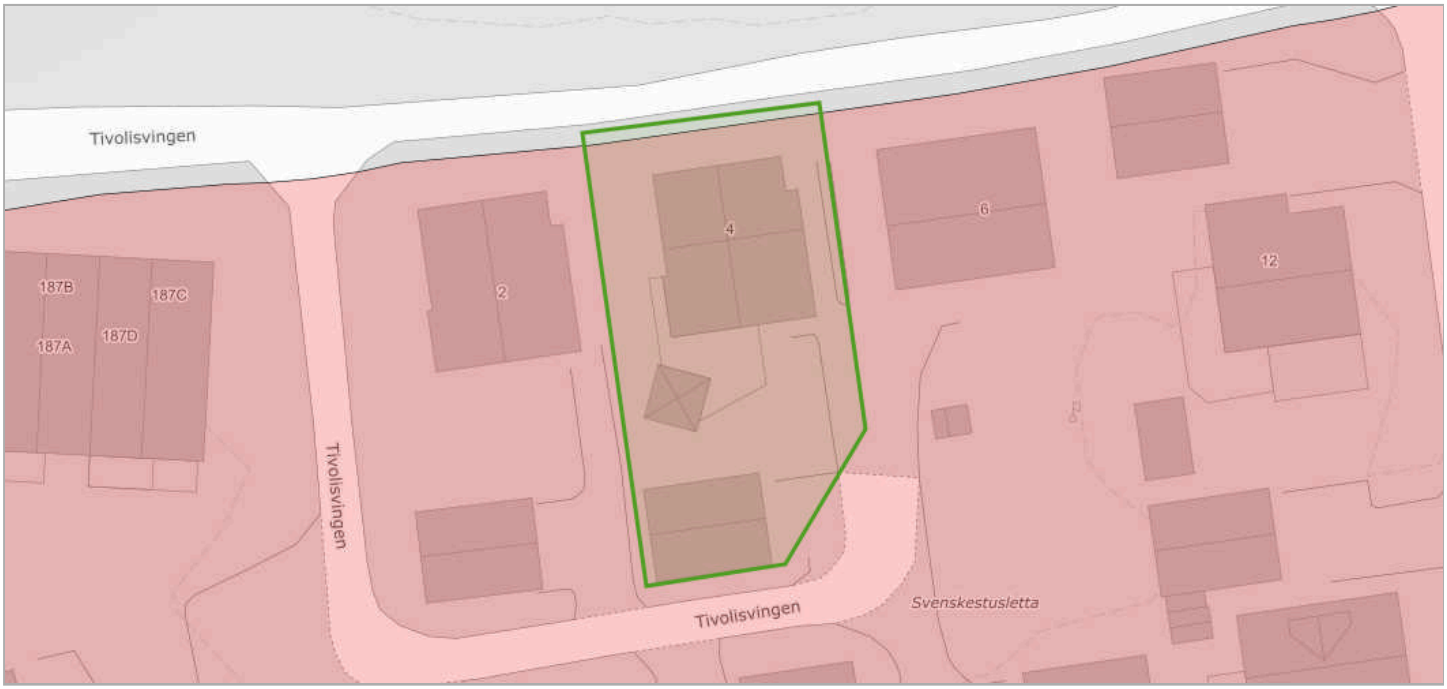
Lavt støynivå

Objekter

Kategori
G

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	14.09.2026



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

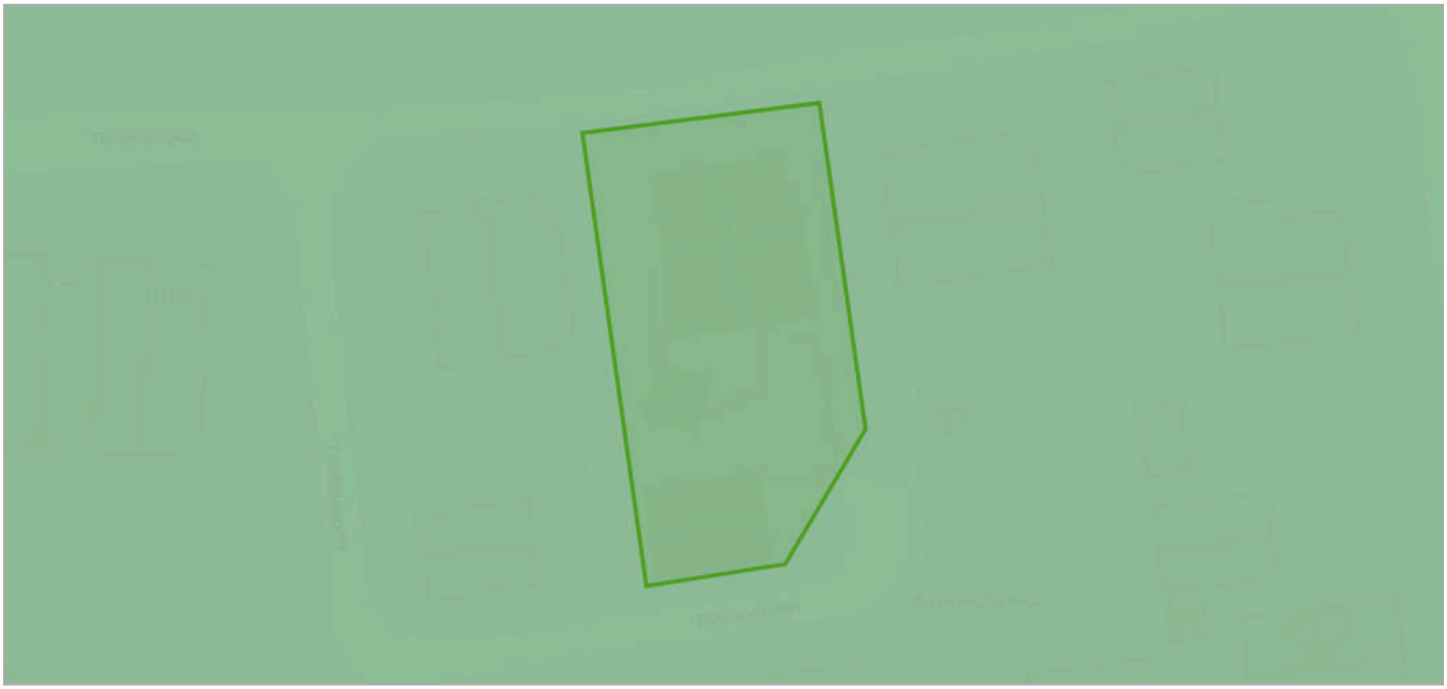
Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: http://www.ssb.no/beftett.

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
0659	Jessheim	23918	7.556303906757006

Vannforekomster

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	05.12.2022



Om datasettet

Datasettet viser vannkvalitet i vassdrag, kartlegging utføres i regi av vannregion-myndigheten (Fylkesmannen). Forvaltning i hht vannrammedirektivet. Informasjon aktuell i forbindelse med arealbrukstiltak for å fobedre eller beholde en god vannkvalitet.

Tegnforklaring

Kjemisk tilstand grunnvann
God
Kvantitativ tilstand grunnvann
God
Risiko kjemisk grunnvann
Grunnvann - ikke vurdert
Risiko kvantitativt grunnvann
Grunnvann - ikke vurdert

Kjemisk tilstand

Objekttype	Navn	Region	Kjemisk tilstand
kjemisk_tilstand_grunnvann	Leira	Viken FK	God

Grunnvann - kvantitativ tilstand

Navn	Region	Tilstand
Leira	Viken FK	God

Grunnvann - kjemisk risiko

Navn	Region	Risikovurdering
Leira	Viken FK	Ikke vurdert

Grunnvann - kvantitativ risiko

Navn	Region	Risikovurdering
Leira	Viken FK	Ikke vurdert

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	15.09.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Delfelt
Delfelt

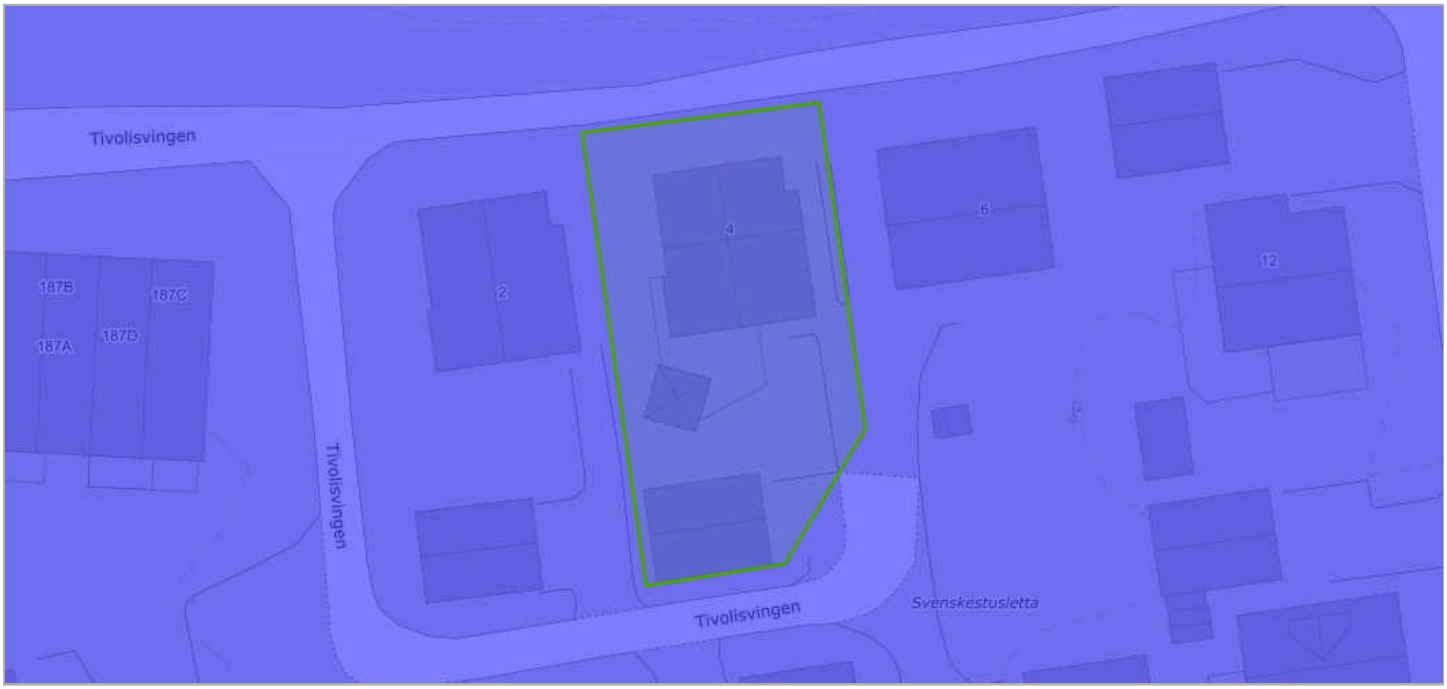
Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet 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.

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
ØYEREN	Solbergfoss

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	14.09.2026



Om datasettet

Stortinget vedtok Verneplan for vassdrag i flere etapper. Verneplanen omfatter ulike vassdrag som til sammen skal utgjøre et representativt utsnitt av Norges vassdragsnatur. Hensikten med verneplanen er å sikre helhetlige nedbørfelt med sin dynamikk og variasjon fra fjell til fjord. Vernet gjelder først og fremst mot kraftutbygging, men verneverdiene skal også tas hensyn til ved andre inngrep.

Tegnforklaring

Verneplan for vassdrag
Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Leira

Ullensaker kommune
Rådhuset • 2050 Jessheim
Tlf. 63 97 10 10 • Fax 63 97 02 12

KOPI

TEKNISK ETAT
Fax. 63 946360
Post adresseres til etaten,
ikke til enkeltpersoner

1402130008ULLENSAKER

Harald Fosshaug A/S

Dato:10.12.93

2050 JESSHEIM

J.nr.:	Avd./Saksb.:	Arkiv nr.:
06190/93	TEK/ORS	001420196

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

GNR. 00142 **BNR.** 0196
BYGGESTED :Tivolisvingen 4
2050 JESSHEIM
ARBEIDETS ART :NYBYGG
BYGGETS ART :BOLIG NR. 2

Etter befaring den 10.12.93 meddeles herved midlertidig brukstillatelse for ovennevnte.

Ansvarshavende og byggherre pålegges å utføre følgende arbeider:

UTVENDIG:
1. Ferdigplanering av terreng med forskriftsmessig fall på terrenget ut fra grunnmuren.
2. Anordning av nedløpsrør fra takrenner.
3. Montering av forskriftsmessig rekkverk ved inngangstrapp/-rampe.
4. Listing rundt inngangsdør.
5. Anordning av terrasse/uteplass.
6. Legging av gulv i utebod.
7. Innsetting av luke i åpning til kryperom.
8. Montering av takstige i varig materiale.

1. ETASJE:
9. Eventuellt ildsted må anmeldes særskilt til brannsjefen (skjema vedlagt).
10. Dør til terrasse/uteplass må holdes forsvarlig stengt inntil terrasse/uteplass er anordnet.
11. Privat brannvarslingsanlegg må monteres. Hvis ikke slikt blir montert må det anordnes røykvarsler plassert slik at den gir 60 db(A) i soverom når mellomliggende dører er lukket, jfr.Byggeforskriftenes kap. 31:4.
12. Boligen skal ha brannslokkingsutstyr som kan benyttes i alle rom, jfr. Byggeforskriftenes kap. 31:4.

2. ETASJE:
13. Etasjen er ikke ferdig innredet. Det må innsendes melding når etasjen er ferdig innredet, slik at ferdigattest kan bli utferdiget.

1402130008ULL801002

RØRLEGGERARBEIDER:
14. Det må sendes inn justerte tegninger av sanitæranlegget.
15. 2. etasje var ikke innredet. Montering av fremtidig bad gjenstår.
16. Utvendig sanitæranlegg besiktiges senere.

GENERELLT:
17. Arbeidene med å anordne utkjøring til gml. E6 i henhold til godkjente fremlagte planer må igangsettes så snart det er mulig i 1994, og senest 15. mai 1994.

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

For bygningssjefen

Oddvar Sten
Avd.ing.

Kopi:
Harald Fosshaug A/S
2050 Jessheim.
Ola Heggemsnes
2050 Jessheim.
Håkon Udnes
2150 Årnes.
Rørleggerkontrollen.
Avgiftskontoret.

93037419.MID/TEKORR

1402130008ULL801029

Ullensaker kommune

KOPI

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

Tekn.tlf 63 946300
Tekn.fax 63 946360

Ola Heggemsnes
Tivolisvingen 4
2050 JESSHEIM

Dato:04.06.96

J.nr.:	Avd./Saksb.:	Arkiv nr.:
08463/95	TEK/ORS	001420196

FERDIGATTEST

GNR. 00142 **BNR.** 0196
BYGGESTED :Tivolisvingen 4
ARBEIDETS ART :NYBYGG
BYGGETS ART :GARASJE

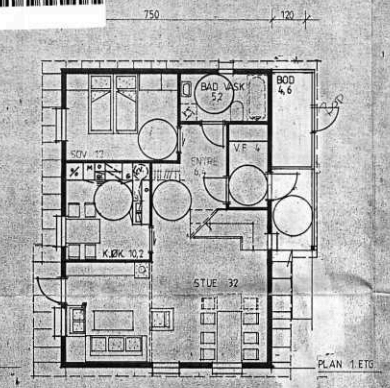
Etter befaring meddeles herved ferdigattest for overnevnte byggearbeider.

For bygningssjefen

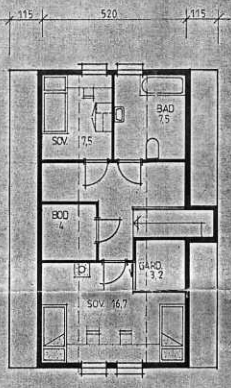
Oddvar Sten
Avd.ing.

96017474.FAT/TEKORR

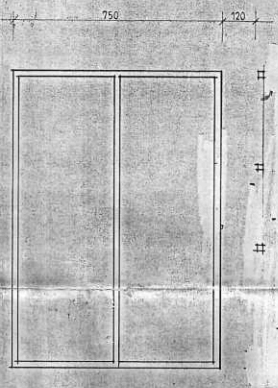
D-UK+160746



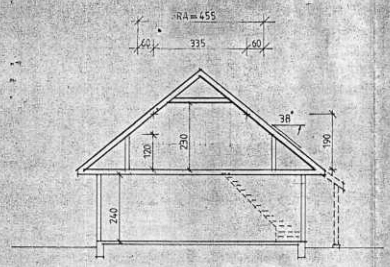
PLAN 1.ETG

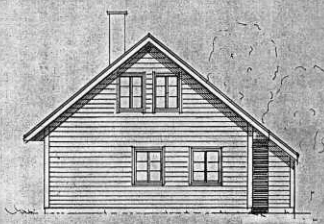


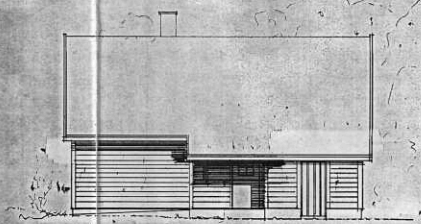
PLAN UINNREDET LOFT

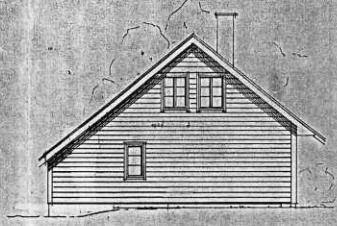


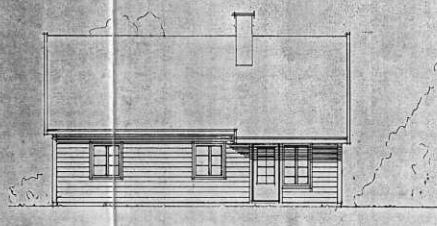
GRUNNMUR











ANMERKN.

	BRA	B
1. ETG.	73,4	7
LOFT ETG.	46,4	2
UTV. BOD	5,0	
Σ	124,8	10

GJELDER HUS NR ① ② og ③

Godkjent av
Uttegnet bygningsråd
den 15/1-93

Sak nr.

2

KORR.

DATO 1.12.92.

MÅL 1:100

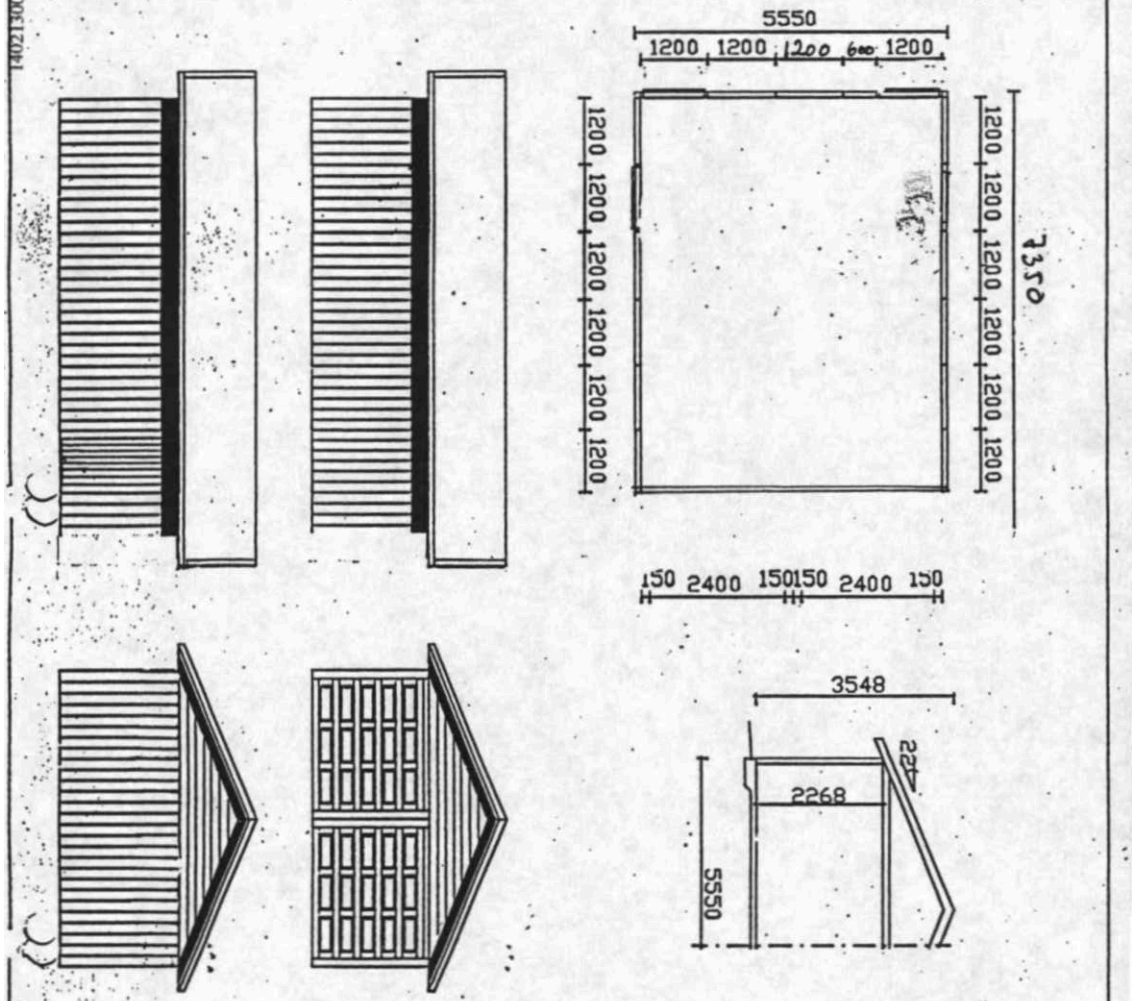
MESTERHUS

SVENSKESTUSLETTA

Sak:

HUS 2

140213000801LL8010227



Godkjent av
Ullensaker planutvalg
den 13/12-95 #3
Sak nr

REV	REVISJONEN GJELDER	SIGN	DATO

SAK Garasje 5550 x 7350

Ola Heggemoen

Hurdalgarasjen AS

DATO	27.9.95
TEGN	VIBT

MÅLESTOKK	ARKIV NR
1:100	HOVEDVARE NR

TEGNING NR

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:
Tivolisvingen 4, 2067 Jessheim
Gnr. 142, Bnr. 196, Ullensaker kommune.

Oppdragsnummer:
121260263

Meglerforetak: PrivatMegleren Brustad & Partnere

Saksbehandler: Lotte Parmegiani Årseth

Telefon / Mobil: 63 97 61 00 / 476 58 878

E-post: lotte.aarseth@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.
