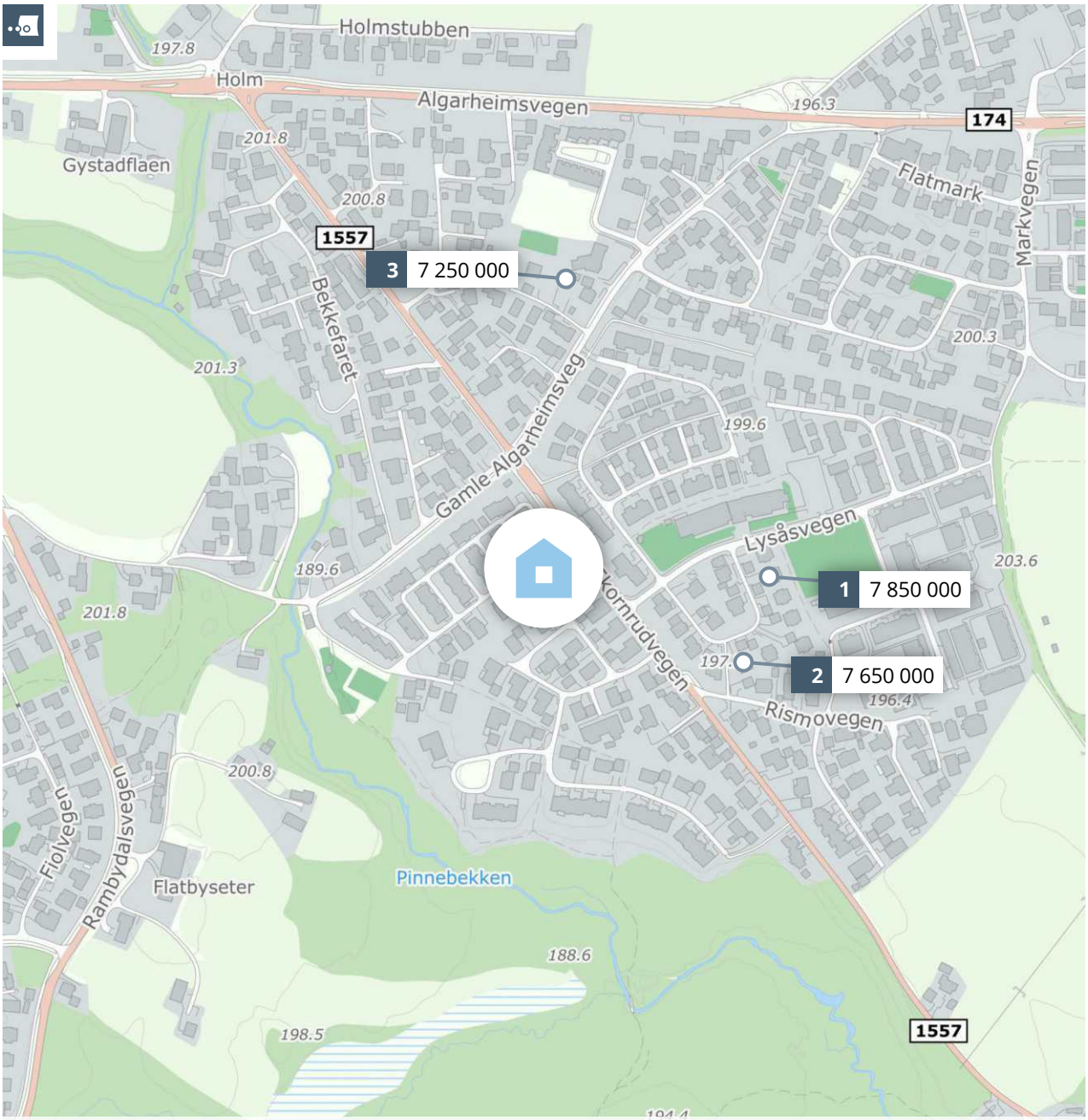
PRIVATMEGLEREN
BRUSTAD & PARTNERE

VEDLEGG TIL ÅSMOEN VESTRE 4



Meglers verdivurdering

ÅSMOEN VESTRE 4

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Brustad & Partnere den 15.08.2026

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: Kåre A. Brustad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Åsmoen vestre 4, 2052 JESSHEIM

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2009

GNR 81 BNR 289 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3209 ULLENSAKER GRUNNKRETS EKORNRUD

Verdivurdert til

6 990 000

-	6 990 000	44 241
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	158 m²	26 m²	- m²	53 m²	- m²	- m²
Tomt						464 m²
Byggeår						2009

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

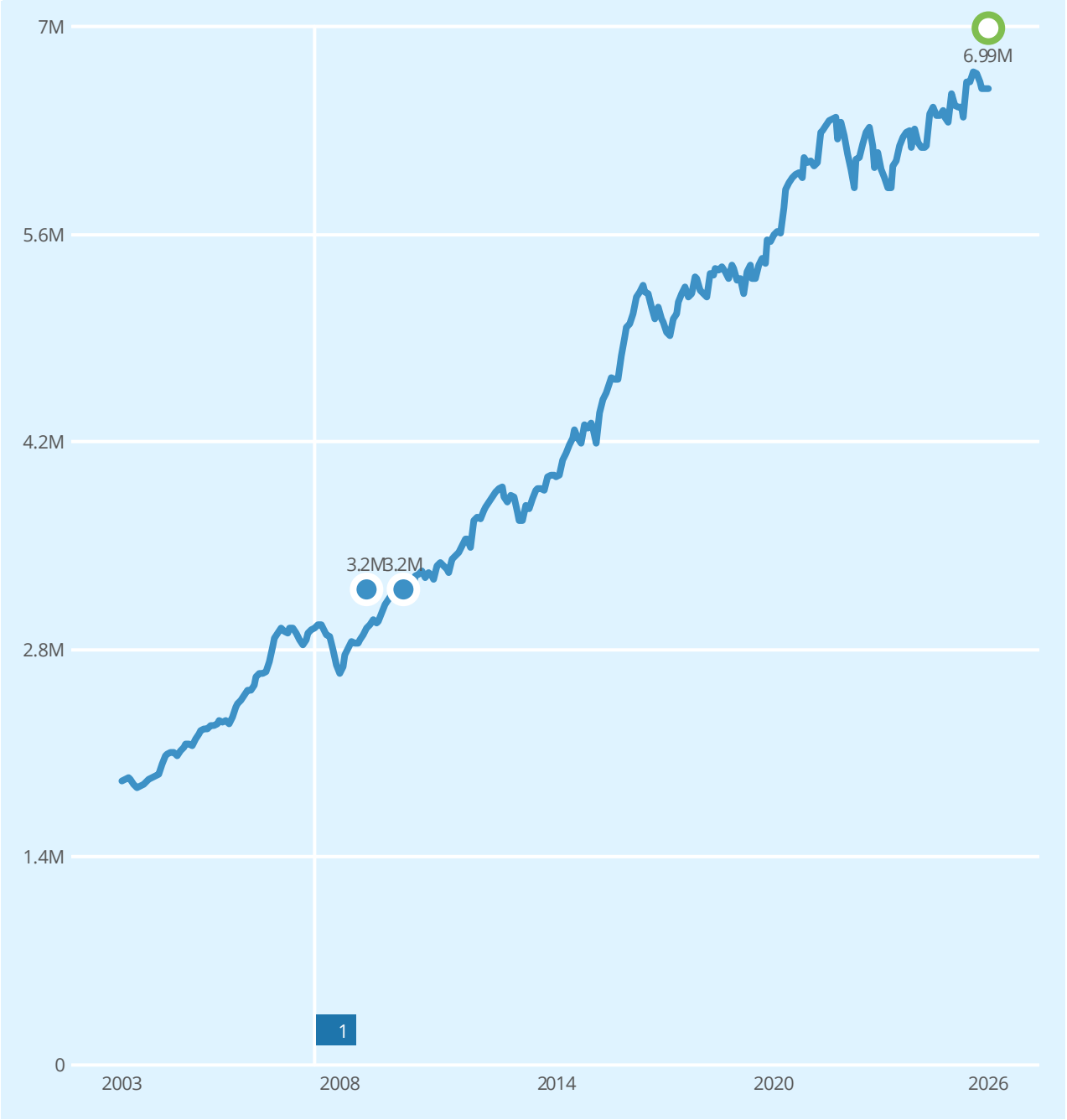
	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lysåssvingen 4					06.06.2025	7 990 000	**7 850 000**	0	7 850 000	**46 726**
	168 m²	2008	782 m²	4 sov							
2	Lysåssvingen 14					22.08.2024	7 990 000	**7 650 000**	0	7 650 000	**45 808**
	167 m²	2008	838 m²	4 sov							
3	Gamle Algarheimsveg 91 B					10.10.2024	7 500 000	**7 250 000**	0	7 250 000	**48 013**
	151 m²	2008	1 004 m²	4 sov							

Attraktiv og meget godt vedlikeholdt enebolig fra 2009, med familievennlig beliggenhet på populære Ekornrud. Her bor du med kort vei til barnehager, barne- og ungdomsskole, idrettsanlegg, lekeplass og flotte friområder.

Kvaliteter:
- Innholdsrik enebolig på 184 kvm BRA
- Stor sydvendt terrasse på hele 53 kvm
- Pent opparbeidet tomt på 464 kvm
- Meget god internbeliggenhet
- Stort og klassisk Norema-kjøkken
- Lys og innbydende stue
- To gode TV-stuer
- Moderne peis
- Hovedsoverom med stort omkledningsrom
- 4 gode soverom
- To gode bad
- Praktisk vaskerom
- Balansert ventilasjon og varmepumpe
- Hyggelig uteområde med flere fine soner
- Garasje på 26 kvm med 11 kW EL-bil lader
- Stor asfaltert gårdsplass med plass til flere biler
- Kun 5 min kjøring til Jessheim sentrum med offentlig kommunikasjon og alle fasiliteter

En velholdt familiebolig med god plass både inne og ute.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
25.08.2010	10.09.2010	19.10.2010	3 300 000	3 200 000	0	3 200 000
02.09.2009		02.09.2009	-	3 200 000	-	3 200 000

Eneboliger til salgs i EKORNRUD grunnkrets nå

6
eneboliger til salgs

7.4M
7.2M
6 941 000 Prisantydning i snitt
6.8M
6.6M
6.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
54
dager

Eneboliger solgt i EKORNRUD grunnkrets siste 9 mnd

10
eneboliger solgt

6.4M
6.3M
6 246 000 Salgspris i snitt
6 162 000 Prisantydning i snitt
6.1M
6.0M
5.9M

Solgt i snitt i løpet av
52
dager

for 1.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

44 241 Åsmoen vestre 4 Totalpris 6 990 000

39 798 EKORNRUD grunnkrets i snitt siste 9 mnd

36 998 ULLENSAKER kommune i snitt siste 9 mnd

Tilstandsrapport

Åsmoen vestre 4
2052 JESSHEIM

Referanse: 2026-1278
Matrikkel: 3209-81/289/0/0
Befaringsdato: 10.08.2026



Norske Boligrapporter

NITO

Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0	**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	**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	**Vesentlige avvik.** 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	**Store eller alvorlige avvik.** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
IU	**Ikke undersøkt.** Brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle, og kan avvike fra endelige kostnader. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer (kr) ved eventuelle estimater:

Under 20 000	20 000–100 000	100 000–200 000	200 000–500 000	Over 500 000

Spesielt for oppdraget

- Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.
- Kryploftene inneholder betydelige mengder lagrede gjenstander, som i stor grad hindrer inspeksjon av overflater og konstruksjoner.

Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

TG 2 Vesentlige avvik 14 forhold

Taktekking

Det er registrert mose og begroing på taktekkingen. Det er påvist lav på takflaten.

Yttervegg

Kledningen er montert med mindre avstand til terrenget enn anbefalt.

Terrengforhold

Terrenget heller delvis bort fra grunnmuren, men fallet er begrenset.

Overflater · Bad - 1. etasje

Det er registrert svertesopp i fugene. Det er observert riss i enkelte fliser.

Sluk og tettesjikt/membran · Bad - 1. etasje

Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

Sanitærutstyr · Bad - 1. etasje

Det er registrert svelling i baderomsinnredningen. Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet. Den innebygde sisternen mangler inspeksjonsluke.

Sluk og tettesjikt/membran · Bad - 2. etasje

Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

Sanitærutstyr · Bad - 2. etasje

Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet.

Overflater · Vaskerom - 1. etasje

Det er observert enkelte riss i enkelte fliser.

Sluk og tettesjikt/membran · Vaskerom - 1. etasje

Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

Innvendige trapper

Det er ikke håndløper på begge sider i trappen, som er et forskriftskrav under befaringen.

Vannledninger

Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet.

Ventilasjon

Ventilasjonsaggregatet er av eldre dato.

Varmesentraler

Varmepumpen har nådd en alder hvor slitasje og redusert funksjon er vanlig.

IU Ikke undersøkt 3 forhold

> **Byggegrunn**
>
> **Drenering**
>
> **Kontroll i tilliggende konstruksjoner** · Vaskerom - 1. etasje

HMS Helse, miljø og sikkerhet 3 forhold

Dette gjelder lett synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold, og skjulte feil omfattes ikke. Andre forhold kan derfor forekomme uten at de fremkommer i rapporten.

> **Radon**
> Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.
>
> **Branntekniske forhold**
> Kjøkkenet har ingen komfyrvakt.
>
> **Innvendige trapper**
> Det er ikke håndløper på begge sider i trappen, som er et forskriftskrav under befaringen.

Vurderinger

Taktekking TG 2

Yttertaket er tekket med takstein. Undertaket er oppført med sutaksplater.
Tekkingen er ifølge eier fra byggeåret.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert mose og begroing på taktekkingen.
   Konsekvens: Mose holder på fuktighet, noe som over tid kan skade tekkingen og øke risikoen for skader som kan føre til lekkasjer. Vannet kan også ledes mot undertaket på en måte som gir økt belastning. Det anbefales å fjerne begroingen som en del av normalt vedlikehold.

2. Det er påvist lav på takflaten.
   Konsekvens: Lav skiller ut syrer som tærer på overflaten av taktekkingen, noe som gradvis bryter ned det beskyttende sjiktet og gjør taket mer sårbart for vanninntrengning.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av taktekkingen er vurdert med tanke på svekkelser, helning, materialvalg, innfesting og overganger, vedlikeholdsnivå og opplyst alder.
På grunn av høyden og med hensyn til personsikkerhet, ble ikke undertak og lekter undersøkt fra utsiden.
Konstruksjonen er undersøkt fra bakkenivået, som gir begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer.

Yttervegg TG 2

Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.

REGISTRERTE AVVIK

1. Kledningen er montert med mindre avstand til terrenget enn anbefalt.
   Konsekvens: Dette gir økt fuktbelastning fra vannsprut, snø og fukt fra bakken, noe som over tid kan føre til råteskader og redusert levetid for kledningen.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Trepanelet er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholdsnivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme. Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Tak/Loft TG 1

Yttertaket er i trekonstruksjon.
Kaldtloft med adkomst via loftsluker i knevegger. Det er ikke gangbart gulv på loftet.
Loftkonstruksjonen er i følge eier fra byggeåret.
Luftespalter i gesimser.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Konstruksjonen er kontrollert der det var tilgjengelig, med tanke på lekkasjer, fuktskader, råte, biologiske skadegjørere, svai/svank i møne, tetthet rundt gjennomføringer og ventilering/lufting av konstruksjonen. Merk at, mindre skader, biologiske skadegjørere og fuktmerker kan være vanskelige å oppdage og varierer med årstid/vær. Bæreevne/dimensjonering er ikke vurdert.

Undersøkt fra: Loft og utvendig bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Dette gir en begrenset inspeksjonsmulighet av detaljer.
Loftet er kun undersøkt fra loftslukene. Det har ikke vært mulig å foreta en full befaring av loftsrommet. Vurderingen er derfor begrenset til det som var synlig fra inspeksjonsåpningen, og skjulte forhold kan ikke utelukkes.

Byggegrunn IU

Byggegrunn er ukjent.

Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

Drenering IU

Boligen er oppført med støpt plate på mark, uten synlig fuktsikring.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Fuktsikringen for slike konstruksjoner ligger normalt skjult og kan ikke kontrolleres. Det er i dette tilfellet ikke vært mulig å undersøke om det er noe fuktsikring om denne er tilfredstillende.

Grunnmur/fundament TG 1

Grunnmur i betong. Fundamentering er ikke synlig.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss. Større deler av muren er skjult for inspeksjon.

Terrengforhold TG 2

Terrenget rundt boligen er relativt flatt.

REGISTRERTE AVVIK

1. Terrenget heller delvis bort fra grunnmuren, men fallet er begrenset.

   Konsekvens: Dette kan medføre at regn- og smeltevann blir liggende nær muren og gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering. Over tid kan dette øke risikoen for fuktinntrenging. Det anbefales å forbedre fallforholdene slik at vann ledes bedre bort fra bygningen.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Det er visuelt vurdert om terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmur eller skråner inn mot boligen, samt bortledning av takvann. Andre tomteforhold er ikke vurdert.

Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering og taktekking.

Vinduer TG 1

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Dører TG 1

Ytterdør i tre, med elektronisk lås, uten datomerking.

Balkongdøren er fra byggeåret.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ytterdøren er vurdert med tanke på innsettingsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm, tetting), der dette er synlig.
Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkong/terrasse ol. TG 1

Terrasse i trekonstruksjon, målt til ca. 53 m².

Himmelretning: Sydøst.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Terrasse er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning.

Bad - 1. etasje - Om rommet

Badet er ifølge eier fra byggeåret.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Bad - 1. etasje - Overflater TG 2

Fliser på gulv og vegg. Malte plater i himlingen.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert svertesopp i fugene.
   Konsekvens: Dette oppstår vanligvis der det over tid er fuktbelastning. Forholdet er i hovedsak et visuelt avvik, men indikerer at området jevnlig utsettes for fukt. Ved manglende rengjøring eller vedlikehold kan misfarging øke og fuger svekkes over tid. Rengjøring og eventuelt fornying av fuger anbefales.

2. Det er observert riss i enkelte fliser.
   Konsekvens: Slike sprekker er ofte av kosmetisk betydning, men kan også være et tegn på bevegelser i underlaget. Årsaken er ikke nærmere avklart. Det anbefales å følge med på området og vurdere utbedring ved endringer.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad - 1. etasje - Sluk og tettesjikt/membran TG 2

Slukene er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 25 mm.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran.
   Konsekvens: Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikke er synlig er vanlig i enkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2.

2. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.
   Konsekvens: Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/ skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad - 1. etasje - Sanitærutstyr TG 2

Innredning: Skap med profilerte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett og dusj på gulv.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert svelling i baderomsinnredningen.
   Konsekvens: Slike skader oppstår ofte som følge av fuktpåvirkning over tid, for eksempel fra vannsøl eller høy luftfuktighet. Forholdet påvirker hovedsakelig utseende og holdbarhet, og utskifting av skadet del kan bli nødvendig.

2. Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet.
   Konsekvens: Badet er oppført før dagens krav til slik løsning ved innebygde sisterner. Dersom lekkasje oppstår, kan vann bli stående skjult i veggen, noe som gir økt risiko for fuktskader dersom forholdet ikke oppdages tidlig.

3. Den innebygde sisternen mangler inspeksjonsluke.
   Konsekvens: Uten inspeksjonsmulighet kan eventuelle feil eller lekkasjer være vanskelig å oppdage.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 1. etasje - Avtrekk TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 1. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG 1

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet.

Måleresultat
Fuktmåling med piggelektrode i veggen er målt til under 6 vektprosent.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Bad - 2. etasje - Om rommet

Badet er ifølge eier fra byggeåret.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Bad - 2. etasje - Overflater TG 1

Fliser på gulv og vegg. Malte plater i himlingen.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad - 2. etasje - Sluk og tettesjikt/membran TG 2

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 24 mm.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran.
   Konsekvens: Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikke er synlig er vanlig i enkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2.

2. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.
   Konsekvens: Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/ skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad - 2. etasje - Sanitærutstyr TG 2

Innredning: Skap med profilerte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett og badekar.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet.
   Konsekvens: Badet er oppført før dagens krav til slik løsning ved innebygde sisterner. Dersom lekkasje oppstår, kan vann bli stående skjult i veggen, noe som gir økt risiko for fuktskader dersom forholdet ikke oppdages tidlig.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 2. etasje - Avtrekk TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 2. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG 1

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet.

Måleresultat
Fuktmåling med piggelektrode i veggen er målt til under 6 vektprosent.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Vaskerom - 1. etasje - Om rommet

Vaskerommet er fra byggeåret.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Vaskerom - 1. etasje - Overflater TG 2

Fliser på gulv. Malt glassfiberstrie på plater på vegger.
Takessplater i taket.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er observert enkelte riss i enkelte fliser.
   Konsekvens: Slike sprekker er ofte av kosmetisk betydning, men kan også være et tegn på bevegelser i underlaget. Årsaken er ikke nærmere avklart. Det anbefales å følge med på området og vurdere utbedring ved endringer.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vaskerom - 1. etasje - Sluk og tettesjikt/membran TG 2

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 26 mm.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran.
   Konsekvens: Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikke er synlig er vanlig i enkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2.

2. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.
   Konsekvens: Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/ skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vaskerom - 1. etasje - Sanitærutstyr TG 1

Sanitærutstyr: Utslagsvask i rustfritt i stål og opplegg for vaskemaskin.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Vaskerom - 1. etasje - Avtrekk TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vaskerom - 1. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner IU

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på innsiden av vaskerommet.

Måleresultat
Under 6 vektprosent.
Synlige tegn til fukt ble ikke observert ved hullet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen.
På grunn av manglende tilgang bak bruksvannsonen, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner.

Innvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,9 m.

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Det er ikke håndløper på begge sider i trappen, som er et forskriftskrav under befaringen.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Rekkverkshøyde og åpninger, opp mot krav på befaringstidspunktet - målt ved stikkprøver. Brukslitasje og andre forhold ved trappen er ikke undersøkt.

Gulvoverflater i kjøkken TG 1

Gulvoverflater nær innredningen består av laminat.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av gulvoverflater nær innredningen er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver.

Vannledninger TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

REGISTRERTE AVVIK

1. Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet.
   Konsekvens: Tettemuffen skal tette rundt innerøret slik at eventuelt lekkasjevann ledes tilbake i ytterrøret til fordelerskap eller sluk. Når muffe mangler, kan lekkasjevann i stedet renne ut i konstruksjonen. Dette kan gi fuktskade - hvis en lekkasje skulle oppstått.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon TG 2

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Spørsmål til eier
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

REGISTRERTE AVVIK

1. Ventilasjonsaggregatet er av eldre dato.
   Konsekvens: På grunn av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov og redusert funksjon over tid.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Varmesentraler TG 2

Varmepumpe (luft-til-luft) er montert.

Spørsmål til eier:
Når var anlegget nytt? Ca. 2013.
Når det sist var service på anlegget? 2024.

REGISTRERTE AVVIK

1. Varmepumpen har nådd en alder hvor slitasje og redusert funksjon er vanlig.

   Konsekvens: For luft-til-luft-varmepumper regnes levetiden ofte til ca. 12–15 år. Med økende alder øker risikoen for driftsproblemer og behov for reparasjoner, og fremtidig funksjon vurderes som usikker.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Kontrollen er begrenset til spørsmål til eier ovenfor. Anlegget er ikke teknisk undersøkt/vurdert, og undertegnede har ikke kompetanse på slike anlegg. For slike vurderinger må fagkyndig med spisskompetanse kontaktes.

Varmtvannstank TG 1

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 194 liter, produsert i 2008.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som dannes naturlig i berggrunn og jord. Gassen kan trenge inn i bygninger, og langvarig eksponering for høye radonnivåer kan være helseskadelig. Generell informasjon om radon og helserisiko finnes her: https://dsa.no/radon/helserisiko

Aktsomhetsgrad:
I radonkartet til Norges geologiske undersøkelse (NGU) er områdene inndelt i fire aktsomhetsgrader: usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. Kartet gir en indikasjon på radonfaren i området, men fastslår ikke radonnivået i den enkelte boligen. Se: http://geo.ngu.no/kart/radon/

Radonnivået i boligen kan bare fastslås ved måling. Mer informasjon om radonmåling finnes her: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

   Konsekvens: Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: https://dsa.no/radon/helserisiko Aktsomhetsgrad: På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/. For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

SLIK ER DET UNDERSØKT

Her opplyses det om avvik som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som undertegnede observerte under befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Det er ikke gjort målinger av undertegnede.

Branntekniske forhold

Punktet gjelder branntekniske forhold som kan påvirke Helse, miljø og sikkerhet.

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Kjøkkenet har ingen komfyrvakt.

   Konsekvens: Platetoppen er koblet til strøm etter 1. juli 2010, og da kreves det komfyrvakt i henhold til NEK400. Dette betyr at strømmen til platetoppen ikke kuttes automatisk hvis det begynner å brenne eller ryke. Det øker brannfaren.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Her opplyses det om avvik som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som undertegnede observerte under befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Andre branntekniske avvik kan forekomme uten å fremkomme her, og en fullstendig brannteknisk vurdering krever grundigere undersøkelser utført av kvalifisert fagpersonell.

Elektrisk anlegg

SLIK ER DET UNDERSØKT

Den bygningssakkyndige er ikke elektrofaglig kvalifisert, og det er derfor ikke gjennomført en faglig kontroll av det elektriske anlegget. Undersøkelsen er begrenset til en forenklet, visuell besiktigelse av synlige deler av anlegget, samt spørsmål besvart av eier i henhold til forskrift til avhendingslova.

Dersom det er behov for en grundig gjennomgang av anleggets tilstand, anbefales en utvidet el-kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell.

INSTALLASJON

Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?	Fra byggeåret

EL-TILSYN

Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn?	Nei

OPPLYSNINGER FRA EIER

Løses sikringene ofte ut?	Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne?	Ja

SAMSVARSERKLÆRING

Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999?	Ja
Foreligger samsvarserklæring?	Ja
Samsvarserklæringer for utført arbeid	2008 – Installasjon av nyanlegg.

VURDERING

Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?	Nei

Begrunnelse

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Boligen oppført med grunnmur i betong, yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, og yttertak i trekonstruksjon.

Oppvarmingssystem

Boligen har elektrisk oppvarming og peis.

Undersøkelser av pipe og ildsted er ikke et forskriftskrav, og inngår derfor ikke i denne rapporten.
For vurderinger av disse, anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Varmekabler i begge bad og vaskerom.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Luft-til-luft varmepumpe er montert.

Innvendige overflater

Gulv: Laminatgulv. Fliser. Parkettgulv.
Vegger: Malte plater. Tapetserte overflater.
Himling: Takessplater. Malte plater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,42 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeåret.
Produsent: Norema.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Frittstående kjøleskap.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Arealer

TOTALT AREAL

184 m²	158 m²	26 m²	–	53 m²
Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA

BRA-i internt bruksareal innenfor omsluttende vegger · **BRA-e** eksternt bruksareal utenfor boenheten · **BRA-b** innglasset balkong/altan · **TBA** åpne terrasser og balkonger · **Totalt BRA** sum av BRA-i, BRA-e og BRA-b

Enebolig (Byggeår: 2009)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
1. etasje	96 m²	26 m²	-	**122 m²**	53 m²
2. etasje	62 m²	-	-	**62 m²**	-
Sum Enebolig	**158 m²**	**26 m²**	**-**	**184 m²**	**53 m²**

Romfordeling

1. etasje	BRA-i: Bad, Vaskerom, Stue, Kjøkken, Soverom, Entré, Bod BRA-e: Garasje
2. etasje	BRA-i: Bad, Gang, Tre soverom, Omkledningsrom

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Lovlighet og tilleggsopplysninger

Dette punktet inneholder opplysninger om håndverksarbeider eier har opplyst er utført de siste fem årene, tilgjengelige byggetegninger og eventuelle åpenbare ulovligheter. For opplyste håndverksarbeider er det forespurt skriftlig bekreftelse på at arbeidene er utført av håndverkere. En slik bekreftelse innebærer ikke nødvendigvis at arbeidene er teknisk dokumentert.

Opplysningene bygger på eiers informasjon, fremlagt dokumentasjon og det som var synlig ved befaringen. Undersøkelsen er ikke en fullstendig kontroll av offentligrettslige forhold.

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

Nei

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Åsmoen vestre 4, 2052 JESSHEIM**
Matrikkel: **3209-81/289/0/0**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Harald Tønsberg Nilsen**

Kunde: **Harald Tønsberg Nilsen**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **10.08.2026**

Tilstede ved befaring: **Harald Tønsberg Nilsen (Kunde), Martin Schwabe Hoem (Sakkyndig)**

Rapportdato: **11.08.2026**

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Utførende

Foretak

Norske Boligrapporter AS
Org.nr. 935 214 033
www.norskeboligrapporter.no

Sakkyndig

Martin Schwabe Hoem
Takstingeniør
E-post: mh@norskeboligrapporter.no
Tlf: 99512443

Norske Boligrapporter

Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav. Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny

befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk eller arealmåling, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

Tilstandsgrad 1: Mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 03.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Brustad & Partnere	Oppdragsnr.	121260208
Addresse	Åsmoen vestre 4		
Postnr.	2052	Sted	JESSHEIM
Selgers navn	Harald Tønsberg Nilsen		

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?

11/10

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

16

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

90871769

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Jeg har selv malt huset og bygget platting på terrassen

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Jeg selv

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Har lagt gulvflater oppå isololasjon på krysloftet slik at man kan krabbe der inne og oppbevare ting

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Meg selv

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

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Oppsett av elbillader

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:

Det skal ligge i boligmappa. Det er utført av Oneco elektro

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Byttet gulv i stue og kjøkken

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

☑ 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)

Initialer selger:
H T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 03.08.2026

Signert av *Harald Tønsberg Nilsen*

Initialer selger:
H T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Åsmoen vestre 4, 2052 JESSHEIM**	
Dato for energimerking **30.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-325363**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **25064364**
Gårdsnummer **81**	Bruksnummer **289**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2009**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **158,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **158,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **131,18 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **157,59 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **26 545 kWh**

Utskriftsdato: 03.08.2026

ULLENSAKER KOMMUNE

Forespørsel om offentlige planer mm i forbindelse med salg av eiendommen gnr: 81 bnr: 289 snr:

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

Kommunenr.	3209	**Gårdsnr.**	81	**Bruksnr.**	289	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Åsmoen vestre 4, 2052 JESSHEIM								

PLANSTATUS:

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

STØYFORHOLD:

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

VEG, VANN OG AVLØP:

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

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

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

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

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	464.7
Etablert dato	06.11.2008	Historisk oppgitt areal	464,7
Oppdatert dato	19.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	81/289
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	81/289
Endre egenskaper Annen forretningstype	13.11.2008 13.11.2008			81/289
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	07.10.2008 06.11.2008			81/288 (-464,5), 81/289 (464,7) 81/55, 81/283, 81/290

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6668777.09	623375.55		Ja	464.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NILSEN HARALD TØNSBERG F090676*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	ÅSMOEN VESTRE 4 2052 JESSHEIM	Bosatt (B)

Andel i sameier

Matrikkelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3209-81/42	Grunneiendom	1/56
3209-81/55	Grunneiendom	1/56
3209-81/283	Grunneiendom	1/41

Adresse

Vegadresse: Åsmoen vestre 4

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2052 JESSHEIM	Kirkesogn	02070102 Furuset
Grunnkrets	802 Ekornrud	Tettsted	659 Jessheim
Valgkrets	4 Algarheim		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	25064364		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	25.05.2012

1: Bygning 25064364: Enebolig (111), Ferdigattest 25.05.2012

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	158
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	158
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	1
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	19.03.2008	08.04.2008	
Igangsettingstillatelse	08.04.2008	09.04.2008	
Midlertidig brukstillatelse	15.07.2009	04.08.2009	
Ferdigattest	25.05.2012	08.06.2012	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Åsmoen vestre 4	H0101	81/289	158	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	62	0	62	0	0	0
H01	1	96	0	96	0	0	0

Utskriftsdato: 30.07.2026

Ullensaker kommune

Adresse: Furusethgata 12, 2050 Jessheim
Telefon: 66108000

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3209	**Gårdsnr.**	81	**Bruksnr.**	289	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Åsmoen vestre 4, 2052 JESSHEIM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	8 478,84 kr
Feiing	459,00 kr
Renovasjon	6 394,92 kr
Vann	5 471,88 kr
Sum	**20 804,64 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Grunngebyr	25%	1 Stk	3052.50	1/1	0 %	3 052,50 kr	1 780,63 kr
240l Restavfall	25%	1 Stk	4080.00	1/1	0 %	4 080,00 kr	2 380,00 kr
Vann etter BRA x 1,3 (fast faktor)	15%	158 m2	29.90	1/1	30 %	6 141,46 kr	3 582,49 kr
Avløp etter BRA x 1,3 (fast faktor)	15%	158 m2	48.30	1/1	30 %	9 920,82 kr	5 787,14 kr
Feiegebyr ØRB uten mva	0%	1 Løp	365.00	1/1	0 %	365,00 kr	212,94 kr
Tilsynsgebyr ØRB uten mva	0%	1 Løp	245.00	1/1	0 %	245,00 kr	142,94 kr
Feiegebyr	0%	1 Løp	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Tilsynsgebyr	0%	1 Løp	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
					Sum	**23 804,78 kr**	**13 886,14 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 30.07.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3209	**Gårdsnr.**	81	**Bruksnr.**	289	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Åsmoen vestre 4, 2052 JESSHEIM								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	008
Navn	Kommuneplanens arealdel 2021-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.03.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3209/dokumenter/4011/kommuneplanbestemmelser---endelig-utgave-etter-mekling-og-behandling_uten-markeringer-etter-kst-24.03.26.pdf
Delarealer	**Delareal** 465 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	243
Navn	Reguleringsplan for Ekornrudsletta 1 og 2, eiendommene gnr 81/42, 55, 229 og 232 m.fl.
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.02.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3209/dokumenter/1391/243b.pdf
Delarealer	**Delareal** 465 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** B6

ULLENSAKER KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN "EKORNRUDSLETTA 1 OG 2"

Planen er datert 15.11.02, sist rev. 08.02.05.
Bestemmelsene er datert 15.11.02, sist rev. 08.02.05.

Bestemmelsene er vedtatt av Herredstyret den 28.02.05.

Harald Espelund
ordfører

****

1 GENERELT, REGULERINGSFORMÅL

Avgrensing

1.01 Det regulerte området er på plankartet avgrenset med plangrense.

Reguleringsformål

1.02 I planen er det regulert områder for følgende formål:

* byggeområder for boliger; konsentrert småhusbebyggelse (B1-B6)
* byggeområder for boliger; åpen småhusbebyggelse (B7-B9)
* byggeområde for allmennyttig barnehage (A1)
* offentlige trafikkområder,- kjøreveier m/evt tilhørende fortau/gang- og sykkelveger samt tilhørende grøfter og snøopplegg (V1-V3)
* kjørbar gangvei (KGS1-KGS2)
* spesialområde vegetasjonsbelte (SV1)
* spesialområde kommunalteknisk anlegg (SKA1)
* spesialområde grøntbelte/turveg (SGT1-SGT2)
* spesialområde grøntbelte/sti (SGS1-SGS3)
* spesialområde friluftsområde (SF1)
* spesialområde bevaring fornminne (SB1)
* spesialområde frisiktsone (inngår i bygge- og trafikkområdene)
* felles adkomstveier (FV1-FV8)
* fellesareal (FA1-FA6)
* felles lek (FL1-FL5)
* felles kjørbar gang- og sykkelvei (FKGS1)
* felles gang- og sykkelvei (FGS1)

2 FELLESBESTEMMELSER

Rekkefølgebestemmelser

2.01 Alle byggeområdene B1-B9 skal tilknyttes overordnet vegnett via Ekornrudvegen.

2.02 Ekornrudvegen fv. 458 skal være opparbeidet som vist i denne reguleringsplanen og reguleringsplan for "Del av Ekornrudvegen, kryss med rv 174" før det gis byggetillatelse for første bolig innenfor planområdet. Byggeplan skal i forkant være godkjent av Statens vegvesen.

2.03 Kryss mellom Ekornrudvegen fv. 458 og rv 174 skal være opparbeidet som vist i reguleringsplan for "Del av Ekornrudvegen, kryss med rv 174" før det gis byggetillatelse for bolig nr. 150 innenfor planområdet til Ekornrudsletta 1 og 2 og Ekornrudsletta 3. Byggeplan skal i forkant være godkjent av Statens vegvesen.

2.04 Planskilt fotgjengerundergang i krysset mellom Gamle Algarheimsveg og rv 174, Algarheimsvegen, skal opparbeides i hht. reguleringsplan for "Gnr. 81 bnr. 42, 47, 48, 49 m.fl. på Åsmoen, Gystad", vedtatt 27.03.95, før det gis byggetillatelse for første bolig innenfor området. Evt. endring av planen i fht. utfoming av undergangen m/tilførsler skal forelegges Statens vegvesen før godkjenning i kommunen. Byggeplan skal i forkant være godkjent av Statens vegvesen.

2.05 Tre eneboligtomter innenfor felt B9 langs Rismovegen kan bygges ut uavhengig av rekkefølgebestemmelsenes punkt 2.02 - 2.04.

Automatisk fredete kulturminner

2.06 Før reguleringsplanen for (Ekornrudsletta 1 og 2) kan realiseres, skal det foretas en arkeologisk gransking av to automatisk fredete kulturminner, R1,1 (kullgrop) og R1,2 (grop), som er i konflikt med utbyggingen innenfor byggeområde B5. De automatisk fredete kulturminnene er markert på vedlagte kart stemplet riksantikvaren og datert 15.12.2004. Det skal tas kontakt med Akershus Fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskingene kan fastsettes.

Skolekapasitet

2.07 Før det kan gis tillatelse for oppføring av boliger innenfor området, må det dokumenteres at tilhørende barneskole og ungdomsskole har tilstrekkelig kapasitet.

Søknad om tillatelse til tiltak etter PBL (Søknad om byggetillatelse)

2.08 Ved søknad om byggetillatelse i delområdene B1-B6 for konsentrert småhusbebyggelse og for området A1, allmennyttig barnehage, skal det medfølge samlet situasjonsplan for hvert av de aktuelle delområdene i målestokk 1:500 eller 1:200. Detaljeringsgraden for aktuell bebyggelse skal være som beskrevet nedenfor.

Alle planer skal være målsatt, høydesatt og supplert med beskrivelse.
Kommunen kan kreve at det skal utarbeides modell og/eller perspektiver.

Situasjonsplanen skal vise forhold som:

* avkjørsel fra offentlig veg/gate, fortau/gangforbindelser m.m., frisiktlinjer
* parkeringsplasser og garasjer, opplegg for renovasjon
* etasjeantall, gesimshøyde, mønehøyde og takform skal påføres for all bebyggelse
* lekeområder, grøntanlegg med eksisterende og fremtidig vegetasjon og terreng, parkmessig behandling m.m.
* internt vann- og avløpsnett

Ved søknad om byggetillatelse skal det i tillegg til samlet situasjonsplan medfølge utomhusplan som viser detaljutforming og opparbeidelse av alle ubebygde arealer i samme målestokk som nevnt i punkt over.

Kommunen kan kreve at det ved søknad om byggetillatelse skal medfølge fasadeoppriss og evt. snitt av nybygget sammen med nærliggende eksisterende/planlagt bebyggelse i målestokk 1:100 eller 1:200, samt fargeplan.

Fasade- og snittegninger som kreves vedlagt søknad om byggetillatelse/meldinger må vise opprinnelig og ferdig planert terreng med målsatt høydeangivelse. Kravet gjelder også uthus/garasje/carport.

Estetikk

2.09 Kommunen skal ved sin behandling av søknad om byggetillatelse påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling, og at bygninger i samme delområde får en harmonisk og god utførelse med hensyn til takvinkel og materialvalg. Kravet gjelder også uthus/garasje/carport. Kommunen kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme veg skal ha lik møneretning og takvinkel.

2.10 **Utomhusarealer**

Utomhusarealene innenfor felt B1-B3 og A1 skal være ferdig opparbeidet i hht. godkjent utomhusplan, før tilhørende bebyggelse tas i bruk.

Parkering - garasjering

2.11 I situasjonsplan/søknad om byggetillatelse skal det minst avsettes følgende parkeringsarealer:

* 1 p-plass i carport/garasje for boenheter med 1 rom.
* 1,5 p-plass, hvorav 1 plass i carport/garasje for boenheter med 2-3 rom.
* 2 p-plasser hvorav minst 1 plass i carport/garasje for boenheter med 4 rom eller større samt for åpen småhusbebyggelse.
* 1 ekstra p-plass i boliger med egen hybel.
* 1 p-plass pr. 40 m^2 bruksareal barnehage.

Det skal i tillegg avsettes tilstrekkelig plass for manøvrering.
Det skal opparbeides snuplass på egen eiendom for tomter som har adkomst fra offentlig veg.
Situasjonsplan og søknad om byggetillatelser skal vise garasjer og biloppstillingsplasser selv om garasjene ikke skal oppføres samtidig med boligene.
Parkeringstilbudet skal være opparbeidet før tilhørende bebyggelse tas i bruk.

2.12 **Veganlegg**

Det skal utarbeides detaljerte tekniske planer for alle veganlegg innenfor planområdet. Planene skal godkjennes av kommunen (GIV-enheten) før veganleggene bygges. Veganleggene skal være bygget og godkjent som driftsklare før det gis igangsettings-tillatelse for bebyggelsen de betjener. Annen ordning skal godkjennes av kommunen (GIV-enheten).

Vann- og avløpsanlegg

2.13 Det skal utarbeides en rammeplan for vann og avløpsanlegg for hele reguleringsområdet. Planen skal godkjennes av kommunen (VAR-enheten).

Med grunnlag i rammeplanen skal det utarbeides detaljplaner for vann og avløpsanlegg som betjener bebyggelsen. Planene skal behandles av kommunen (VAR-enheten) før anleggene bygges.

Vann- og avløpsanlegg skal være godkjent som driftsklare av kommunen (VAR-enheten) før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelsen de betjener. Evt. annen ordning skal godkjennes av kommunen (VAR-enheten).

Renovasjon

2.14 Det skal legges til rette for at renovasjonsordningen kan praktiseres i samsvar med bestemmelser i kommunens renovasjonsforskrift. For evt. felles oppsamlingsplasser for avfall må det settes av nok plass til å kunne håndtere kildesorteringsordninger.

Støy

2.15 Evt. støydempingstiltak skal være ferdigstilt før ny bebyggelse tas i bruk.

Private servitutter

2.16 Når reguleringsplanen og -bestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som er i strid med planen og/eller bestemmelsene.

Evt. dispensasjoner

2.17 Rådmannen kan, når særlige grunner taler for det, tillate dispensasjon fra reguleringsplanen og bestemmelsene i ikke prinsipielle saker, innenfor rammen av plan- og bygningsloven med forskrifter.

3 B1 - B6 - BYGGEOMRÅDER FOR KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE

3.01 I områdene B1-B6 kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse i kjede, grupper/tun eller rekker, med innbyrdes avstand mindre enn 8 m. Bebyggelsen skal gis et variert formspråk. Bebyggelsen bør brytes opp noe, for å oppnå et preg med små volumer.

3.02 Maks TU = 40 %, inkl. garasje/carport.
Tomteutnyttelsen regnes som bruksareal BRA i prosent av tomtearealet, jfr. Teknisk forskrift.
Tomtearealet er arealet innenfor formålsgrensene for det enkelte delområde.

3.03 Bebyggelsen skal ha skråtak; fortrinnsvis saltak med takvinkel minimum 22 grader.
Mindre takvinkel kan tillates for mellombygg.

3.04 Bebyggelsen tillates oppført med gesimshøyde 7 m og mønehøyde 10 m fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.

3.05 For hvert delfelt (B1-B6) skal det tilrettelegges for følgende fellesarealer pr. boenhet:
Lekeplasser:

- 10 m^2 ved inngang, min.areal 150 m^2, maks avstand fra bolig ca. 50 meter.
- 15 m^2 som nærlekeplasser, min.areal 500 m^2 maks avstand fra bolig ca. 150 meter.
- 15 m^2 som grendelekeplass, maks avstand fra bolig ca. 500 meter.

Annet fellesareal:
40 m^2 annet fellesareal pr. boenhet skal dekkes innenfor de enkelte delområdene eller evt. i tilstøtende regulerte felles grøntbelter/grøntområder.

4 B7-B9 - BYGGEOMRÅDER FOR ÅPEN SMÅHUSBEBYGGELSE

4.01 I områdene B7-B9 kan det oppføres åpen småhusbebyggelse; eneboliger og/eller tomannsboliger.

4.02 Maks TU = 35 %, inkl. garasje/carport.

4.03 Bebyggelsen skal ha skråtak.

4.04 Bebyggelsen tillates oppført med gesimshøyde 7 m og mønehøyde 10 m fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.

4.05 Det skal avsettes min. 80 m^2 felles uteoppholdsareal pr. boenhet, hvorav min. 40 m^2 skal opparbeides som lekeområde etter følgende fordeling:

- 10 m^2 lekeplass v/inngang løses på hver enkelt tomt.

- 15 m^2 som nærlekeplasser, maks avstand fra bolig ca. 150 meter.
- 15 m^2 som grendelekeplass, maks avstand fra bolig ca. 500 meter.

5 A1 - BYGGEOMRÅDER FOR ALLMENNYTTIG BARNEHAGE

5.01 Området skal benyttes til barnehage.

5.02 Maks TU = 25 %.

5.03 Det kan oppføres bebyggelse med maks gesimshøyde 7 m og maks mønehøyde 10 m fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Bebyggelsen skal ha skråtak.

6 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- **V1-V3 – KJØREVEGER**
- **KGS1-KGS2 – KJØRBAR GANGVEG**

6.01 Offentlige trafikkområder skal opparbeides som vist i planen og i hht. godkjente detaljplaner og/eller byggeplaner.

6.02 V1 skal være ferdig opparbeidet i hht. godkjent byggeplan før tilliggende bebyggelse tas i bruk.

6.03 Kjørbare gangveger kan benyttes av brøytebiler, renovasjonskjøretøy o.l. samt som adkomst til pumpestasjon SKA1. Kjørbar gangveg KGS1 kan også benyttes av kjørende til de eiendommer som har adkomst fra Gamle Algarheimsveg.

7 SPESIALOMRÅDER

Kommunalteknisk anlegg (SKA1)

7.01 På området tillates pumpestasjon for avløpsledning.

Spesialområde grøntbelte/sti (SGS1-SGS3)

7.02 Områdene skal istandsettes og skjøttes som grøntbelter med plass for lokale stier/tråkk. Innenfor områdene skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad tas vare på.

Spesialområde grøntbelte/turveg (SGT1-SGT2)

7.03 Områdene skal istandsettes og skjøttes som grøntbelter med innlagt gruset sti til bruk som en del av natursti fra Gystad Velhus. Gruset sti skal være ferdigstilt før det gis byggetillatelse for boliger i boligområdene B1- B4 og B5-B7.

Spesialområde vegetasjonsbelte (SV1)

7.04 Området skal opprettholdes som vegetasjonsbelte i tilknytning til Pinnebekken.

Spesialområde friluftsområde (SF1)

7.05 Området skal istandsettes og opparbeides som park- og lekeområde med ballplass.

Spesialområde bevaring fornminne (SB1)

7.06 Automatisk fredet kulturminne (gravhaug) skal bevares som kulturminne. I forbindelse med opparbeidelse av tilliggende boligområder og veger er det ikke tillatt med noen form for anleggstrafikk eller rigg i bevaringsområdet. Oppføring av bygg, gravearbeider eller andre tiltak

som forringer området tillates ikke. Kommunen kan også forby annen virksomhet som vil virke sjenerende eller være til skade for verneverdiene i området.

Spesialområde frisiktsone (inngår i bygge- og trafikkområdene)

7.07 I frisiktsonene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer el. med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum.

8 FELLESOMRÅDER

Felles adkomstveier (FV1-FV8)

8.01 Felles adkomstvei skal være felles for de parseller av tilliggende byggeområder som i hht. reguleringsplanen og godkjent situasjonsplan/byggetillatelse skal benytte respektive vei.
FV5 skal også være felles for eiendommene gnr. 81 bnr. 46 og 155, gnr. 81 bnr. 160 samt en parsell som fradeles gnr. 81 bnr. 41.
Veiene skal være åpne for allmen gjennomgang til eventuelle tilliggende stier/veger.
FV8 skal være felles for eiendommen gnr 81 bnr 88 og fremtidige eiendommer som deles fra denne eiendommen.

Felles kjørbar gang- og sykkelvei (FKGS1)

8.02 Veien skal stenges med bom som kan åpnes for servicetransporter, snøbrøyting og lignende.
Veien skal være felles for alle som er tilknyttet FV2.

Felles gang- og sykkelvei (FGS1)

8.03 Veien skal stenges med bom som kan åpnes for servicetransporter, snøbrøyting og lignende.
Gang- og sykkelveien skal være felles for alle som er tilknyttet FV6.

Fellesareal (FA1-FA6)

8.04 Fellesarealene skal opparbeides som grøntområder og gi plass for stier der det er naturlig.
Fellesarealene skal være felles for alle i planområdet.

Felles lek (FL1-FL5)

8.05 FL1 skal sammen med tilstøtende grendelekeplass (FL1) innenfor planområdet Ekornrudsletta 3 være felles for alle boligeiendommer innenfor byggeområdene i disse to planområdene (Ekornrudsletta 1 og 2 samt Ekornrudsletta 3).
Grendelekeplassen skal tilrettelegges med ballplass og diverse lekeutstyr, som et treffsted for alle aldersgrupper.
Det skal være en åpen sti/passasje gjennom FL1 som binder SGS2 og SGS1 sammen.
Hele FL1 på ca. 4 dekar skal være ferdig opparbeidet før bolig nr. 90 innenfor planområdene Ekornrudsletta 1 og 2 samt Ekornrudsletta 3 tas i bruk.

8.06 Nærlekeplasser:
FL2 skal være felles for alle i område B8.
FL3 skal være felles for alle i områdene B5 og B6.
FL4 skal være felles for alle i område B7.
FL5 skal være felles for alle i område B9.
FL2-FL5 skal opparbeides samtidig med bebyggelsen på disse områdene.

8.07 Alle lekeplassene skal opparbeides og utstyres i hht. "Forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr."

8.08 Plassering av nettstasjoner på felles lekeområder skal søkes unngått.

Vedlegg til Reguleringsbestemmelser for "Ekornrudsletta 1 og 2":
Kart over automatisk fredete kulturminner i byggeområde B5

16-12-04;16:09 ;

022940407

Reguleringsplan for Ekornrudsletta 1 og 2. Oversiktskart med markering av automatisk fredete kulturminner.

Gård:	Ås
Gnr:	81
Bnr:	42, 55
Kommune:	Ullensaker
Fylke:	Akershus
Fornminnetype:	Kullgrop (R1,1), grop (R1,2) og gravhaug (id. 010236)
ØK-kart:	CS 050-5-4

RIKSANTIKVAREN

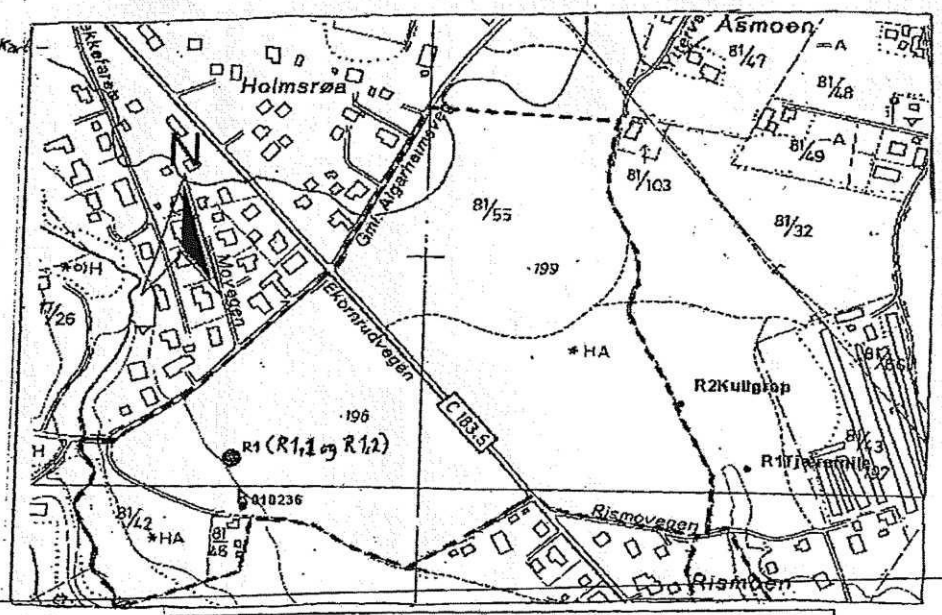
Olaf Sverre Berntsen

Olaf Sverre Berntsen

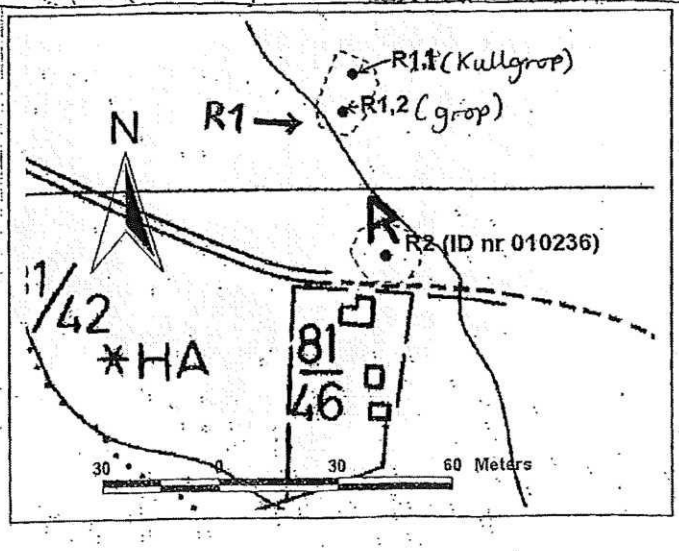
15 DES. 2004

Oslo, 15.12.2004

- oversiktskart -



- Detaljkart -



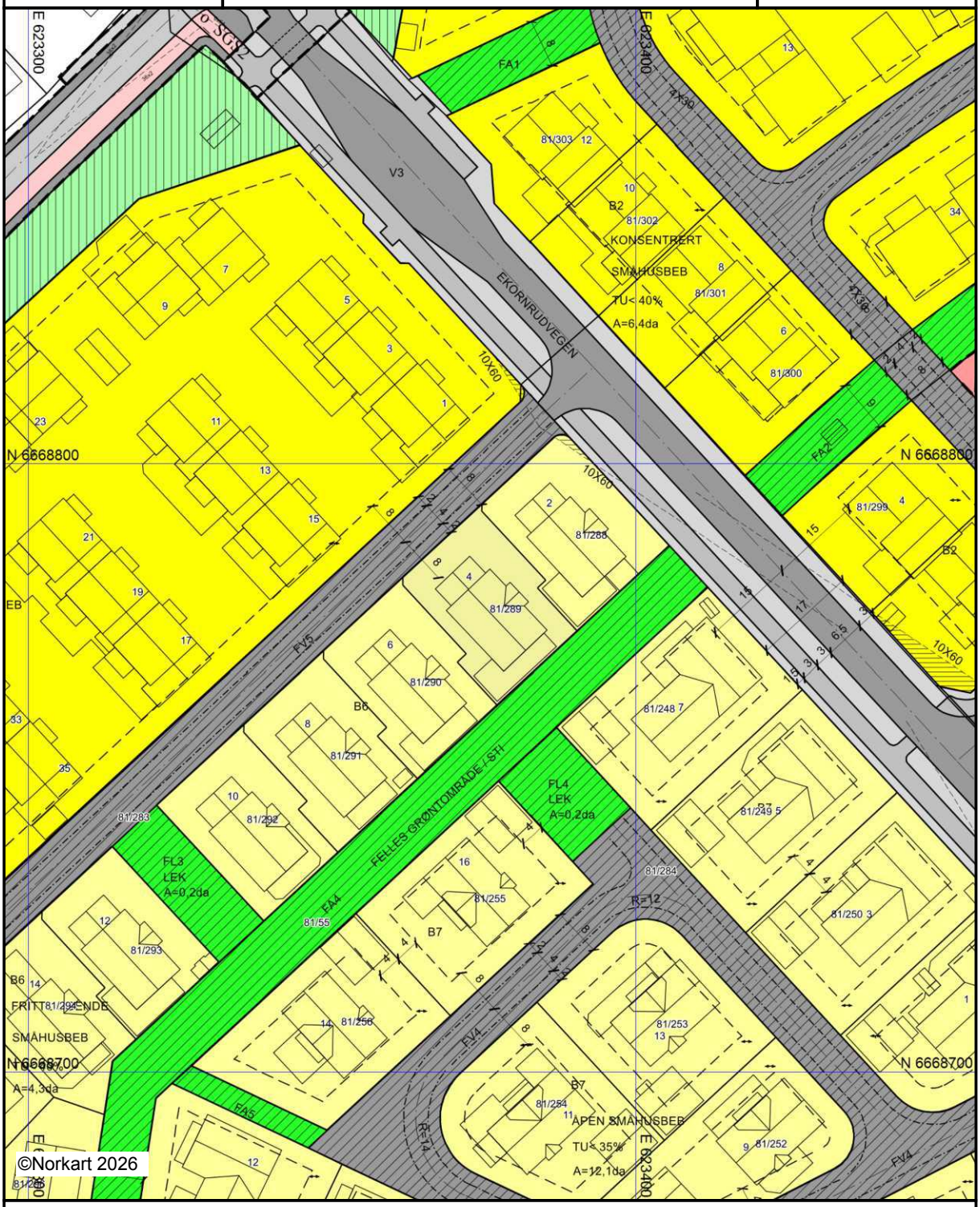
Ullensaker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 81/289
Adresse: Åsmoen vestre 4
Dato: 30.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Annet friområde
- Parkbelte i industristrøk
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av anlegg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Barnehage
- Renovasjonsanlegg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Turdrag
- Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kjørefelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

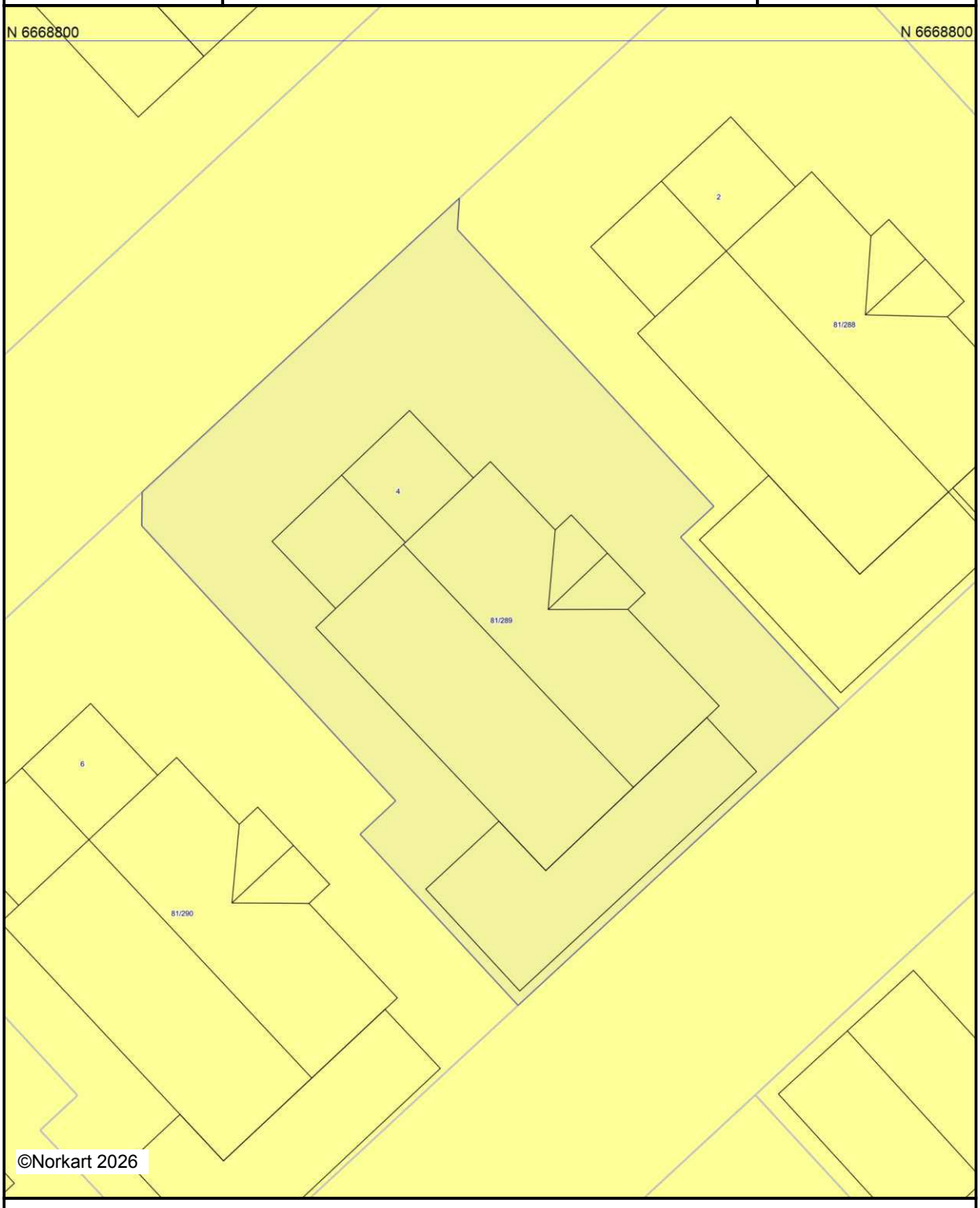
Ullensaker kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 81/289
Adresse: Åsmoen vestre 4
Dato: 30.07.2026
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 2008

Boligbebyggelse - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Hovedveg - eksisterende

Gang-/sykkelveg - eksisterende

Utskriftsdato: 30.07.2026

Eiendomskart for eiendom 3209 - 81/289//



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	464,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6668777,09	**Øst**	623375,55	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6668780,08	623361,63	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,39	
2	6668768,78	623372,08	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,39	
3	6668767,41	623370,61	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,01	
4	6668760,37	623377,12	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,59	
5	6668772,57	623390,32	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,97	
6	6668779,61	623383,81	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,59	
7	6668780,88	623385,18	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,87	
8	6668792,25	623374,63	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,51	
9	6668793,55	623374,71	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,30	
10	6668781,47	623361,65	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,79	

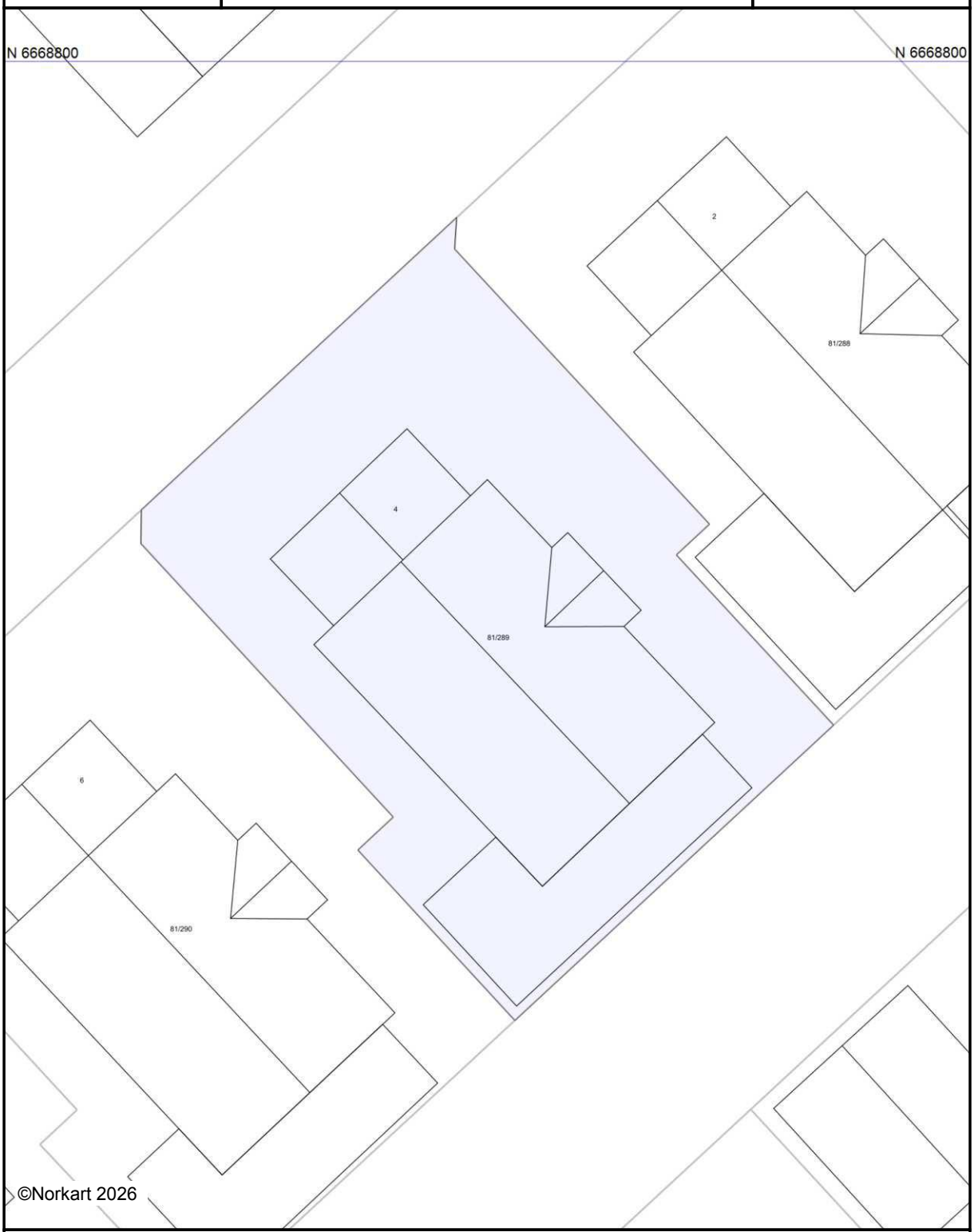
Ullensaker kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 81/289
Adresse: Åsmoen vestre 4
Utskriftsdato: 30.07.2026
Målestokk: 1:250

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Ullensaker kommune

Ledningskart

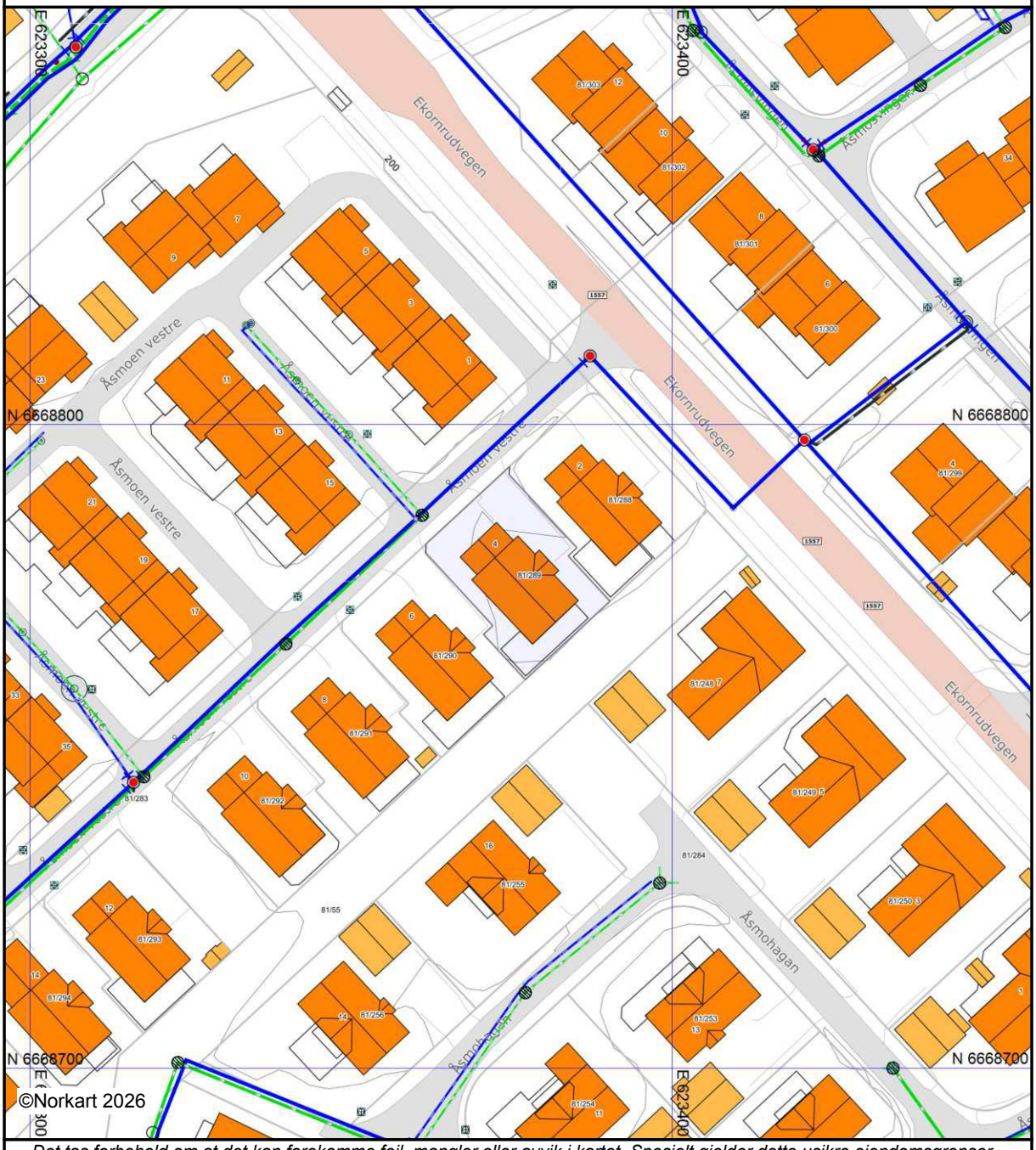
Eiendom: 81/289
Adresse: Åsmoen vestre 4
Dato: 30.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Utskriftsdato: 03.08.2026

ULLENSAKER KOMMUNE

Kulturminner

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

Kommunenr.	3209	**Gårdsnr.**	81	**Bruksnr.**	289	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Åsmoen vestre 4, 2052 JESSHEIM								

Det ligger ikke registrerte kulturminner på eiendommen.	☒
Kommentarer:	

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Områdeanalyse

Eiendom	3209 81/289		
Utskriftsdato	30.07.2026	**Antall datasett**	99

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

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

9 Berørte datasett

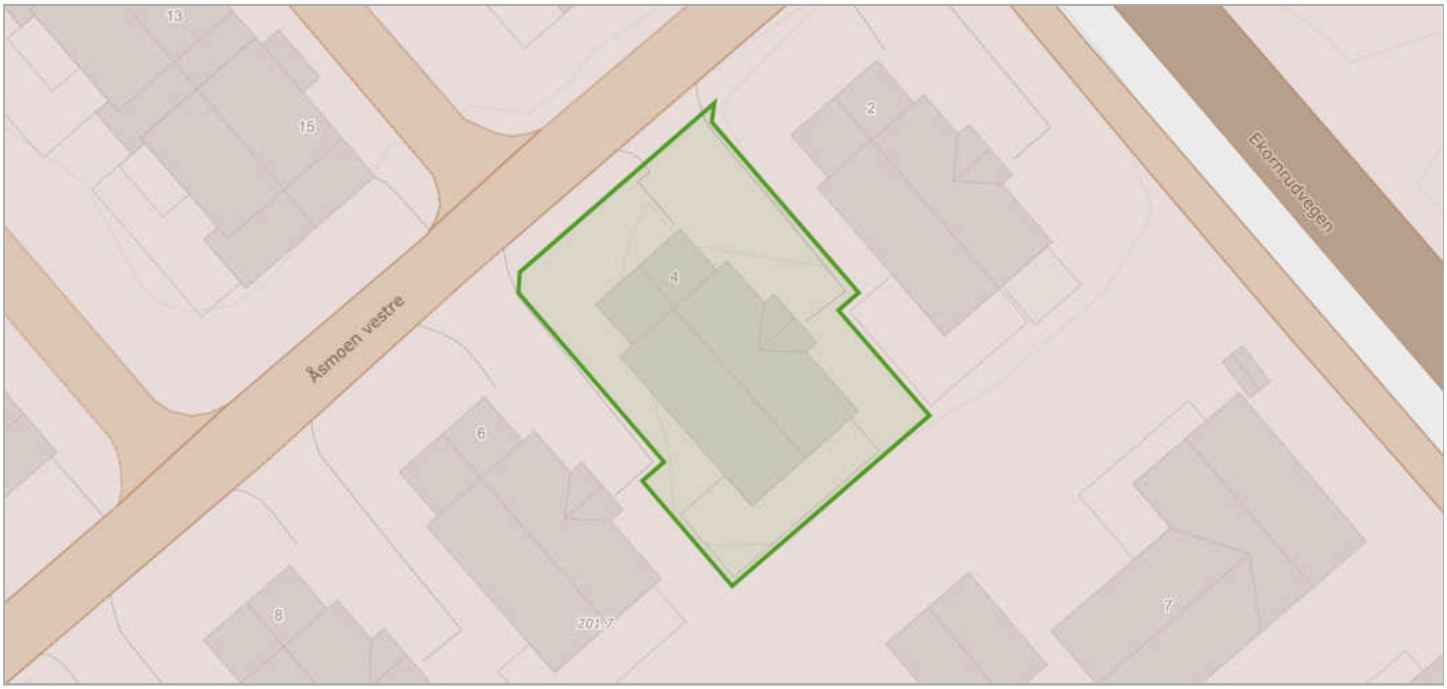
- FKB-AR5
- Marin grense
- Naturtyper i Norge - Landskap
- Radon
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Løsmasser N50/N250
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper på land (NiN)
- Tettsteder

90 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

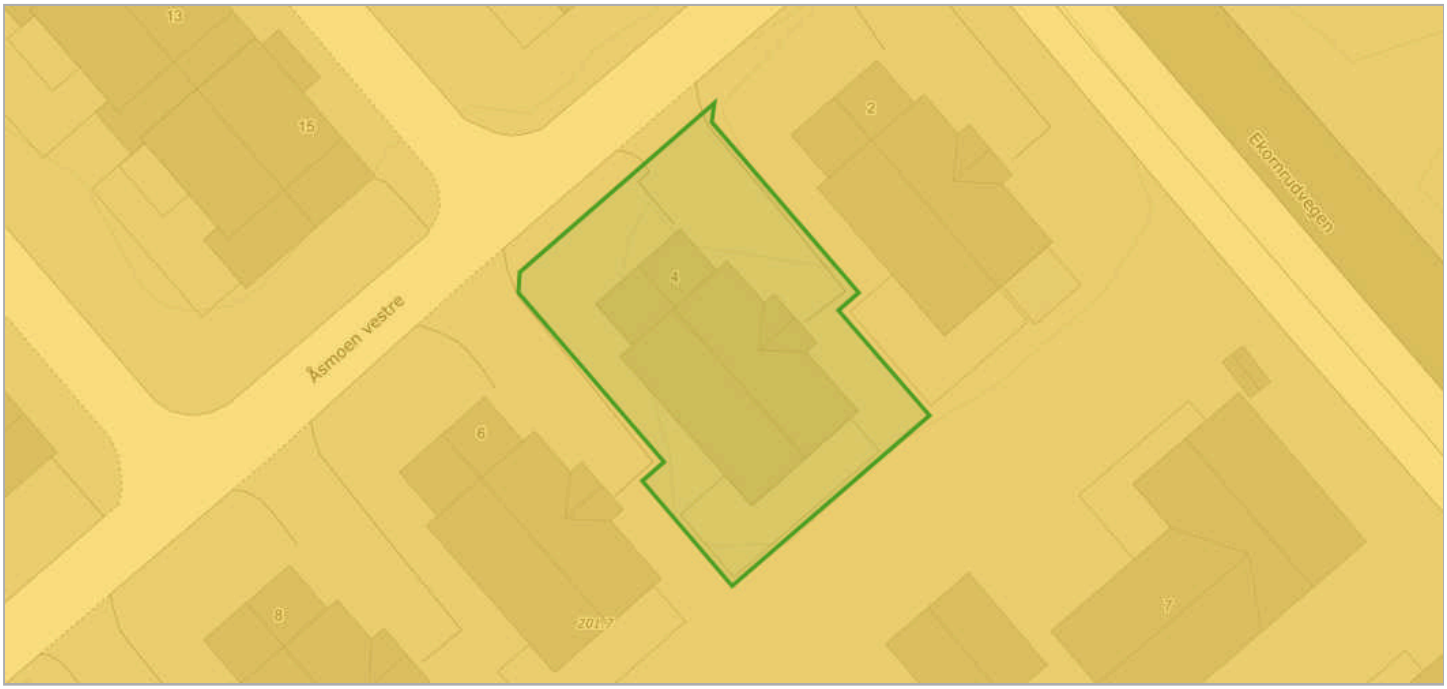
- Bebyggelse
- Åpen fastmark
- Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Breelvavsetning

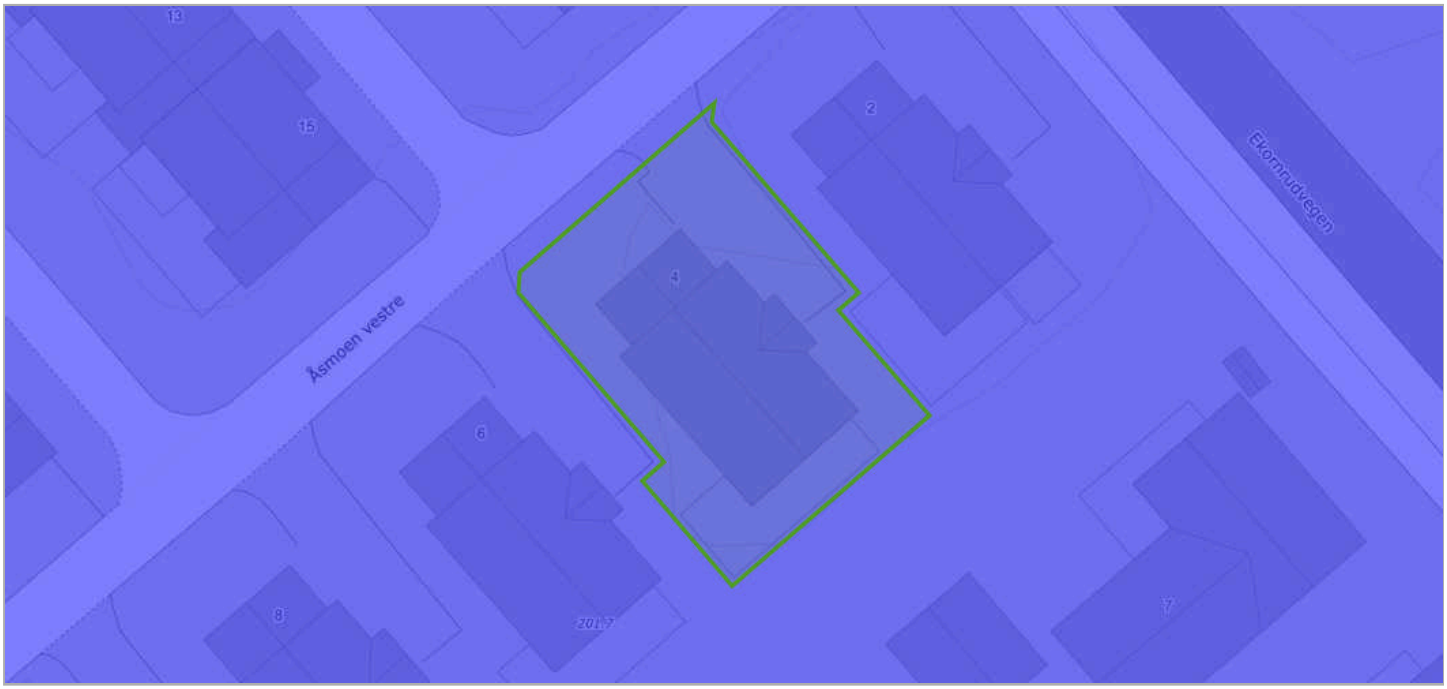
Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) 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.

Objekter

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

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	29.07.2026



Om datasettet

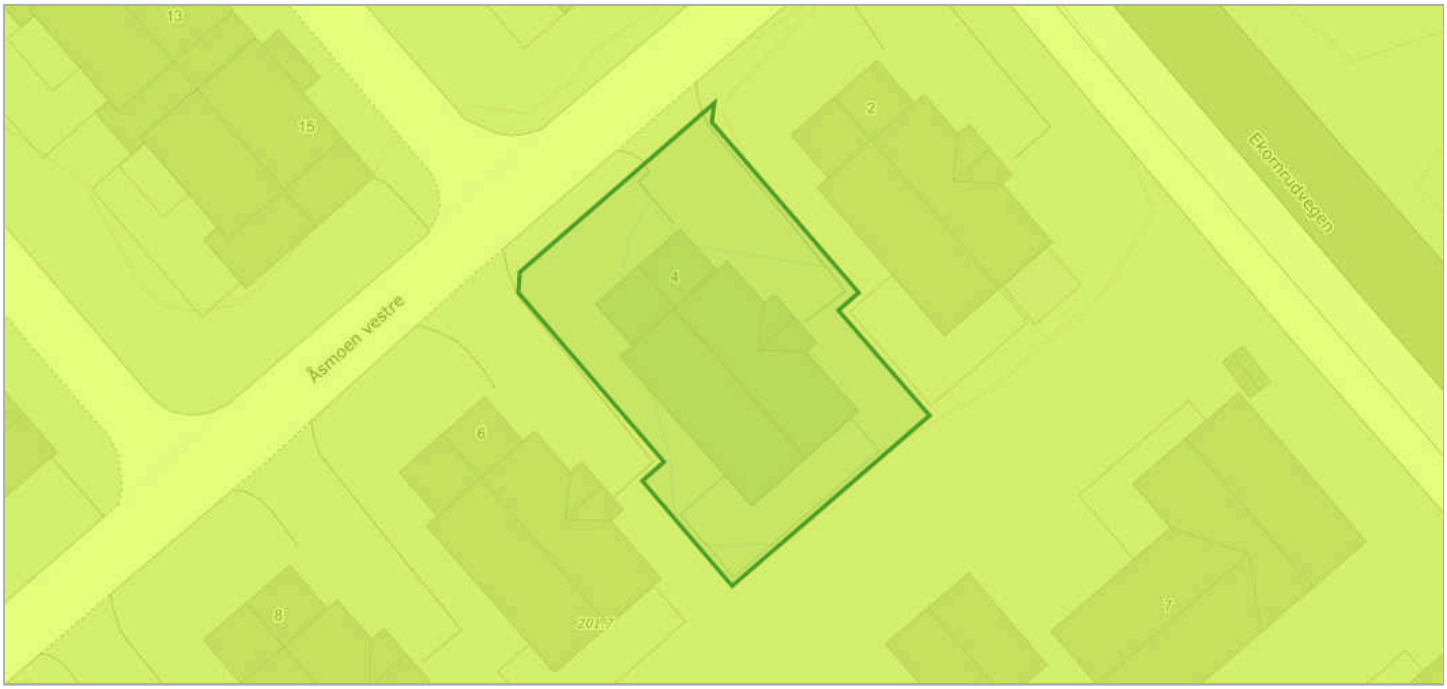
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene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

Tegnforklaring

Marin grense flate
Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	29.07.2026



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
Middels

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
middels	Breelvavsetning (Glasifluvial avsetning)

Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	29.07.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Innland slettelandskap
Innland - slettelandskap

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

Objekter

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

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	29.07.2026

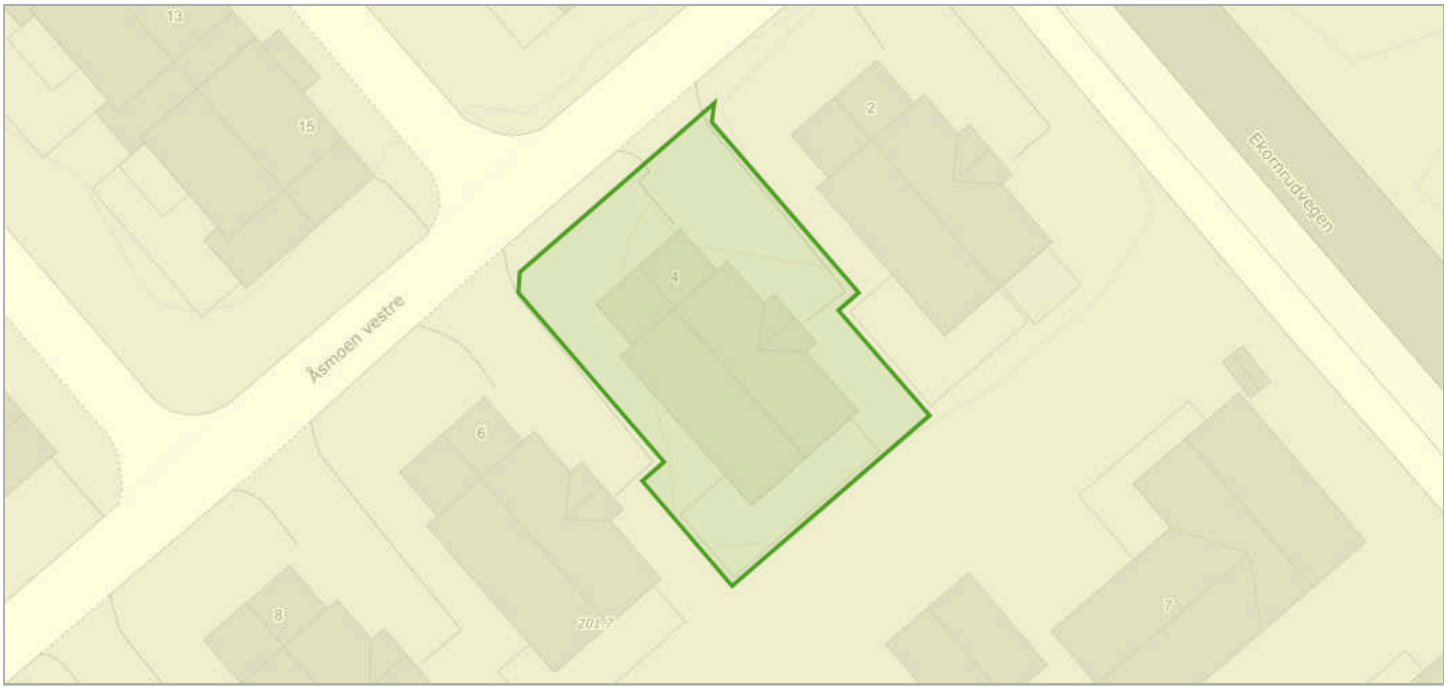


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Jessheim	Multiconsult ASA	2020

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

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

Tegnforklaring

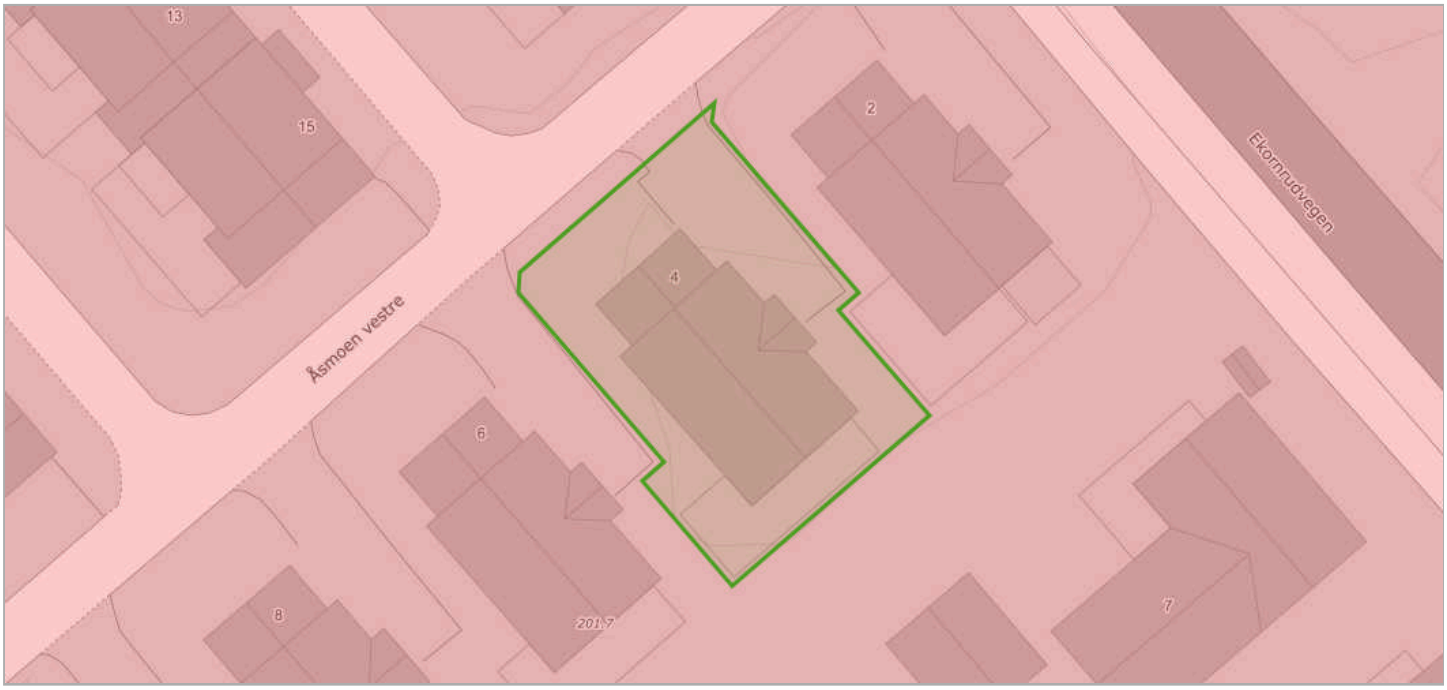
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	29.07.2026



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

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

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
0659	Jessheim	23918	7.556303906757006

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	28.07.2026



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
-	-

Utskriftsdato: 03.08.2026

ULLENSAKER KOMMUNE

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

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

Kommunenr.	3209	**Gårdsnr.**	81	**Bruksnr.**	289	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Åsmoen vestre 4, 2052 JESSHEIM								

	Ja	**Nei**
Foreligger det ferdigattest for bygningen(e)	☐	☐
Foreligger det midlertidig brukstillatelse for bygningen(e)	☒	☐
Kommentarer:		

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Ullensaker kommune

Byggesak

Ark Atle Klungrehaug
Jonsokveien 22
1182 Oslo

Vår ref: (Oppgis ved svar)	Deres ref:	Dato
2007/2996-5		15.07.2009

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Etter Plan- og bygningsloven §99

GNR/BNR/FNR/SNR:	81/55
Tiltakets art:	Nytt bygg - boligformål - over 70 m²
Byggets/anleggets art:	Enebolig
Byggested:	Åsmoen Vestre 4, 2052 Jessheim

Midlertidig brukstillatelse gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt den 13.07.2009 ; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §33.

Brukstillatelsen gjelder for:
Midlertidig brukstillatelsen for hele tiltak gjelder enebolig.

I følge kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det ikke registrert mangler, disse er ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse.

Gjenstående arbeider skal være utført innen 16.07.2010.
Ved senere installasjon av ildsted, må dette meldes til kommunens feiermester.

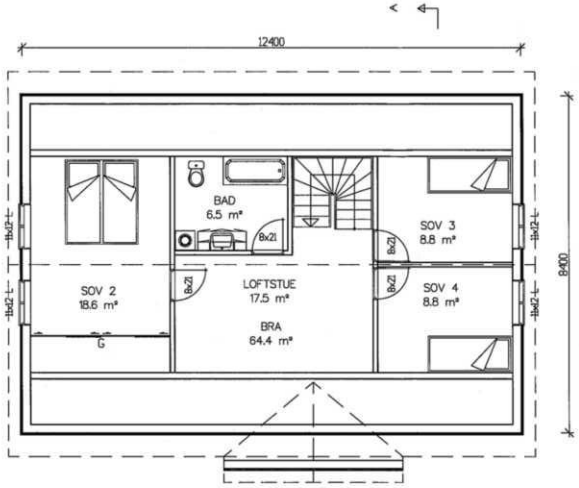
For Bygningssjefen

Med hilsen

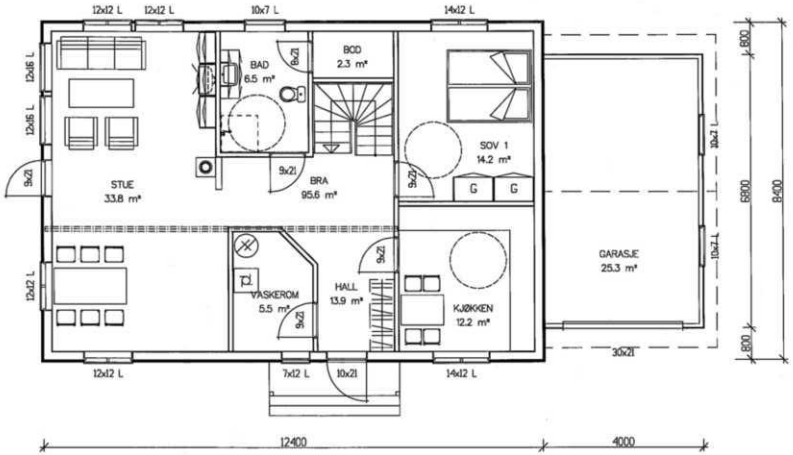
Miriam Alipour
byggesaksbehandler
Direkte telefonnr: 66108272

Kopi:
Avgiftskontoret VAR
Grefsen Eiendom AS _ Industeriveien 5, 2050 Jessheim

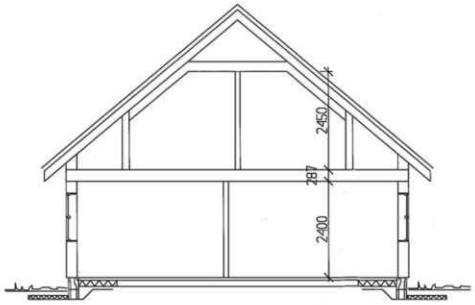
E2



Plan 2. etg



Plan 1. etg

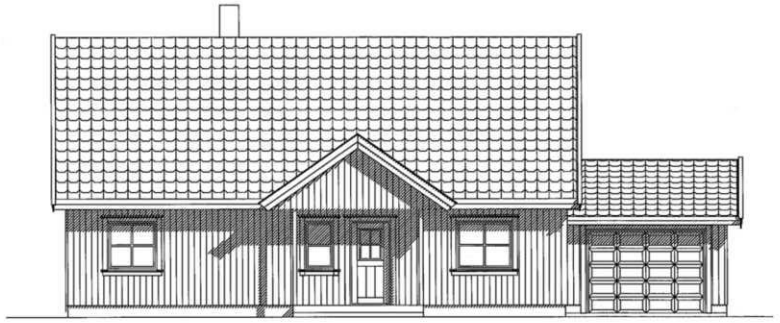


Snitt

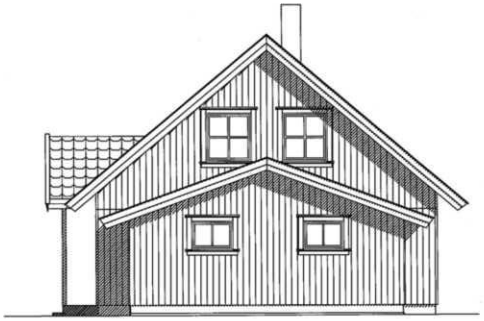
Hus 5 –B6

Tiltakshaver: Grefsen Eiendom AS		Planer og snitt	REVIDERT
Adresse: Industriveien 5	Dato: 15.11.2005	Liten eneb. Ekornrud	
Postadr: 2050 Jessheim	Prosjekt: 055401		
Gnr: 81 Bnr: 53 Mål: 1:100	Tegn.nr: 501	ARK. ATLE KLUNGREHAUG Jonsokveien 22, 1182 Oslo tlf 22 68 02 05, fax 22 68 02 58 mob 906 73 478, epost: aklarkeonline.no	B 30.04.07 A 29.01.07

E3



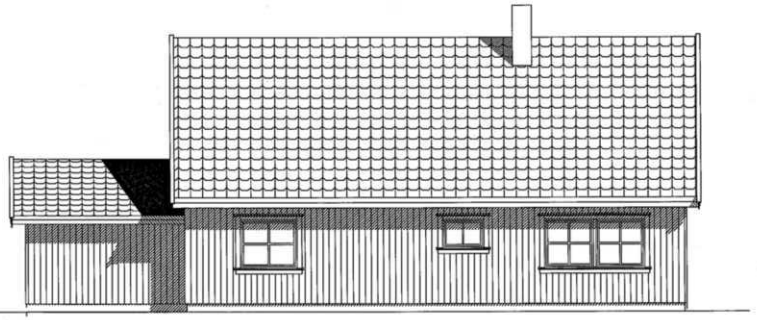
Fasade nordøst



Fasade mot nordvest



Fasade sydøst



Fasade mot sydvest



Hus 5 – B6

Tiltakshaver: Grefsen Eiendom AS			Fasader	REVIDERT
Adresse: Industriveien 5		Dato: 15.11.2005	Liten eneb. Ekornrud	
Postadr: 2050 Jessheim		Prosjekt: 055401	ARK. ATLE KLUNGREHAUG	
Gnr: 81	Bnr: 53 Mål: 1:100	Tegn.nr: 502	Jonsokveien 22, 1182 Oslo tlf 22 68 02 05, fax 22 68 02 58 mob 906 73 478, epost: aklarkeonline.no	B 30.04.07 A 29.01.07

ERKLÆRING OM PLIKTIG MEDLEMSSKAP I HUSEIERFORENING - VEDLIKEHOLD

Undertegnede eier av gnr. 81, bnr. 55, og eiere av fradelte parseller fra denne eiendom, på gnr: 81, bnr: 247, 280 og 281 erklærer at de ovennevnte eiendommer skal ha pliktig medlemsskap i huseierforening.

Huseierforeningen skal ivareta fellesforpliktelser og ansvar for fellesarealene på gnr: 81, bnr: 283, ihht vedlagte kart.

De ovennevnte, fradelte parseller av gnr. 81, bnr.55 forplikter seg, med en forholdsmessig del, til å være med på alt vedlikehold, drift, snøbrøyting etc, forbundet med felles adkomstveier, felles grøntarealer, spesialområde bevaring og lekearealer på gnr: 81, bnr: 283.

Denne bestemmelse kan tinglyses på våre eiendommer gnr: 81, bnr. 247, 280 og 281

Jessheim den 06.03.2008

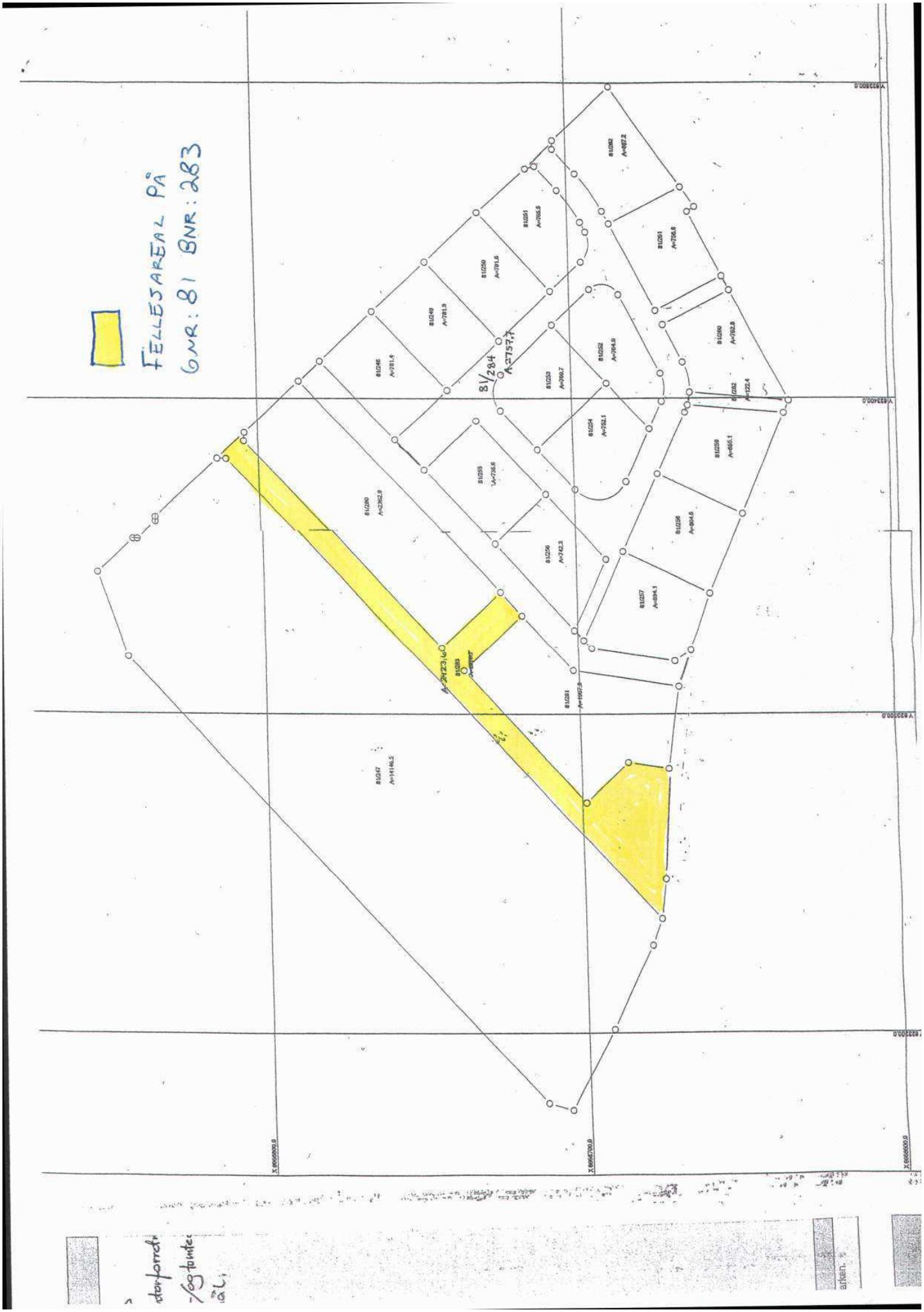
Kjell-Tore Skedsmo

for gnr. 81, bnr.55
Grefsen Eiendom AS
Org.nr: 989 990 756
v/Kjell-Tore Skedsmo
ihht firmaattest

Doknr: 281158 Tinglyst: 08.04.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

RETT KOPI BEKREFTES

STATSAUTORISERT
Lill Marhusen
HILD MARTINSEN
EIENDOMSMEGLER


FELLESAREAL PÅ
GNR: 81 BNR: 283
81/284
A=2757,7
A=2423,6

SAMTYKKE TIL TINGLYSNING/DELINGSFORRETNING AV EIENDOMMEN GNR: 81, BNR: 55

Undertegnede EiendomsMegler 1 Jessheim AS (Areal Jessheim AS) Org.nr. 983 506 437

som panteretthaver m/tinglyst urådighet på eiendommen:

Ekornrud, gnr. 81, bnr. 55 i Ullensaker kommune

samtykker herved i at Ullensaker kommune Org.nr. 933 649 768

kan foreta delingsforretning og tinglysning av bestemmelser og eventuelle andre disponeringer forbundet med delingsforretningen på gnr. 81, bnr. 55.

Med vennlig hilsen
For Eiendomsmegler 1 Jessheim AS
(Areal Jessheim AS)

Stein Aarvik
Daglig leder

Svein Ragnar Aarvik
Styremedlem

Vedlegg: Firmaattest for Eiendomsmegler1 Jessheim AS

ERKLÆRING / BESTEMMELSE OM PRIVATE KABLER – VANN- OG AVLØPSLEDNINGER

Undertegnede eier av gnr.81, bnr. 55, og eiere av fradelte parseller fra denne eiendom, på gnr: 81, bnr: 247, 280, 281 og senere fradelte parseller/seksjoner på disse eiendommer, skal ha solidarisk fellesansvar for felles, private kabler- og vann-avløpsledninger som går på de ovennevnte eiendommer, for utbedring av eventuelle skader, vedlikehold etc, og frem til kommunalt tilknytningspunkt.

Den enkelte eier er selv ansvarlig for kabler- vann- og avløpsledninger fra egen bolig/på egen grunn og frem til knytningspunktet, på felles privat kabel- vann- og avløpsledning.

De forannevnte eiendommer kan heller ikke, på sin eiendom, nekte arbeid med utbedring, vedlikehold, graving etc, på kabler, vann- og avløpsrør, såfremt dette er nødvendig av kommunen eller andre private eiendommer, som er tilknyttet kabel- vann- og avløpsnettet, frem til kommunalt tilknytningspunkt.

Denne erklæring kan tinglyses på våre eiendommer gnr: 81, bnr: 247, 280 og 281.

Jessheim den 07.03.2008

Doknr: 281137 Tinglyst: 08.04.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

for gnr. 81, bnr.55
Grefsen Eiendom AS
Org.nr: 989 990 756
v/Kjell-Tore Skedsmo
ihht firmaattest

RETT KOPI BEKREFTES

STATSAUTORISERT
HILD MARTINSEN
EIENDOMSMEGLER

SAMTYKKE TIL TINGLYSNING/DELINGSFORRETNING AV EIENDOMMEN GNR: 81, BNR: 55

Undertegnede EiendomsMegler 1 Jessheim AS (Areal Jessheim AS) Org.nr. 983 506 437

som panteretthaver m/tinglyst urådighet på eiendommen:

Ekornrud, gnr. 81, bnr. 55 i Ullensaker kommune

samtykker herved i at Ullensaker kommune Org.nr. 933 649 768

kan foreta delingsforretning og tinglysning av bestemmelser og eventuelle andre disponeringer forbundet med delingsforretningen på gnr. 81, bnr. 55.

Med vennlig hilsen
For Eiendomsmegler 1 Jessheim AS
(Areal Jessheim AS)

Stein Aarvik
Daglig leder

Svein Ragnar Aarvik
Styremedlem

Vedlegg: Firmaattest for Eiendomsmegler1 Jessheim AS

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:
Åsmoen vestre 4, 2052 Jessheim
Gnr. 81, Bnr. 289, Ullensaker kommune.

Oppdragsnummer:
121260208

Meglerforetak: PrivatMegleren Brustad & Partnere

Saksbehandler: Kåre A. Brustad

Telefon / Mobil: 63 97 61 00 / 450 04 300

E-post: kare.brustad@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.
