PRIVATMEGLEREN
BRUSTAD & PARTNERE

SØRHOLTSVINGEN 11

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Midlertidlig brukstilattelse hovedbygg

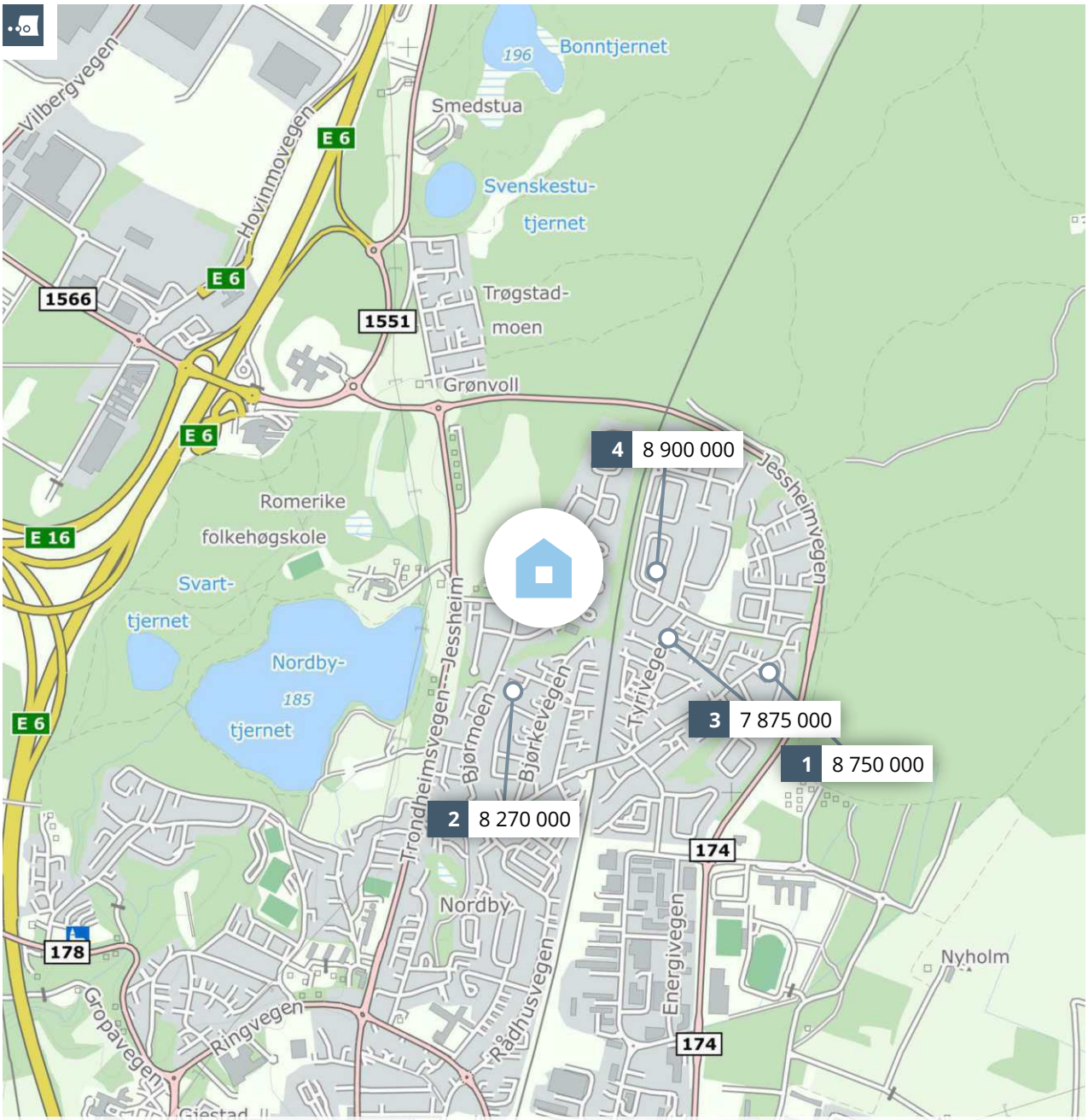
Ferdigattest tilbygg

Byggetegninger

Servitutter/rettigheter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering
SØRHOLTSVINGEN 11

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Brustad & Partnere den 07.09.2026

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

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Sørholtsvingen 11, 2068 JESSHEIM

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1995

GNR 19 BNR 405 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3209 ULLENSAKER GRUNNKRETS NORDBYMOEN

Verdivurdert til

7 990 000

-	7 990 000	59 627
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	134 m²	48 m²	- m²	14 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1995

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Harestien 2				12.08.2025	8 650 000	**8 750 000**	0	8 750 000	**52 395**
	167 m²	2000	779 m²	3 sov						
2	Bjørkestubben 8 B				23.03.2026	7 890 000	**8 270 000**	0	8 270 000	**49 226**
	168 m²	2009	886 m²	4 sov						
3	Nordskog 1				28.04.2025	7 990 000	**7 875 000**	0	7 875 000	**45 259**
	174 m²	2013	590 m²	4 sov						
4	Hestehagen 31				20.08.2026	8 750 000	**8 900 000**	0	8 900 000	**48 370**
	184 m²	2005	551 m²	4 sov						

Familiedrøm på Jessheim! Vesentlig oppgradert enebolig over ett plan | Dobbelgarasje | 3 sov | 2 bad | Solrik tomt
Velkommen til Sørholtsvingen 11 – En innholdsrik og familievennlig enebolig med BRA-i på 134 kvm. Her får du alt samlet på ett plan, 3 soverom, 2 bad og en sosial stue- og kjøkkenløsning. Solrik hage og stor uteplass belagt m/ belegningsstein.

Boligen ligger i et rolig boligfelt i Jessheim. Et godt valg for etablerte kjøpere som ønsker mer plass og en enkel hverdag!

Boligens kvaliteter:
- Alt på ett plan.
- 3 gode soverom.
- 2 flislagte bad.
- Gulvvarme i stue/kjøkken og begge bad.
- Dobbelgarasje med elektrisk kjøreport og steinbelagt gårdsplass.
- Gode oppbevaringsmuligheter.
- Kort vei til skoler, barnehager, dagligvare, offentlig kommunikasjon m.m.

Boligen ble vesentlig oppgradert av tidligere eier, med omfattende arbeider i 2019. Boligen ble ribbet ned til stenderverket og bygget opp igjen, samtidig som den ble tilleggsisolert og fikk ny kledning, vinduer, dører og takstein. Resultatet er en bolig med en rekke oppgraderinger og moderne løsninger.

Sørholtsvingen 11 har en attraktiv beliggenhet i et etablert og rolig boligområde på Jessheim, godt egnet for deg som ønsker en praktis

Området har en stabil og voksen beboersammensetning, og mange blir boende lenge. Det gir nabolaget en etablert og trygg karakter, noe som gjerne appellerer til kjøpere som ønsker å slå seg til ro og ha det meste på plass rundt seg.k hverdag uten å gi avkall på nærheten til sentrum og viktige servicetilbud.

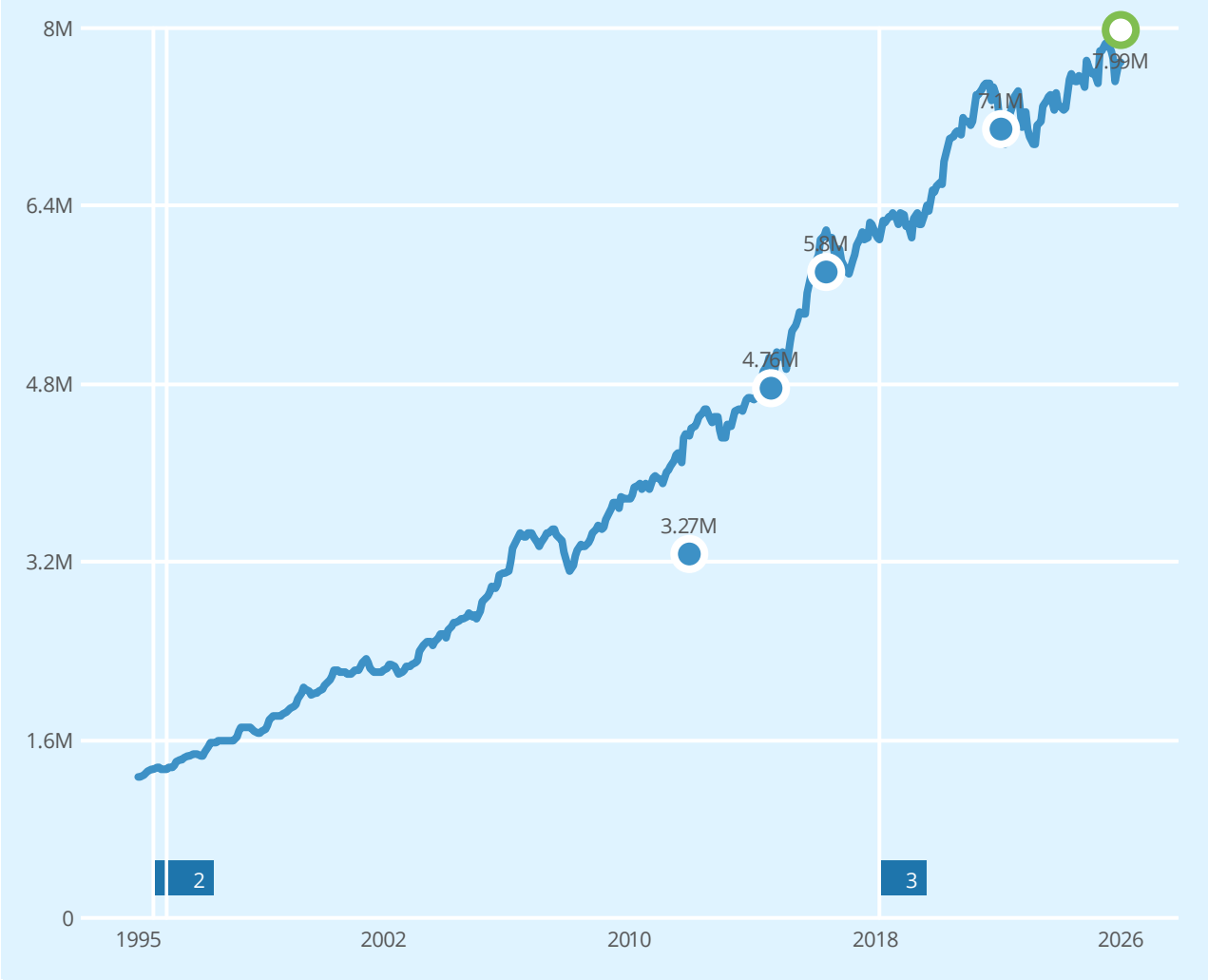
Beliggenheten er dessuten godt tilpasset en aktiv arbeidshverdag. Nærmeste bussholdeplass ligger rundt 350 meter fra boligen, og Oslo lufthavn Gardermoen nås på ca. 10 minutter med bil. Det gir god fleksibilitet enten arbeidsdagen foregår lokalt, på Gardermoen eller andre steder på Romerike og i Akershus.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.11.2022	09.11.2022	01.03.2023	7 350 000	7 100 000	0	7 100 000	
04.03.2017	07.03.2017	02.08.2017	5 400 000	5 800 000	0	5 800 000	
04.06.2015	08.06.2015	12.10.2015	4 600 000	4 760 000	0	4 760 000	
01.10.2012	08.10.2012	12.11.2012	3 400 000	3 270 000	0	3 270 000	
10.11.1995		10.11.1995	-	173 200	-	173 200	4

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

Eneboliger til salgs i NORDBYMOEN grunnkrets nå

2
eneboliger til salgs

8.4M
8.2M
8.0M
7 845 000 Prisantydning i snitt
7.6M
7.4M
7.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
26
dager

Eneboliger solgt i NORDBYMOEN grunnkrets siste 9 mnd

10
eneboliger solgt

8.4M
8.1M
7 853 000 Prisantydning i snitt
7 622 000 Salgspris i snitt
7.2M

Solgt i snitt i løpet av
114
dager

for 2.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

59 627 Sørholtsvingen 11 Totalpris 7 990 000

42 229 NORDBYMOEN grunnkrets i snitt siste 9 mnd

37 079 ULLENSAKER kommune i snitt siste 9 mnd

Tilstandsrapport

Enebolig

Sørholtsvingen 11, 2068 JESSHEIM

ULLENSAKER kommune

gnr. 19, bnr. 405

Sum areal alle bygg: BRA: 182 m² BRA-i: 134 m²



Befaringsdato: 27.08.2026 **Rapportdato:** 31.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22177-1182 **Eiendomsverdi ref nr:** JN7370

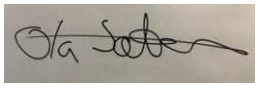
Foretak: Rambøll Norge AS **Takstingeniør:** Ola Sætersmoen

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

Rambøll Norge

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

Rapportansvarlig



Ola Sætersmoen
Uavhengig Takstingeniør
ola.saetersmoen@ramboll.no
484 81 829

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, stikkprøver og tilgjengelig dokumentasjon vurderes boligen som generelt godt vedlikeholdt. Eneboligen er oppført i 1995 med integrert garasje og er dermed ca. 31 år gammel. Det ble gjennomført oppgraderinger i 2019, med unntak av ett baderom hvor membranen ikke er oppgradert og antas å være fra byggeåret.

Boligen fremstår ellers i forventet teknisk stand ut fra alder og normalt vedlikehold. Tilstandsgrader fremgår av den detaljerte tekniske beskrivelsen.

Boligen har en funksjonell planløsning med god utnyttelse av arealet og gir et godt helhetsinntrykk. Med tanke på alder vurderes eiendommen som attraktiv og velholdt.

Enebolig - Byggeår: 1995

UTVENDIG Gå til side

Takrenner og nedløp av metall. Beslag, snøfangere og stigetrinn til pipe er og av metall.
Bygningens tak er konstruert i en sadelform. Det er utvendig tekket med betongtakstein, kjent for sin holdbarhet og værbestandighet.
Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig fra et soverom via en loftsluke.

Takstolene er prefabrikkerte og laget av tre, og gir strukturell styrke til taket. Sutak undertaksplater fungerer som et ekstra lag beskyttelse under betongtaksteinene. Isolasjonen i bjelkelaget, bidrar til å redusere varmetap.

Ventilasjon håndteres gjennom luftekassetter i gesimsen. Dette gir nødvendig luftstrøm gjennom loftet for å forhindre kondens.
Bygningens yttervegger er oppført med et isolert trebindingsverk med standard og byggeskikk fra oppføringsåret. Dette bindingsverket består av stendere, lekter, isolasjon og vindsperre. Utenpå dette er veggene kledd med liggende bordkledning av treverk. Bordkledningen gir et enkelt og tradisjonelt utseende samtidig som den fungerer som en beskyttende barriere mot værforholdene.
Malte trevinduer med 2-lags glass. Tilfeldige utvalgte vinduer er funksjons testet uten anmerkning.
Inngangsdør og verandadører av treverk med glassfelt.
Terrasse på terreng med gulv av kompisitt. Terrassen har en levegg montert.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater av: Parkett, fliser og belegg.
Det er observert et parti med noe knirk i gulv ved inngangspart. Dette til orientering.
Veggoverflatene består av: Malte plater.
Himlingsoverflatene består av: Malte plater.
Det er malte slette innvendige dører. Dør i gang har glassfelt.

Støpt plate på mark av betong.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue 8 mm.
Gang 4 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Stue 236 cm.
Gang 236 cm.

Pusset elementpipe innvendig, heldekkende beslag utvendig av metall. Peis montert i stue. Sotluke montert i. Tilsyn uten anmerkninger i 2025 utført av brannvesenet.
Oppvarming: Elektrisk, varmepumpe og vedfyring.
Gulvvarme i stue/kjøkken og baderom.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt flate og downlights. Det inneholder en vegghengt servant og ett-greps armatur. Badet har praktisk innredning med benkeskap overskap og høyskap for vasking av klær. I benkeplaten er det nedfelt en vaskekum med ett-greps armatur.
Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har glassdør og fastfelt.
Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.

Toalettet er vegghengt med en innebygget sisterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design.
Rommet har også opplegg for vaskemaskin og er innredet som bad og vaskerom.

Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i innvendig tak.
Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.
Det er også et fordelerskap for rør-i-rørsystemet som er plassert på veggen for enkel tilgang til utførsel av kontroll og vedlikehold.
Badet har plastsluk og smøremembran.
Badet er innredet med servant, veggmontert toalett, dusjvegger og benkeskap samt overskap og høyskap med opplegg for vaskemaskin.
Naturlig ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad 2
Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt flate og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur.
Vegghengt speil og lys er også en del av interiøret.
Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har glassvegg for skjerming av vannsøl.
Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.
Toalettet er gulvstående.
Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himling.
Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.
Badet har plastsluk og smøremembran.
Badet har innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjvegg.
Naturlig ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spiseplass.
Kjøkkeninnredningen har slette fronter og inkluderer benkeskap og overskap tillegg til ett høyskap for praktisk oppbevaring.
Benkeplatene er av kompositt som er slitesterkt og lette å rengjøre.
I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.
Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det glassplate som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk.
Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer, kjøleskap med fryserdel, komfyr i høyskap samt oppvaskmaskin i benk og en nedfelt induksjon platetopp. En vegghengt ventilator bidrar til god ventilasjon under matlaging.
Kjøkken ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledning er av plast (rør i rør) besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør av plast.
Ventilasjonssystemet i boligen er organisert som naturlig ventilasjon. Avtrekksluft fra bad og vaskerom føres over taket.
Hvert rom har avtrekk som går opp i egne avtrekkspiper før de fortsetter over taket.

For luftinntak er det installert firkantventiler i ytterveggene eller vindusventiler. Dette sørger for at frisk luft trekkes inn i boligen og skaper en naturlig sirkulasjon.
Boligen har ca 200litersvarmtvannstank.
Boligen har installert luft til luft varmepumpe. Varmepumpen virket på befaring men ble ikke videre undersøkt da det kreves spesialkompetanse. Dette til informasjon.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår. Det har blitt supplert med flere stikkontakter i boenheten etter byggeår.
Hovedbryter på 40 Amp, 400 V. Anlegg.
Boligen har seriekoblede røykvarslere og brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1995. De drenerende massene skal sammen med drensledningen sørge for at grunnvannstanden holdes på et tilstrekkelig lavt nivå slik
at vann ikke trenger inn eller kapillært suges opp i fundamentene.
Videre skal dreneringen bidra til stabilitet i grunnen under fundamentene og beskytte
grunnen mot erosjon, oppbløting og nedsatt bæreevne.
Denne boligen har ringmur med støpt plate på mark hvor gulvkonstruksjonen inkludert varmeisolasjon i hovedsak ligger over terrengnivå. Konstruksjonen
har normalt ikke synlig utvendig fuktsikring som på en grunnmur hvor det er rom under terreng. Drenerende masser under og mot ringmur, og evt.
drensledning hvis dette er lagt er vurdert etter alder.
Grunnmur i lettklinkerbetong. Støpt betongplate på grunnen.
Boligen er tilknyttet kommunale infrastruktursystemer for avløp og vannforsyning gjennom egne private rørledninger som strekker seg fra bygningen til de offentlige anleggene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

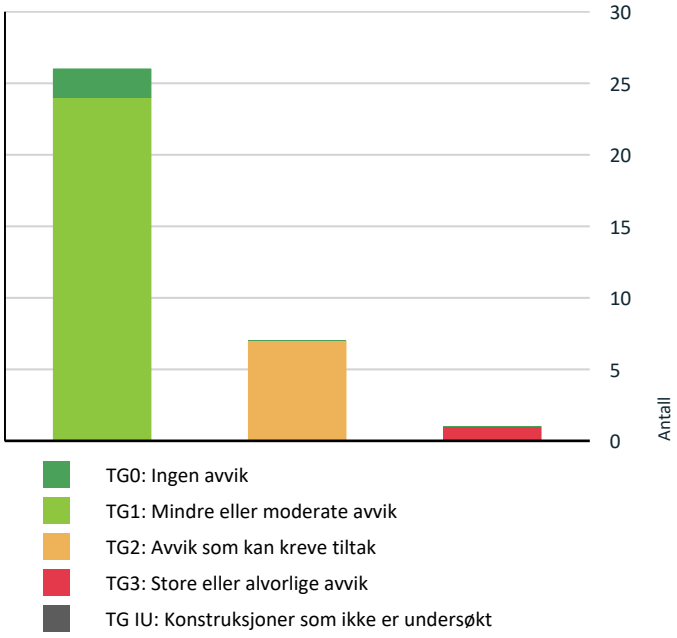
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er endringer fra opprinnelig tegning. Det er ikke lengre adgang til garasje fra bolig. Det er oppført tilbygg i stue og ny terrasse. Rominndelingen stemmer ikke lengre med opprinelig tegning.

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Sammendrag av boligens tilstand

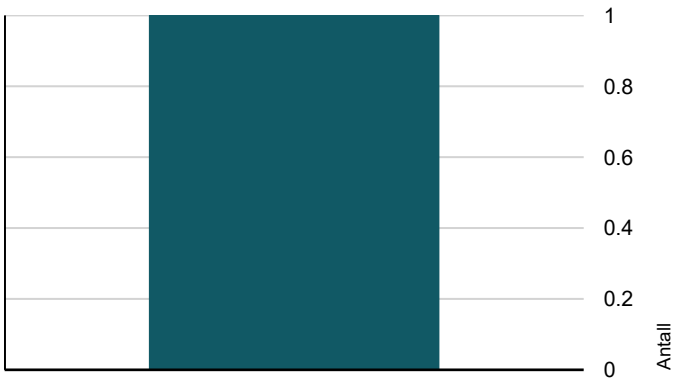
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje > Bad 2 > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Våtrom > Etasje > Bad 2 > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er vindu plassert i dusjsonen. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader dersom vinduet ikke er tilstrekkelig beskyttet mot vannpåvirkning.

Våtrom > Etasje > Bad 2 > Ventilasjon Gå til side

Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1995

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har yttertaktekking av betongtakstein, synlig forenklet undertak med sutakplater og overliggende sløyfer og lekter.
Taket er besiktiget fra feier stigepå tak, av sikkerhetsmessige hensyn er det ikke forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikring. Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at takstein er byttet i 2019, undertak ble ikke byttet og vurderes å være fra byggeår.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

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

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

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

Takstolene er prefabrikkerte og laget av tre, og gir strukturell styrke til taket. Sutak undertaksplater fungerer som et ekstra lag beskyttelse under betongtaksteinene. Isolasjonen i bjelkelaget, bidrar til å redusere varmetap.

Ventilasjon håndteres gjennom luftekassetter i gesimsen. Dette gir nødvendig luftstrøm gjennom loftet for å forhindre kondens.
På befaringsdatoen ble det observert en del eldre fuktmerker i undertaket rundt pipestokk. Merkene fremstår som av eldre dato og uttørket. Undertaket vurderes å være fra byggeår.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass. Tilfeldige utvalgte vinduer er funksjons testet uten anmerkning.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Inngangsdør og verandadører av treverk med glassfelt.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse på terreng med gulv av kompisitt. Terrassen har en levegg montert.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflater av: Parkett, fliser og belegg.
Det er observert et parti med noe knirk i gulv ved inngangspart. Dette til orientering.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggoverflatene består av: Malte plater.
Himlingsoverflatene består av: Malte plater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt plate på mark av betong.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue 8 mm.
Gang 4 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Stue 236 cm.
Gang 236 cm.

Radon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Radonmåling.

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

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

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pusset elementpipe innvendig, heldekkende beslag utvendig av metall. Peis montert i stue. Sotluke montert i. Tilsyn uten anmerkninger i 2025 utført av brannvesenet.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte slette innvendige dører. Dør i gang har glassfelt.
Baderomsdør ved soverom har noe skjevhet i karm som medfører at dør lukker seg selv, dette til orientering.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming: Elektrisk, varmepumpe og vedfyring.
Gulvvarme i stue/kjøkken og baderom.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt flate og downlights. Det inneholder en vegghengt servant og ett-greps armatur. Badet har praktisk innredning med benkeskap overskap og høyskap for vasking av klær. I benkeplaten er det nedfelt en vaskekum med ett-greps armatur.
Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har glassdør og fastfelt.
Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.

Toalettet er vegghengt med en innebygget sisterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design.
Rommet har også opplegg for vaskemaskin og er innredet som bad og vaskerom.

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

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har fliser på vegg og malt innvendig tak.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varme.

ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har plastsluk og smøremembran.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med servant, veggmontert toalett, dusjvegger og benkeskap samt overskap og høyskap med opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

- Avtrekkssystemet bør kontrolleres og utbedres slik at det fungerer tilfredsstillende, for å unngå dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader på bad og tilstøtende rom.
- Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra stue mot våtsone, 43,4% ved 23,8 grader.
Vektprosent målt i treverk på befaringsdatoen var under målbare verdier.
Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Baderommet er fra byggeåret og ble modernisert i 2015 med nye overflater. Det ble lagt fliser direkte på eksisterende flis, påført ny membran i våtsonen og utført oppgradering av innredning.
Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt flate og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil og lys er også en del av interiøret.
Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har glassvegg for skjerming av vannsøl.
Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.
Toalettet er gulvstående.
Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himling.
Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

ETASJE > BAD 2

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har malt innvendig tak og fliser på vegger.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er vindu plassert i dusjsonen. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader dersom vinduet ikke er tilstrekkelig beskyttet mot vannpåvirkning.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres sprutbeskytter eller annen egnet beskyttelse foran vinduet for å hindre vannsprut og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen. Manglende beskyttelse kan føre til vanninntrengning og skade på vegg og vindu, samt forkorte levetiden til bygningsdelene.

ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varme.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD 2

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har plastsluk og smøremembran.

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

Konsekvens/tiltak
• Baderommet ble opprinnelig oppført ved byggeåret og modernisert i 2015 med nye fliser og oppgradert innredning. Det ble lagt flis på eksisterende flis, og ny membran ble kun påført i dusjsonen. Den opprinnelige membranen fra byggeåret (før 2000) ligger fortsatt under øvrige deler av gulvet og veggene.

I henhold til NS 3600 skal våtrom med membran fra før 2000 vurderes til TG 3, da tettesjiktet har passert forventet levetid og ikke tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring. Selv om det er utført lokal oppgradering i dusjsonen, innebærer den eldre membranen i resten av rommet fortsatt risiko for fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner.

Samlet vurdering: Rommet har delvis oppgradert fuktsikring, men hovedmembranen er av eldre type og gir vesentlig avvik fra dagens standard. Tilstandsgrad TG 3 settes i tråd med gjeldende norm.

• Det bør etableres nytt tettesjikt og sluk for å sikre våtrommets funksjon og hindre fuktskader.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner, da eksisterende løsninger har usikker funksjon og begrenset levetid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjvegg.

ETASJE > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

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

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

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra soverom mot våtsone, 41,8 % ved 24,5 grader.
Vektprosent målt i treverk på befaringsdatoen var under målbare verdier.
Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.





KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spiseplass. Kjøkkeninnredningen har slette fronter og inkluderer benkeskap og overskap tillegg til ett høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene er av kompositt som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.
Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det glassplate som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk.
Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer, kjøleskap med fryserdel, komfyr i høyskap samt oppvaskmaskin i benk og en nedfelt induksjon platetopp. En vegghengt ventilator bidrar til god ventilasjon under matlaging.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
- Komfyrvakt bør installeres.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventolator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige vannledning er av plast (rør i rør) besiktiget i rørskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonssystemet i boligen er organisert som naturlig ventilasjon. Avtrekksluft fra bad/wc og vaskerom føres over taket. Hvert rom har avtrekk som går opp i egne sjakter eller avtrekkspiper før de fortsetter over taket.

For luftinntak er det installert firkantventiler i ytterveggene eller vindusventiler. Dette sørger for at frisk luft trekkes inn i boligen og skaper en naturlig sirkulasjon.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har ca 200litersvarmtvannstank.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår. Det har blitt supplert med flere stikkontakter i boenheten etter byggeår. Hovedbryter på 40 Amp, 400 V. Anlegg.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har seriekoblede røykvarslere og brannslukkingsapparat.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1995. De drenerende massene skal sammen med drensledningen sørge for at grunnvannstanden holdes på et tilstrekkelig lavt nivå slik at vann ikke trenger inn eller kapillært suges opp i fundamentene. Videre skal dreneringen bidra til stabilitet i grunnen under fundamentene og beskytte grunnen mot erosjon, oppbløting og nedsatt bæreevne.
Denne boligen har ringmur med støpt plate på mark hvor gulvkonstruksjonen inkludert varmeisolasjon i hovedsak ligger over terrengnivå. Konstruksjonen har normalt ikke synlig utvendig fuktsikring som på en grunnmur hvor det er rom under terreng. Drenerende masser under og mot ringmur, og evt. drensledning hvis dette er lagt er vurdert etter alder.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i lettklinkerbetong. Støpt betongplate på grunnen.

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

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet kommunale infrastruktursystemer for avløp og vannforsyning gjennom egne private rørledninger som strekker seg fra bygningen til de offentlige anleggene.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
- Komfyrvakt bør installeres.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittstående bod med trekledning, malt i lys farge og oppført med saltak tekket med samme type takstein som hovedbygningen, noe som gir et helhetlig uttrykk. Bygningen står på gruslagt underlag med tilstøtende platting i tre. Det er enkel dør og vindu, samt utvendig belysning og ventilasjon. Området rundt fremstår ryddig og godt vedlikeholdt med grus og plen.

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



Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

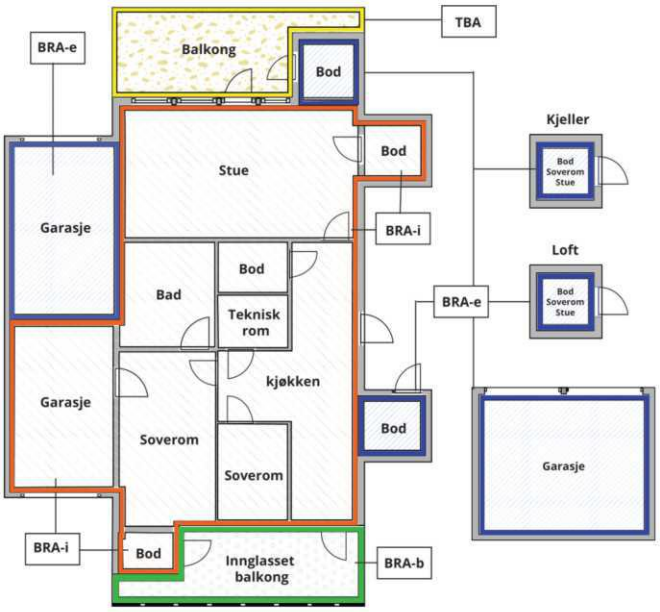
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	134	38		172	14
SUM	**134**	**38**			**14**
SUM BRA	**172**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, bod, tv-stue, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, kjøkken, bad 2	Bod 2, garasje	

Kommentar

Boligen har en garasje med elektrisk kjøreport plassert inntil hovedbygningen. Garasjen er oppført på støpt plate på mark og følger samme konstruksjonsprinsipp som boligen for øvrig, noe som gir et helhetlig uttrykk. Det er i tillegg adkomst via sidedør plassert i langveggen.

Boligen har steinbelagte uteområder, disse er ikke oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er endringer fra opprinnelig tegning. Det er ikke lengre adgang til garasje fra bolig. Det er oppført tilbygg i stue og ny terrasse. Rominndelingen stemmer ikke lengre med opprinelig tegning.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Mindre vedlikeholdsarbeid.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		10		10	
SUM		**10**			
SUM BRA	**10**				

Romfordeling

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

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2026	Ola Sætersmoen	Takstingeniør
	Astrid Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	19	405		0	922.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sørholtsvingen 11

Hjemmelshaver
Hansen Astrid, Hansen Georg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Jessheim i Ullensaker kommune.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og beleggningsstein.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Forutsetninger

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 24.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Brustad & Partnere	Oppdragsnr.	121260226
Addresse	Sørholtsvingen 11		
Postnr.	2068	Sted	JESSHEIM
Selgers navn	Astrid Hansen		
Selgers navn	Georg Hansen		

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?

01.03.2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

6018474

Våtrom

Initialer selger:
A H
G H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
A H
G H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
A H
G H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 20.08.2026

Signert av *Astrid Hansen*

Signert av *Georg Hansen*

Initialer selger:
A H
G H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Sørholtsvingen 11
Postnr	2068
Sted	JESSHEIM
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	19
Bnr.	405
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	15343095
Bolignr.	H0101
Merkenr.	276bc8b5-8b5a-487d-9cf2-83294841235e
Dato.	03 Oct 2022



Innmeldt av	**********

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

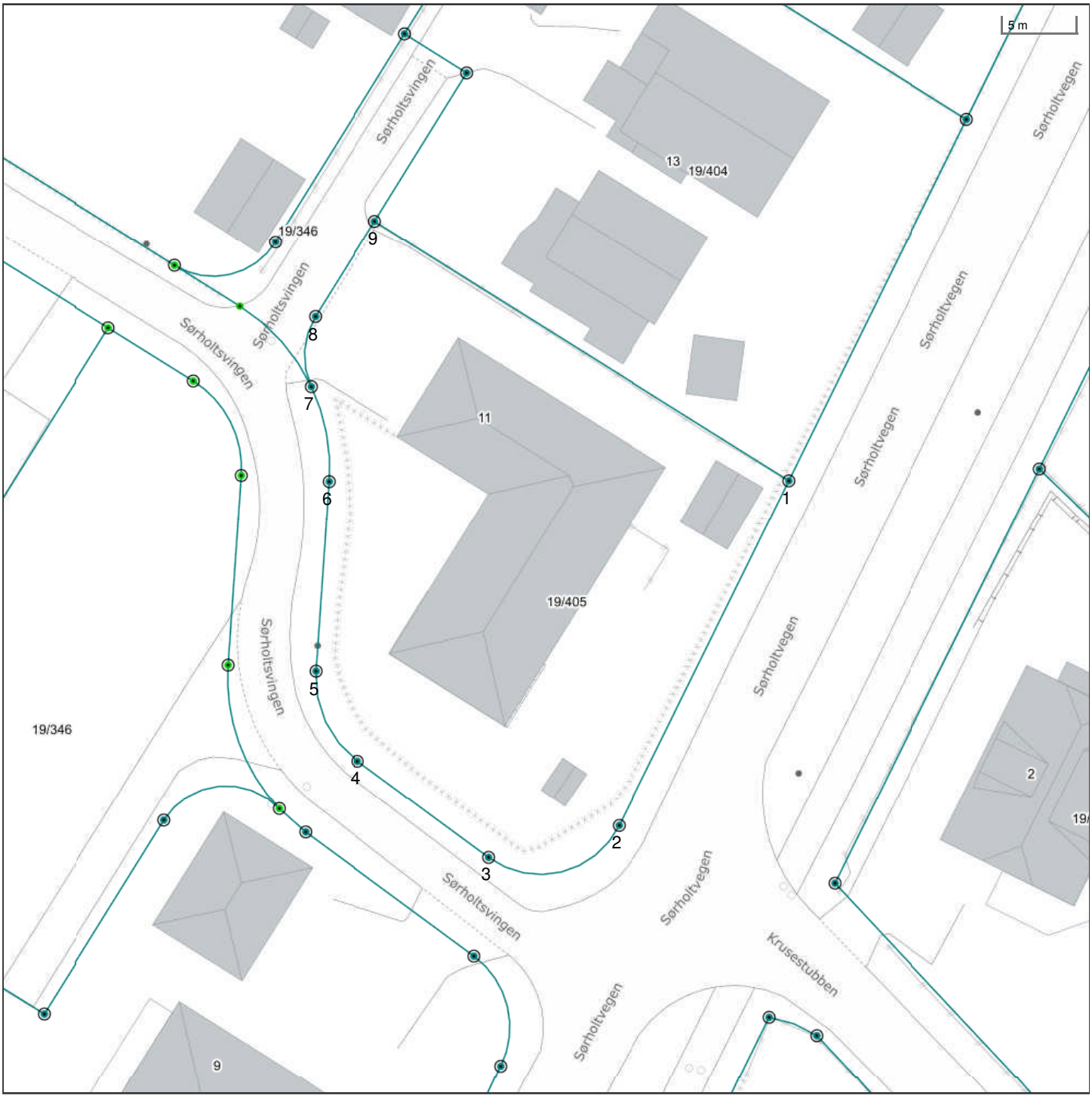
Målt energibruk 16,250 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

11,833 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	3,000 liter ved

Utskriftsdato: 24.08.2026

Eiendomskart for eiendom 3209 - 19/405//



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	922,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6671255,9	**Øst**	620888,87	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6671260,5	620905,12	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,40	
2	6671236,62	620894,28	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,23	
3	6671234,15	620885,43	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,47	6,03
4	6671240,43	620876,25	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,12	
5	6671246,46	620873,2	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,05	6,99
6	6671259,41	620873,67	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,96	
7	6671265,82	620872,24	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,64	13,49
8	6671270,6	620872,37	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,99	4,93
9	6671277,23	620876,21	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,66	

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	922.4
Etablert dato	21.04.1995	Historisk oppgitt areal	922,7
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	19/405
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	19/405
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	16.01.2014 16.01.2014	13/7237		19/391 (7337,2), 142/28 (-7337,2) 19/346, 19/347, 19/348, 19/349, 19/350, 19/351, 19/352, 19/396, 19/397, 19/398, 19/399, 19/400, 19/401, 19/402, 19/403, 19/404, 19/405, 19/417, 19/418, 19/421, 142/35, 142/48, 142/70, 142/74, 175/7, 175/52, 175/53, 175/83, 175/84, 175/261
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	21.04.1995			19/346 (-922,7), 19/405 (922,7)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6671255.9	620888.87	0	Ja	922.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HANSEN ASTRID F050363*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Sørholtsvingen 11 2068 JESSHEIM	Bosatt (B)
HANSEN GEORG F230951*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Sørholtsvingen 11 2068 JESSHEIM	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Sørholtsvingen 11

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2068 JESSHEIM	Kirkesogn	02070701 Hovin
Grunnkrets	210 Nordbymoen	Tettsted	659 Jessheim
Valgkrets	9 Jessheim Vest		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	15343095		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	23.10.1995
2	15343095	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	31.12.1995
3	15343095	2	Tilbygg	Igangsettingstillatelse (IG)	12.12.2018

1: Bygning 15343095: Enebolig (111), Tatt i bruk 23.10.1995

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	123
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	123
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	05.05.1995	11.05.1995	
Igangsettingstillatelse	27.07.1995	11.05.1995	
Tatt i bruk	23.10.1995	24.10.1995	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sørholtsvingen 11	H0101	19/405	123	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	123	0	123	0	0	0

2: Bygningsendring 15343095-1: Tilbygg, Tatt i bruk 31.12.1995

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	40
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	40
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	23.11.1995	22.11.1995	

Igangsettingstillatelse	23.12.1995	22.11.1995	
Tatt i bruk	31.12.1995	22.11.1995	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Sørholtsvingen 11	-	19/405	-	-	-	-	-

Etasjer

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

3: Bygningsendring 15343095-2: Tilbygg, Igangsettingstillatelse 12.12.2018

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	40
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	40
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	41
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	12.12.2018	04.03.2019	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sørholtsvingen 11	H0101	19/405	40	0	0	0	

Etasjer

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

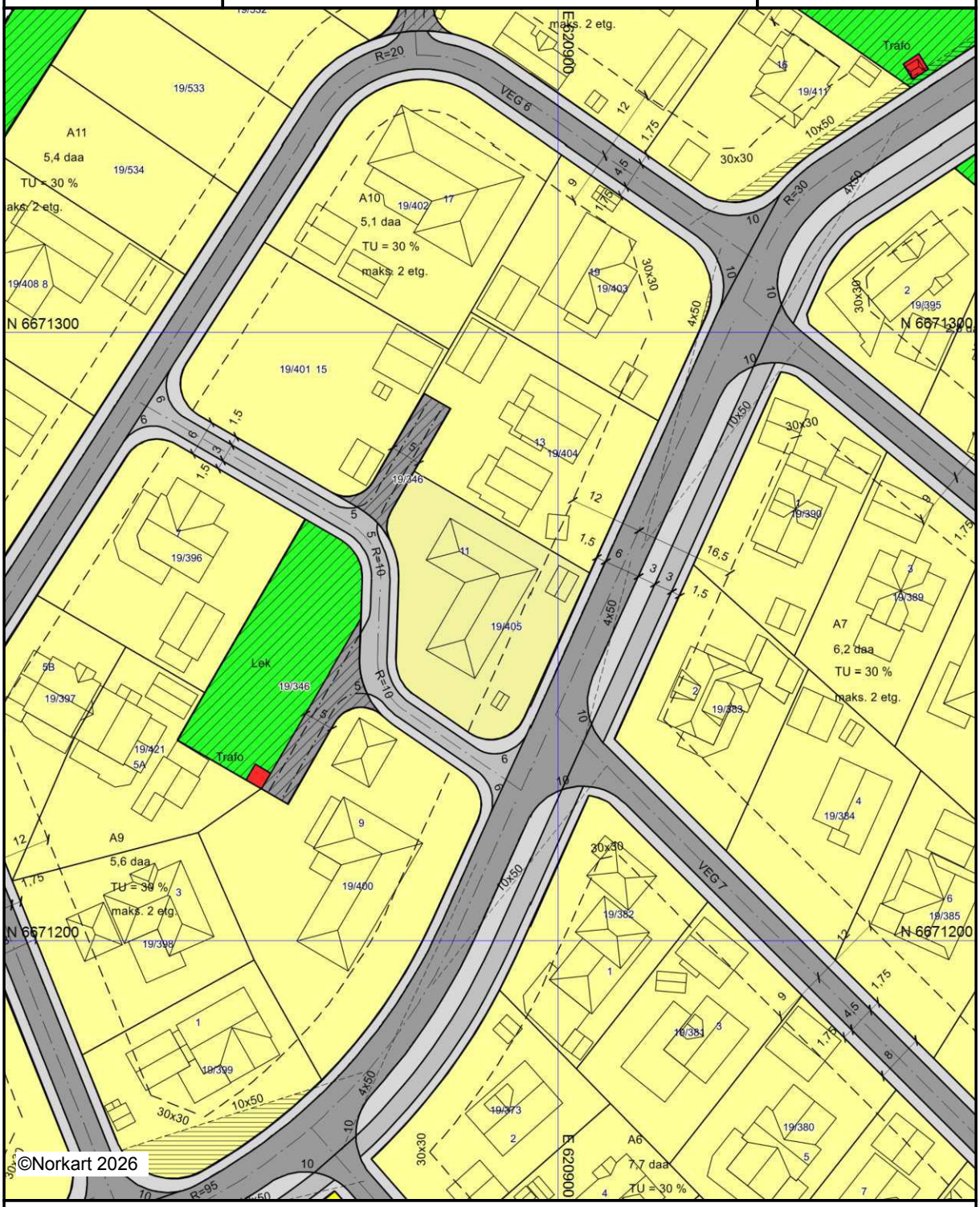
Ullensaker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 19/405
Adresse: Sørholtsvingen 11
Dato: 24.08.2026
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
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Almennyttig forsamlingslokale (grendehus m
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Turveg
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Ullensaker kommune

Adresse: Furusethgata 12, 2050 Jessheim

Telefon: 66108000

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3209	**Gårdsnr.**	19	**Bruksnr.**	405	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sørholtsvingen 11, 2068 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

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	493
Navn	Byplan Jessheim 2050
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.10.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3209/dokumenter/4017/planbestemmelser24032026.pdf
Delarealer	**Delareal** 922 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 922 m^2 **KPHensynsonenavn** H190_2_Restriksjonsplan(hinderflater) **KPSikring** Andre sikringssoner

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	150

Navn	Sydholtet
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.01.1994
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3209/dokumenter/149/150b.pdf
Delarealer	**Delareal** 921 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** A10

Vedtatt av Ullensaker
Herredsstyre den 24.01.94.

.....
Ordfører.

Journ.nr: 93/01845
Arkivkode: L12
Saksbeh.: BMS

ULLENSAKER KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR "SYDHOLTET GNR./BNR. 19/6, 175/5, 175/7 M.FL., JESSHEIM."

PLANEN ER DATERT : 06.08.93, revidert 20.12.93.
BESTEMMELSENE ER DATERT: 06.08.93, revidert 20.12.93.

§ 1.

Generelt

1.01 Reguleringsbestemmelsene gjelder for det regulerte området vist med reguleringsgrense på plankartet.

1.02 Området er regulert til følgende formål:

Byggeområder:
- boliger - åpen småhusbebyggelse (A1-A14)
- boliger - tett småhusbebyggelse (B1-B6)
- allmennyttig formål (grendehus/barnehage)

Trafikkområder: (offentlige)
- kjøreveger
- gang- og sykkelveg, fortau
- annet trafikkareal
- jernbane

Spesialområder:
- friluftsområde (tursti/løype)
- frisiktsoner (inngår i øvrige formål)

Fellesområder:
- felles avkjørsel
- felles lekeplass, grøntområde, gangsti etc (bruk påført planen)

§ 2.

Fellesbestemmelser

2.01 Bebyggelsens høyde, utforming og plassering:

- Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Målverdig loft i h.t. BF 23:11 medregnes i etasjeantallet.

- Bebyggelsen skal ha skråtak. Takvinkelen skal ikke være større enn 45°.

- Gesimshøyden og mønehøyden skal ikke overstige henholdsvis 6,0 m og 8,0 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå.

- Bygningsrådet skal ved behandling av samlete situasjonsplaner, eventuelt bebyggelsesplaner, påse at det blir variasjon i bebyggelsestyper slik at monotoni unngås.

- Ved behandling av byggemeldinger skal bygningsrådet påse at bebyggelsen får en god form og material-behandling, og at bygninger i samme område får en harmonisk og god utforming med hensyn til plassering, møneretning, takvinkel, materialbruk og fargesetting. Kravet gjelder også for garasje og uthus. Langs offentlig veg kan bygningsrådet kreve at bebyggelsen legges i samme avstand (bygningsflukt) fra vegen.

- Bygningsrådet kan godkjenne plassering av garasje/carport, trafokiosker og andre mindre tekniske bygninger utenfor byggegrense, innenfor rammen av bygningsloven, byggeforskriftene og kommunale retningslinjer.

2.02 Gjerder over 1,0 m samt støttemurer og lignende bygningsmessige anlegg skal godkjennes av bygningsrådet.

2.03 Eksisterende karakteristisk skog og markdekke søkes bevart både innenfor tomteområdene, friluftsområdet og felles grøntområder.

I byggeområdene tas hogstmoden skog ut, men bør vurderes beholdt i de større sammenhengende frilufts- og felles grøntområdene.

I hovedsak skal hogst først foretas etter at bebyggelse, veger og anlegg er midlertidig stukket ut.

Forøvrig skal markdekke som skades eller ødelegges i anleggsperioden reetableres som grøntområde.

2.04 Den ubebygde del av tomtene må gis en tiltalende form og behandling (beplantning mm.). Ingen tomt eller annet areal må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn er til hinder for den offentlige ferdsel.

Utenomhusarealene (lekeplasser, parkeringsplasser etc.) skal være opparbeidet før tilhørende bebyggelse tas i bruk.

2.05 For feltene A1-A14 hvor tomtedeling ikke er vist på reguleringsplanen, skal det utarbeides tomtedelingsplan for enkeltfelt eller flere felt samlet, som skal være godkjent av bygningsrådet før tomtefradelinger behandles.

For feltene B1-B6 skal det utarbeides samlet situasjonsplan som skal være godkjent av bygningsrådet før tomtefradelinger og byggemeldinger for enkelthus behandles. For felt B5 og B6 kan bygningsrådet alternativt kreve utarbeidet bebyggelsesplan.

Tomtedelingsplan skal vise vegføringer, frisiktlinjer hvor disse ikke er vist på reguleringsplanen, lekeplasser, felles grøntarealer, eventuelt felles parkeringsplasser og tomtedeling. Lekeplasser skal anlegges i h.t. kommunens retningslinjer. Samlet situasjonsplan, eventuelt bebyggelsesplan, skal i tillegg vise bebyggelse inklusiv garasje/carport med møneretning og etasjetall, avkjørsler/interne private veger og p-plasser, eksisterende vegetasjon som bevares og planlagt ny vegetasjon samt kotert nytt terreng.

2.06 Det skal utarbeides tekniske planer for veger, vann og avløp for området, som skal forelegges kommuneingeniøren for godkjenning før området bebygges.

Likeledes skal det utarbeides en overordnet "grøntplan" som viser opparbeidelse av felles og offentlige utearealer, inkludert utstyr på lekeplasser, stier mm. Planen, som skal være godkjent av kommunen før utbygging igangsettes, skal også redegjøre for uttak av skog og hvordan eksisterende markdekke søkes bevart i byggeperioden.

2.07 Mot jernbanen kreves støyberegninger i forbindelse med tomtedelingsplan, samlet situasjonsplan eller bebyggelsesplan. Også for byggeområder inntil nåværende og fremtidige hovedveger kan bygningsrådet stille samme krav.

For støyskjerming skal Miljøverndepartementets retningslinjer T-8/79 følges. Eventuelle støyskjermingstiltak skal iverksettes samtidig med utbyggingen og være ferdig før boliger i tilgrensende områder tas i bruk.

2.08 Når særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse bestemmelsene innenfor rammen av Plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for kommunen.

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

§ 3.

Byggeområder

3.01 Boliger - åpen småhusbebyggelse (felt A1 - A14):

- I disse områdene skal kun oppføres eneboliger, evt. to-mannsboliger, med innbyrdes avstand minst 8 m, målt som angitt i BF 23:13.

- Største tillatte tomteutnyttelse, TU=30% inklusive garasje/carport.

- Ved byggemelding av bolighus skal det på situasjonsplanen være vist plassering av dobbeltgarasje og oppstillingsplass for 1 bil selv om garasje ikke oppføres samtidig med boligen.

3.02 Boliger - tett småhusbebyggelse (felt B1 - B6):

- I disse områdene kan det oppføres gruppebebyggelse to-mannsboliger, kjedehus og rekkehus med mindre avstand mellom de enkelte hus enn 8 m i h.t. BF30:3221.

- I områder hvor hus legges med minimum 8 m's avstand kan husene plasseres minimum 2 m fra tomtegrense mot nord og øst og 6 m fra grense mot syd og vest.

- Felt B5 skal underdeles i mindre husgrupper.

- Største tillatte tomteutnyttelse, TU, inklusive garasje/carport, er for felt B2 40%, for øvrige felt 35%.

- Det avsettes minst:

  - 1,5 biloppstillingsplass for ett- og to-roms boliger.
  - 2 biloppstillingsplasser for større boliger.

  Herav skal minst 1 plass pr. bolig være i garasje/carport.

3.03 Allmennyttig formål:

- Området skal benyttes til oppføring av grendehus/barnehage med tilhørende uteanlegg (leke-/oppholds- og parkeringsplass).

- Største tillatte tomteutnyttelse, TU = 30%.

- For bebyggelsens etasjeantall, høyde og utforming forøvrig gjelder bestemmelsene i § 2.1.

- Biloppstillingsplasser skal avsettes i h.t. kommunal norm for slik bebyggelse.

§ 4.

Trafikkområder:

4.01 Veger:

- Kjøreveger, gang-/sykkelveger og fortau skal opparbeides som vist på planen. For krysset mellom Trondheimsvegen og veg 1 skal det utarbeides en teknisk plan (byggeplan), som forelegges Statens Vegvesen til godkjenning før opparbeidelsen starter. Krysset med kanalisering skal være utført før boligområdet tas i bruk.

- I de angitte vegbanebredder er inkludert vegskuldre.

- Hovedsamleveg (veg 1) skal være avkjøringsfri. For eiendom 19/323 tillates midlertidig adkomst fra veg 1.

- Annet trafikkareal (grøfter, snøopplag) skal holdes ryddig og gis en tiltalende utforming og behandling.

- I A- og B-felt hvor gang-/sykkelveg er eneste adkomst til eiendommer tillates disse vegene benyttet som kjøreadkomst.

4.02 Jernbane:

- Regulert arealstripe (ca. 5m's bredde) av NSBs eiendom kan benyttes til del av eventuell støyvoll.

§ 5.

Spesialområder:

Friluftsområde:

5.01 - Gjennom friluftsområde kan anlegges tursti/løype.

- Mot NSB's eiendom kan en arealstripe med inntil 5 m's bredde benyttes til støyvoll.

5.02 Frisiktsområde:

- Frisikt skal tilrettelegges som vist på planen. Frisikt for private avkjørsler skal være 3 x 25 m.

- I frisiktsområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer e.l. med større høyde enn 50 cm over tilstøtende vegers planum.

§ 6.

Fellesområder

6.01 Felles avkjørsler:

- Felles avkjørsler skal være felles for og betjene de eiendommer og parseller som er vist tilknyttet avkjørslene med pilsymbol.

6.02 Felles grønt-/lekeområder:

- Områder for lek innenfor de enkelte felt er felles for tomter i feltet eller tomter som ellers naturlig sokner til områdene. Øvrige grøntområder er felles for alle eiendommer og parseller i området.

- I felt A1 - A12, B3, B4 og B6 skal det anlegges lekeplasser (inngangs-/nærlekeplasser og grende-/strøkslekeplass m. ballplass) som angitt på reguleringsplanen.

- I felt A13, A14, B2 og B5 skal bygningsrådet påse at det avsettes tilstrekkelig store grøntområder for lek, stier og vegetasjonsbelter i forbindelse med utarbeidelse av tomtedelingsplan, samlet situasjonsplan eller bebyggelsesplan.

- Stier kan anlegges i felles grøntområder. Stienes utforming og standard bestemmes i forbindelse med overordnet "grøntplan".

- På grøntområder/lekeplasser kan det plasseres trafoer som angitt på reguleringsplan. Avstand mellom trafo og bolig skal være minimum 5 m.

****

Områdeanalyse

Eiendom	3209 19/405		
Utskriftsdato	24.08.2026	**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.

14 Berørte datasett

- FKB Tiltak
- Grus og pukk
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper på land (NiN)
- Tettsteder
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- FKB-AR5
- Løsmasser N50/N250
- Marin grense
- Naturtyper i Norge - Landskap
- Radon
- Vannforekomster
- Verneplan for vassdrag

85 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Akvakultur - lokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Dyrkbar jord
- FKB-arealbruk
- Flom - aktsomhetsområder
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte
- Grunnvannsborehull
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner brannvern - Tette trehusmiljø
- Låssettingsplasser
- Markagrensen
- Naturtyper - Utvalgte
- Naturtyper på land 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
- Vernskog
- Vindkraftverk
- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Aktsomhetskart for snøskred
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- Fiskeplasser redskap
- FKB-bane
- Flomsoner
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Forurenset grunn
- Friluftslivsområder - statlig sikra
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jordkvalitet
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner brannvern - Brannsmitteområder
- Kvikkleire
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper - verdsatte
- 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
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Villreinområder

FKB Tiltak

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025



Om datasettet

FKB-Tiltak skal inneholde informasjon om områder der det skjer utbygging som fanges opp gjennom saksbehandling i kommunen eller andre offentlige myndigheter.

Tegnforklaring

BygningTiltak

Objekter

Objekttype	Behandlingsstatus	Saksreferanse	Bygningsnummer	Tiltakstype
BygningTiltak	godkjent	2018009120	15343095	endring

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

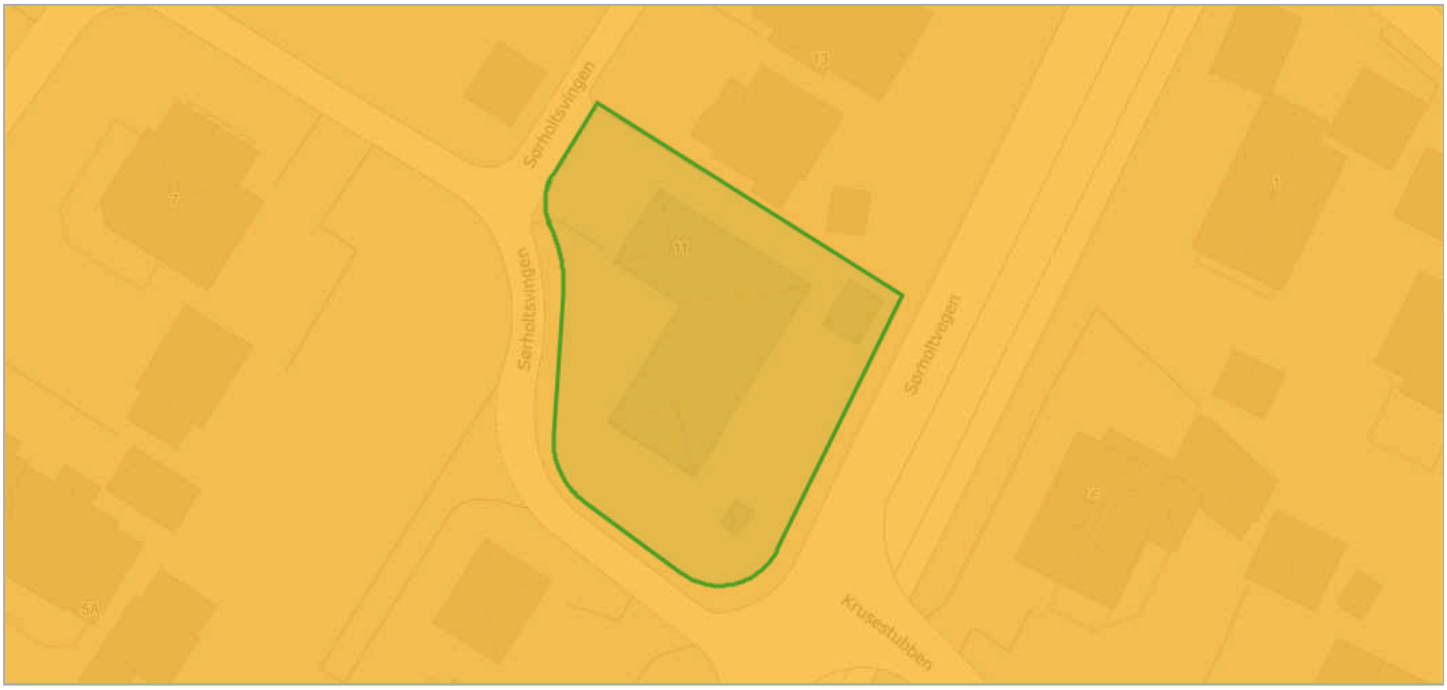
- Bebyggelse
- Åpen fastmark
- Samferdsel

Objekter

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

Grus og pukk

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	17.08.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Sand og grusområde
Sand og grusområde
Sand og grusregistrering
Sand og grusregistrering

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

Sand og grusområde

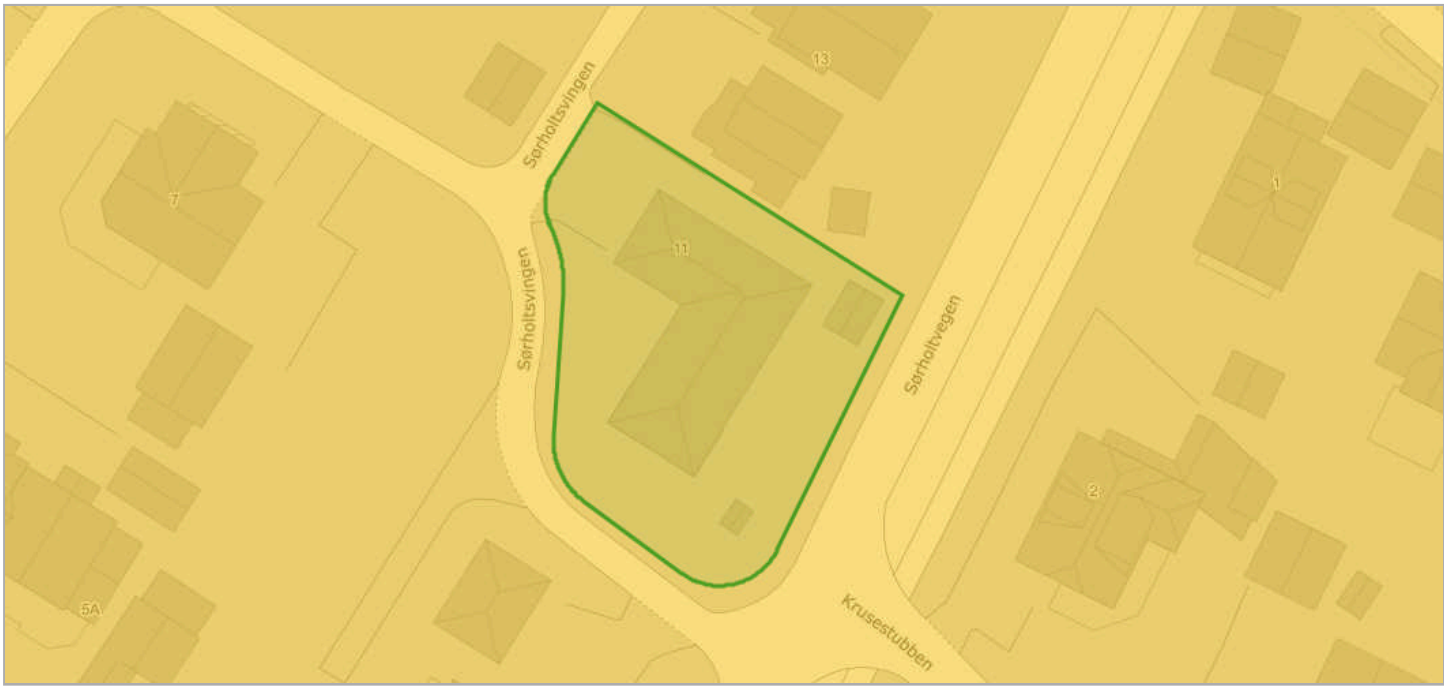
Forekomstid	Navn	Beskrivelse
235006	Jessheim	Denne forekomsten omfatter den sørøstlige delen av Hauerseter-Trandumdeltaet ved Jessheim sentrum. Topplaget er opptil 2 meter i nord og blir borte mot sør. Store deler av denne forekomsten har sand i overflaten, med avtagende kornstørrelser mot dypet. De

Sand og grusregistrering

Forekomstid	Navn	Beskrivelse
235006	Jessheim	-

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Breelvavsetning

Objekter

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

Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

Versjon	02.08.2021	



Tegnforklaring

Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

Objekter

Rullebaneretning	Restriksjonstype	Navn
-	Konisk flate	ENGM

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	24.08.2026



Om datasettet

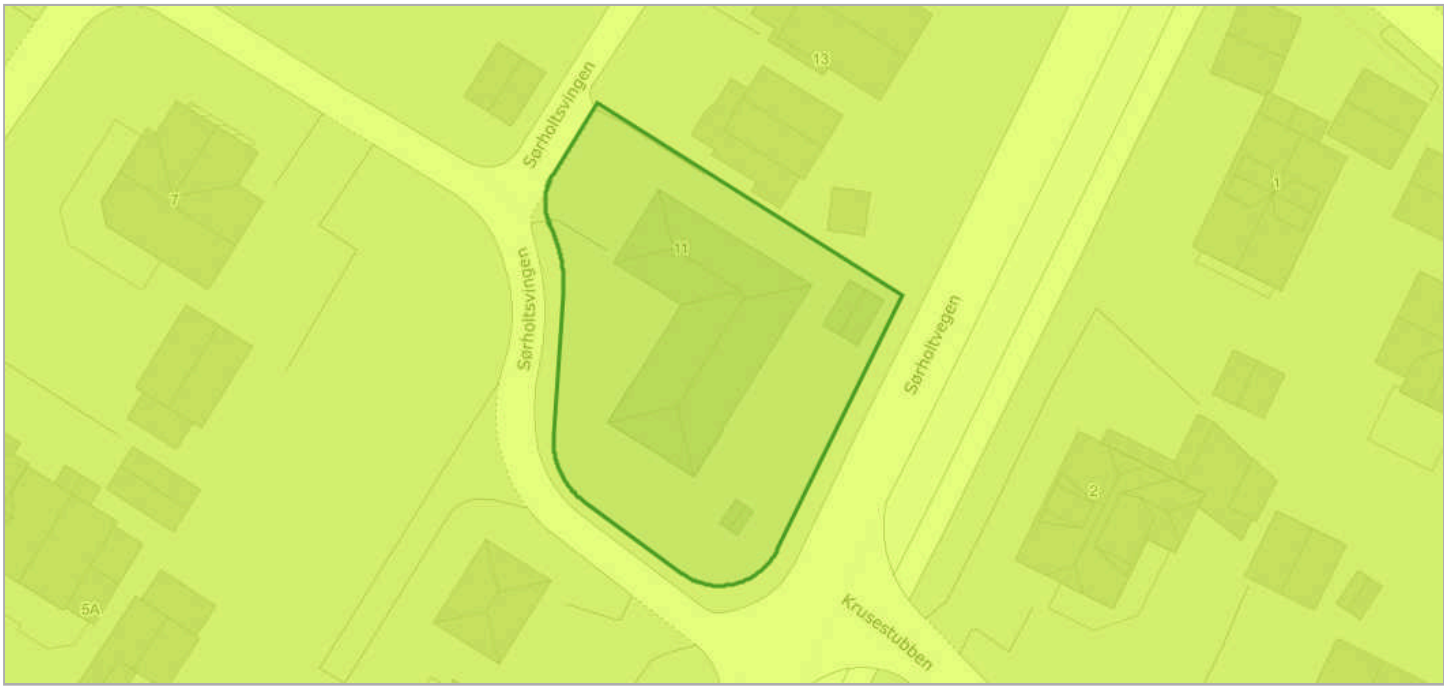
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene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

Tegnforklaring

Marin grense flate
Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	24.08.2026



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	24.08.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Innland slettelandskap
Innland - slettelandskap

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

Objekter

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

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	24.08.2026

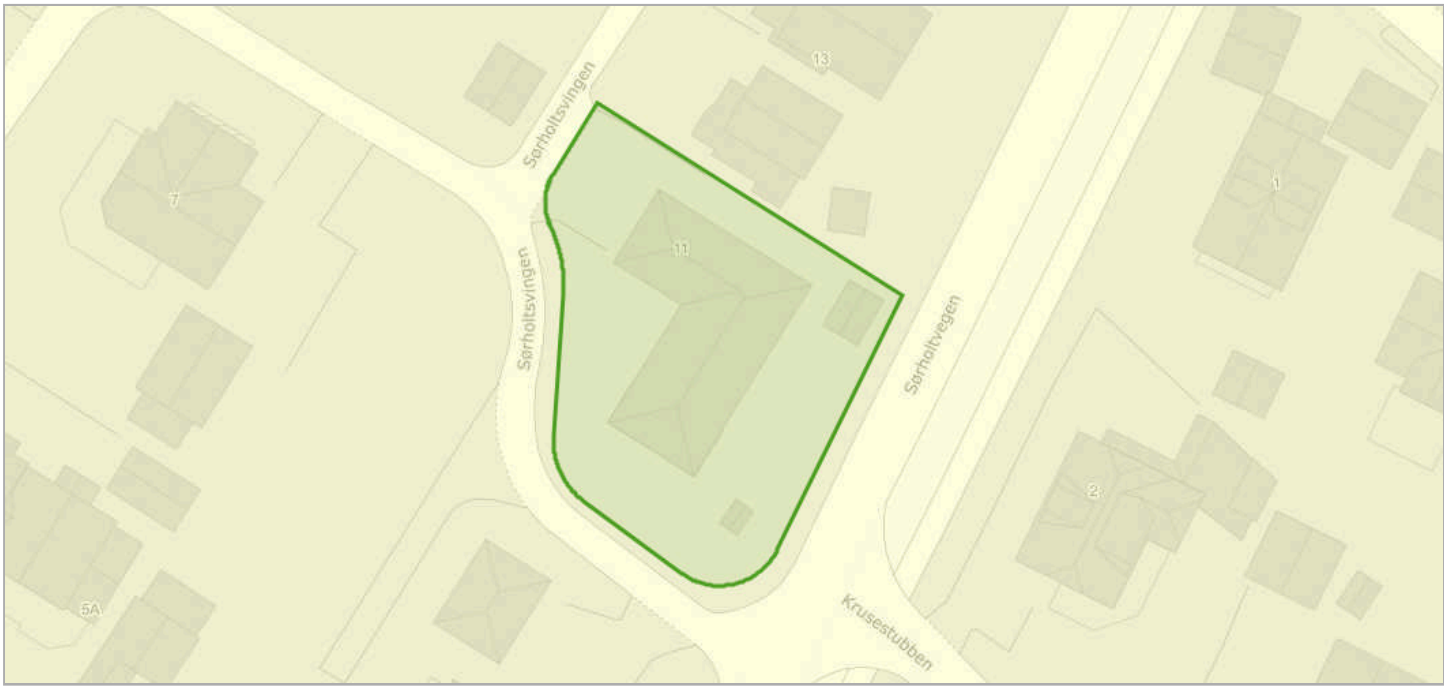


Dekningsområde

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

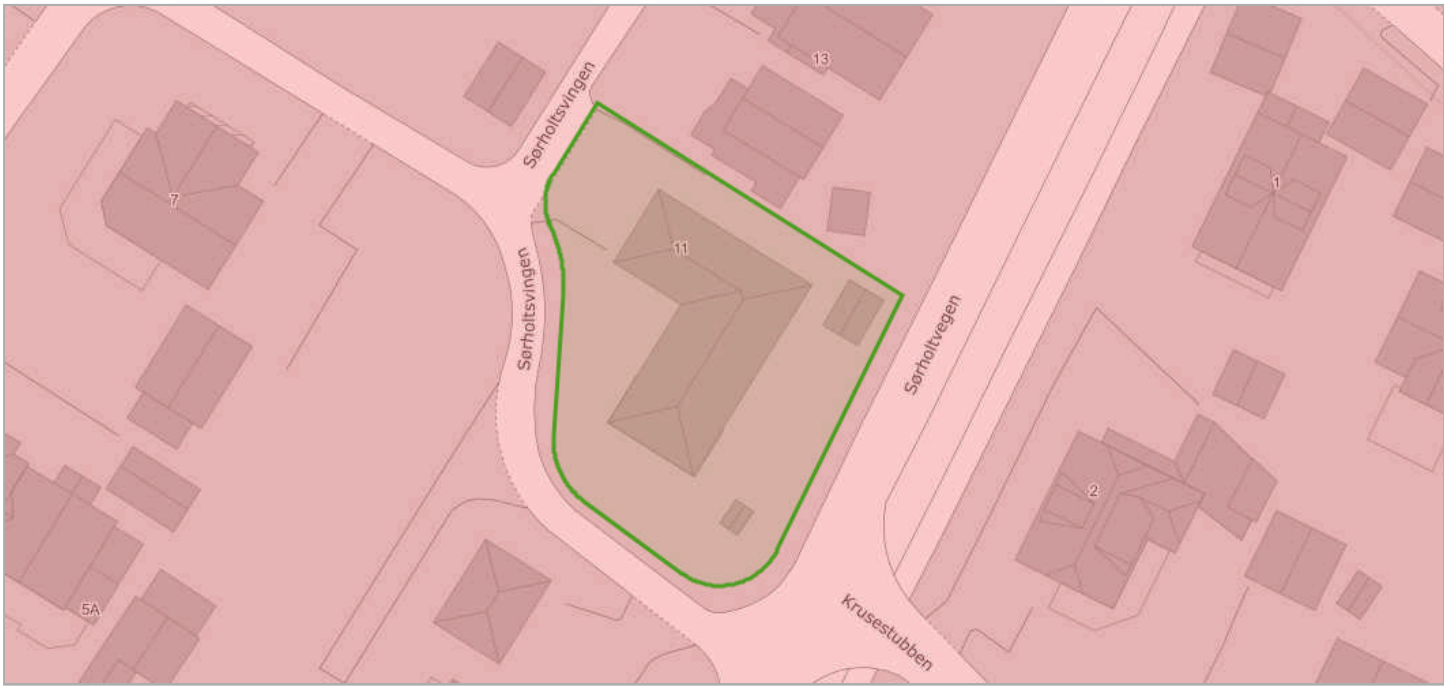
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	24.08.2026



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

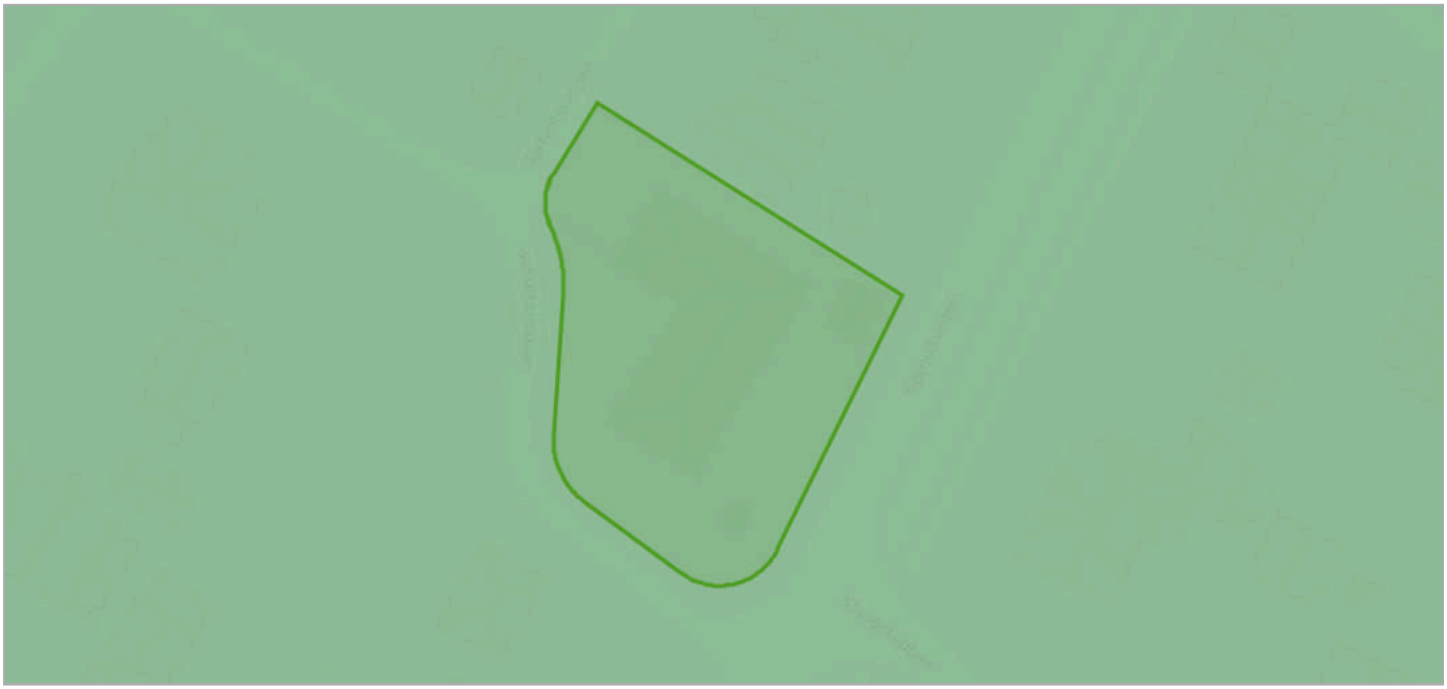
Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: http://www.ssb.no/beftett.

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
0659	Jessheim	23918	7.556303906757006

Vannforekomster

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	05.12.2022



Om datasettet

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

Tegnforklaring

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

Kjemisk tilstand

Objekttype	Navn	Region	Kjemisk tilstand
kjemisk_tilstand_grunnvann	Leira	Viken FK	God

Grunnvann - kvantitativ tilstand

Navn	Region	Tilstand
Leira	Viken FK	God

Grunnvann - kjemisk risiko

Navn	Region	Risikovurdering
Leira	Viken FK	Ikke vurdert

Grunnvann - kvantitativ risiko

Navn	Region	Risikovurdering
Leira	Viken FK	Ikke vurdert

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	21.08.2026



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Delfelt
Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
ØYEREN	Solbergfoss

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	24.08.2026



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Verneplan for vassdrag
Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Leira

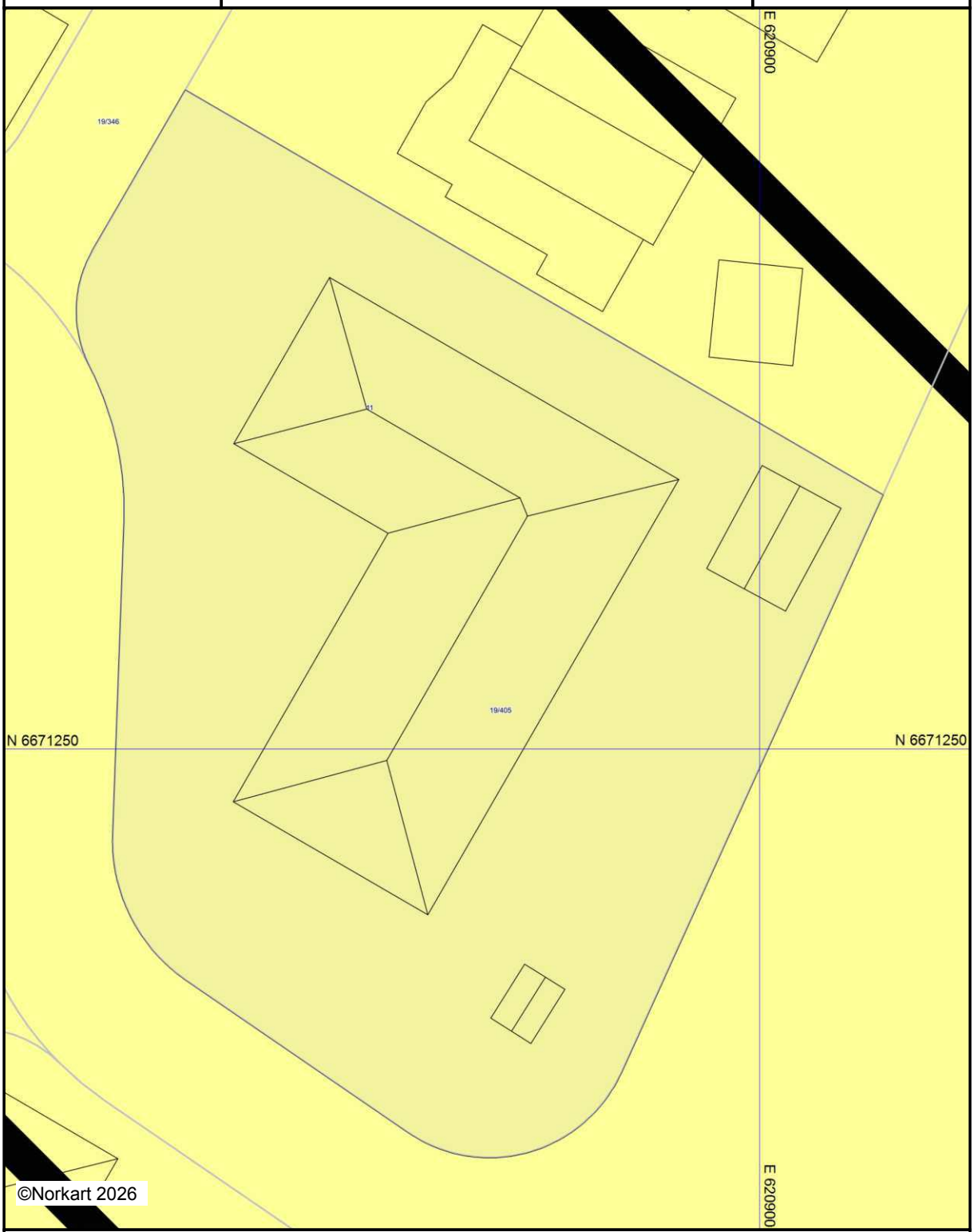
Ullensaker kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 19/405
Adresse: Sørholtsvingen 11
Utskriftsdato: 24.08.2026
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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - eksisterende
- Jernbane - eksisterende
- Trasé for nærmere angitt kollektivtransport -

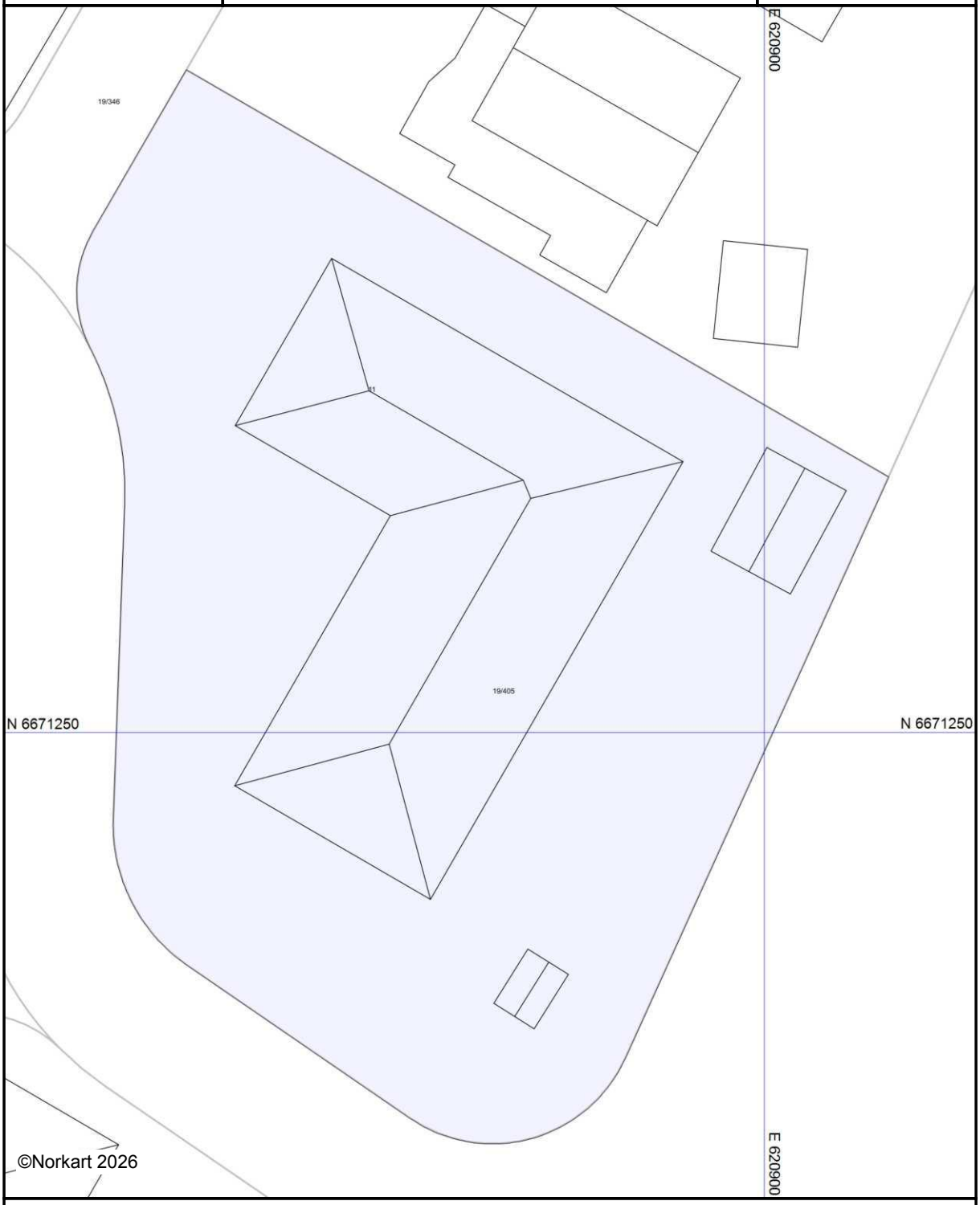
Ullensaker kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 19/405
Adresse: Sørholtsvingen 11
Dato: 24.08.2026
Målestokk: 1:250

N

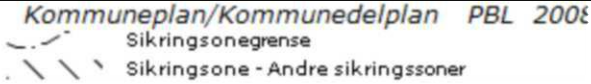
UTM-32



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



Sikringsonegrense

Sikringsone - Andre sikringssoner

Utskriftsdato: 24.08.2026

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.**	19	**Bruksnr.**	405	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sørholtsvingen 11, 2068 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	3 253,80 kr
Feiing	459,00 kr
Renovasjon	6 395,00 kr
Vann	2 611,90 kr
Sum	**12 719,70 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Grunngebyr	25%	1 Stk	3052.50	1/1	0 %	3 052,50 kr	1 526,25 kr
240l Restavfall	25%	1 Stk	4080.00	1/1	0 %	4 080,00 kr	2 040,00 kr
25% Vannforbruk målt privat	25%	48.5 m3	27.75	1/1	0 %	1 345,88 kr	1 345,88 kr
25% Avløp etter måler privat	25%	48.5 m3	43.00	1/1	0 %	2 085,50 kr	2 085,50 kr
25% Målerleie dimensjon t.o.m. 40 mm	25%	1 Stk	512.50	1/1	0 %	512,50 kr	-258,35 kr
Feiegebyr ØRB uten mva	0%	1 Løp	365.00	1/1	0 %	365,00 kr	182,50 kr
Tilsynsgebyr ØRB uten mva	0%	1 Løp	245.00	1/1	0 %	245,00 kr	122,50 kr
Feiegebyr	0%	1 Løp	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsynsgebyr	0%	1 Løp	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Vannforbruk målt privat	15%	48.5 m3	25.53	1/1	0 %	1 238,20 kr	1 238,20 kr
Avløp etter måler privat	15%	48.5 m3	39.56	1/1	0 %	1 918,66 kr	1 918,66 kr
25% Fradrag Vann	25%	-42.5 m3	27.75	1/1	0 %	-1 179,38 kr	-1 179,38 kr
25% Fradrag Avløp	25%	-42.5 m3	43.00	1/1	0 %	-1 827,50 kr	-1 827,50 kr
Forskudd vanngebyr privat	15%	108 m3	29.90	1/1	0 %	3 229,20 kr	1 614,60 kr
Fradrag Vann	15%	-42.5 m3	25.53	1/1	0 %	-1 085,02 kr	-1 085,02 kr
Målerleie dimensjon t.o.m. 40 mm	15%	1 Stk	517.50	1/1	0 %	517,50 kr	755,18 kr
Forskudd avløpsgebyr privat	15%	108 m3	48.30	1/1	0 %	5 216,40 kr	2 608,20 kr
Fradrag Avløp	15%	-42.5 m3	39.56	1/1	0 %	-1 681,30 kr	-1 681,30 kr
					Sum	**18 033,14 kr**	**9 405,92 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

KOPI



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

Tekn.tlf 63 946300
Tekn.fax 63 946360

Luftfartsverket v/OHAS
Postboks 100
2060 GARDERMOEN

Dato:23.10.95.

J.nr.:	Avd./Saksb.:	Arkiv nr.:
03796/95	TEK/TRG	000190405

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

GNR. 00019 **BNR.** 0405 **FNR.**
BYGGESTED :Sørholtet
2050 JESSHEIM
ARBEIDETS ART :NYBYGG
BYGGETS ART :BOLIG M/GARASJE

Etter befaring den 23.10.95. meddeles herved midlertidig brukstillatelse for ovennevnte.

Ansvarshavende og byggherre pålegges å utføre følgende arbeider:

BYGNINGSTEKNISK:
1. Det mangler utvendig forskriftsmessig trapp.
2. Røykvarslere må monteres.
3. Eventuell installasjon av ildsted må meldes særskilt til brannsjefen (skjema vedlagt).

SANITÆRANLEGG:
4. Det er ikke brukt noen form for tetning mellom vann- og varerør. Det kreves at godkjente pakninger skal benyttes.
5. Rotete oppstikk ved varmtvannsbeholder.

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

For bygningssjefen
Trond Gundersen
Avd.ing.

ULLENSAKER KOMMUNE

Ferdigattest

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

Arkiv-saksnr.: 26/7375 -2

Tiltakshaver:
Anny Theodorsen
Rådhusvegen 45a
2066 Jessheim

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse :	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Sørholtsvingen 11	19	405		

Tiltakets/byggets art
Tilbygg – Enebolig

Vedtaksdato for ramme/byggetillatelse (førstegangsvedtak)
12.12.2018

Dato for søknad om ferdigattest:	09.09.2026

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-4).

Merknader:

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

Sted	Dato	Underskrift	
Ullensaker	10.09.2026	Jonny Leirpoll seniorrådgiver	Anne Charlotte Ruud avdelingsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur.
I henhold til interne rutiner.

Postadresse Postboks 470 2051 Jessheim
Besøksadresse Furusethgata 12 2050 Jessheim
Telefon +47 66 10 80 00
Kontonr. 3207.01.32048
Org.nr. 933 649 768
E-post postmottak@ullensaker.kommune.no
Internett www.ullensaker.kommune.no

ULLENSAKER KOMMUNE

JESSHEIM ARKITEKTER AS
Elektrovegen 4
2069 JESSHEIM

Saksnr.:	Deres ref.:	Saksbehandler:	Dato:
2018/9120-7		Hilde Mathlin	12.12.2018

TILLATELSE TIL TILTAK

Jf. plan- og bygningslovens § 20-1 jf. § 20-3

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	19/405
Adresse/byggested:	Sørholtsvingen 11, 2068 JESSHEIM
Tiltakets art:	Tilbygg
Bygnings-/anleggstype:	Enebolig

Søknadsgrunnlag

Søknad om tillatelse til tiltak for tilbygg av enebolig er mottatt 09.11.2018 komplettert den 19.11.2018.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan med bestemmelser for Sydholtet. Planen og bestemmelser er datert 06.08.1993, revidert 20.12.1993. Gjeldende reguleringsformål er følgende: Boliger- åpen småhusbebyggelse.

Eiendommens totale areal er 922,4 m^2. Tillatt grad av utnytting er BYA%30

Nabovarsel - protester/merknader

Naboer/gjenboere er varslet. Det foreligger ikke merknader til søknaden.

Gebyr

I medhold av Ullensaker kommunes gebyrregulativ ilegges følgende gebyr for behandling av søknaden:

Gebyr	Beskrivelse	Pris	Antall	Sum
§3-2	Grunngebyr	Kr 5.500,-	1	Kr 5.500,-
§3-3	Registreringsgebyr	Kr 1.000,-	1	Kr 1.000,-
§3-12	Saksbehandlingsgebyr	Kr 3.078,-	1	Kr 3.078,-
Totalt		**kroner**		**9.578,-**

Behandlingsgebyret skal betales i henhold til faktura. Faktura for tiltaket ettersendes. Byggesaksgebyrene ilegges i henhold til gebyrregulativ for Ullensaker kommune. Ileggelse av gebyrer er ikke et enkeltvedtak og kan således ikke påklages.

Vann-, avløp og renovasjonsgebyrer

Tilknytningsgebyr for vann og avløp kreves innbetalt i henhold til forskrift om vann- og avløpsgebyrer i Ullensaker kommune .

For ny bebyggelse og utvidelse av eksisterende bebyggelse, beregnes årsgebyr fra tidspunktet det gis igangsettingstillatelse eller tillatelse til tiltak etter PBL, jf. § 11 i forskrift om vann-. Og avløpsgebyrer i Ullensaker kommune.

For eksisterende bebyggelse beregnes årsgebyr fra tidspunktet eiendommen er tilkoblet kommunalt ledningsnett, eller fra det tidspunkt frist for påkobling til kommunalt ledningsnett etter plan- og bygningsloven § 27-1 og § 27-2 utløper, jf. § 11 i forskrift om vann- og avløpsgebyrer i Ullensaker kommune.

Faktura ettersendes.

VEDTAK

Tillatelse gis med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 20-3 og i henhold til delegert myndighet på de vilkår som er nevnt under.

VILKÅR

Ansvar

Med henvisning til Pbl. § 3-1 *Mindre tiltak på bebygd eiendom*, bokstav a) er omsøkt tiltak av en slik karakter at det kan forestås av tiltakshaver uten ansvarsrett. Tiltaket skal prosjekteres og utføres i medhold av gjeldende bestemmelser.

Tilsyn

Kommunen har plikt til å føre tilsyn, jf plan- og bygningsloven § 25-1. Kommunen avgjør i hvilke saker og i hvilken grad det skal foretas tilsyn, jf plan- og bygningsloven § 25-2. Det gjøres derfor oppmerksom på at tiltaket kan bli gjenstand for tilsyn.

Riving

- Frakobling av vann- og avløpsledninger skal utføres på forskriftsmessig måte, jf. Standard abonnementsvilkår for vann og avløp i Ullensaker kommune.
- Når fysisk frakobling er foretatt, skal melding med detaljert tegning av frakoblingen ”som utført” sendes kommunens vann- og avløpsmyndighet. Årsgebyr for vann og avløp løper inntil slik melding er mottatt.
- Vannmåler skal returneres til kommunens vann- og avløpsmyndighet. Årsgebyr for vannmålerleie løper inntil vannmåler er mottatt i kommunen.
- Søknad om opphør av abonnement i kommunens renovasjonsordning skal sendes kommunens renovasjonsmyndighet. Godkjenning av søknaden skal fremvises ved innlevering av renovasjonsbeholder. Renovasjonsgebyr løper inntil innlevering av beholder er registrert.

- Privat slamavskiller/septiktank skal tømmes, og slammet skal leveres til godkjent mottak. Tanken skal fjernes.
- Om det finnes asbest, pcb etc i rivematerialet må dette behandles på forsvarlig måte i henhold til arbeidsmiljøloven.
- Eventuelle brennstofftanker o.l. skal tømmes før fjerning
- Rivningsarbeidet skal ferdigstilles på en forsvarlig måte, rivningsmassene/avfallet skal fjernes umiddelbart, evt. gjenværende konstruksjoner skal være tømt for forurensende materialer.
- Bygg- og anleggsavfall skal håndteres forskriftsmessig og leveres til godkjent mottak.

Plassering og beliggenhetskontroll

Situasjonsplan datert 19.11.2018, mottatt 19.11.2018 vedlagt søknaden legges til grunn for tillatelsen.

Bygget/ene skal koordinatfestes, jf. plan- og bygningsloven § 2-1. Rapport om eksakt plassering, inkl. fastsettelse av topp grunnmur/gulv i hovedplan sendes kommunen snarest etter at tiltaket er plassert og senest innen ferdigattest (ev. brukstillatelse) gis. Rapporten skal inneholde kart med omriss av bygningen samt punktliste med koordinater for alle hushjørner. Alle hushjørner skal måles med x, y og z koordinater, både indre og ytre hjørner. Beliggenhetskontrollen skal leveres digitalt i EUREF89-koordinatsystem i gjeldende sosi-format.

Arkitektur og estetisk utforming

Tilbygget oppføres i 1 etasje. Bebygd areal BYA = 40,00m^2. Bruksareal BRA = 40 m^2.
Tegninger/bilder datert 19.11.2018, mottatt 19.11.2018 legges til grunn for tillatelsen.
Grad av utnytting etter tiltaket er: %BYA = 23

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner

Utvendig vann- og avløpsanlegg skal utføres i samsvar med kommunens VA-norm samt Standard abonnementsvilkår for vann og avløp i Ullensaker kommune.

Nærmere anvisninger og krav fra kommunens VA-myndighet:

- Utvendig stoppekran i kummer merkes med husnummer.
- Overflate-, tak- og drensvann skal behandles i samsvar med prinsippet om lokal overvannshåndtering.
- Det kreves montert vannmåler før bygget tillates tatt i bruk. Kommunens søknadsskjema for vannmåler skal benyttes. Vannmåler utleveres av kommunens VA-myndighet etter søknad.
- Situasjonsplan som viser privat vann- og avløpsanlegg slik det er bygget skal sendes inn så snart anlegget er ferdig og senest ved søknad om ferdigattest (ev. midlertidig brukstillatelse).

Innvendige vann- og avløpsinstallasjoner

Sanitæranlegget skal utføres i samsvar med Standard abonnementsvilkår for vann og avløp i Ullensaker kommune.

Renovasjon

Avfallsbeholdere skal på tømmedag ikke stå lenger enn 8 m fra kjørbar veg, der kjørbar veg er definert som gjennomgående veg eller veg som har snuplass i enden. Statens vegvesens norm 017 for lastebil legges til grunn.

Ferdigstillelse og sluttkontroll

Når arbeidene er ferdig utført og kontrollert og før bygget/anlegget tas i bruk, skal ansvarlig søker sende inn søknad om ferdigattest sammen med nødvendig sluttdokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften SAK10 § 8-1.
Bygg/anlegg som tas i bruk før ferdigattest (ev. midlertidig brukstillatelse) er gitt, er å betrakte som ulovlig tatt i bruk.

Til informasjon

Dette vedtaket sammen med tegninger, kontrollrutiner og sjekklister skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må det søkes særskilt som endring av tillatelse. Endringen må være godkjent før den gjennomføres.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Oslo og Akershus i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til klageren.

En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

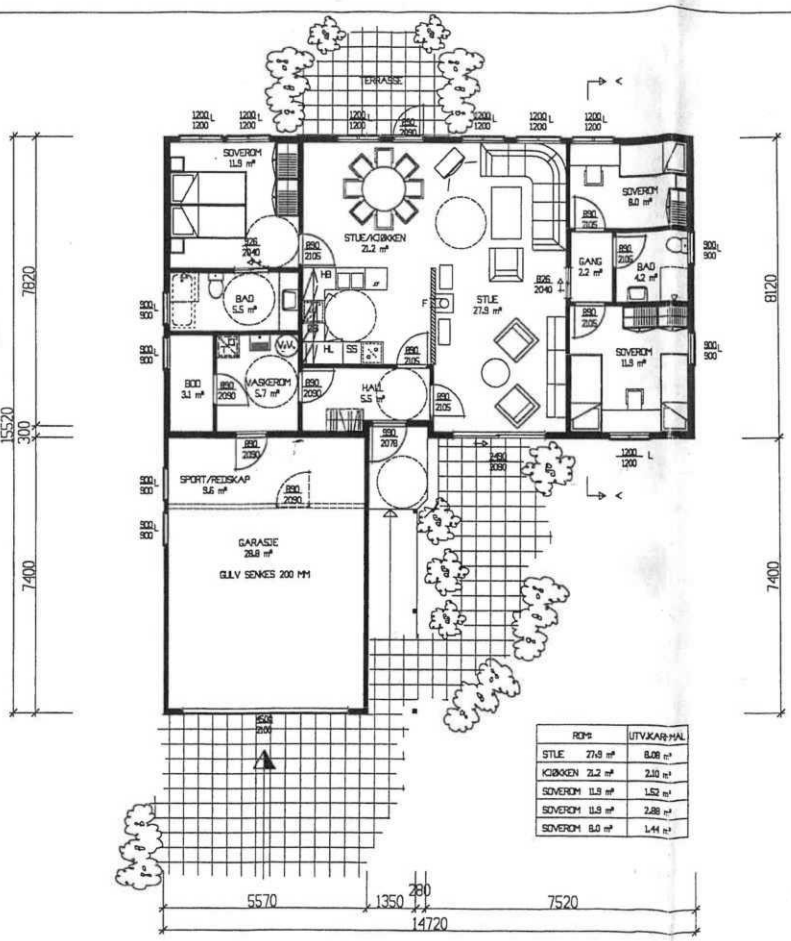
Klage sendes Byggesaksavdelingen, Ullensaker kommune, pb 470, 2051 Jessheim

Med hilsen

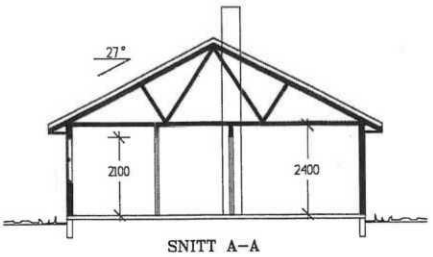
Hilde Mathlin
Juridisk rådgiver
Byggesak

Tiltakshaver
andre med klageinteresse

Dokumentet er ekspedert, og elektronisk godkjent uten signatur.



ROM:		UTVIKLAR-MAL
STUE	27.9 m²	8.08 m³
KJØKKEN	21.2 m²	2.10 m³
SOVEROM	11.9 m²	1.52 m³
SOVEROM	11.9 m²	2.88 m³
SOVEROM	8.0 m²	1.44 m³



SNITT A–A

Godkjent
Landbruks- og utmutvalg
Dato 5/5-95 #113
Saksnr. .....

BRA = 140.75 m² = 141 m²
BA = 111.74 m² = 112 m²
BRA-K = 112 m²

LILJE

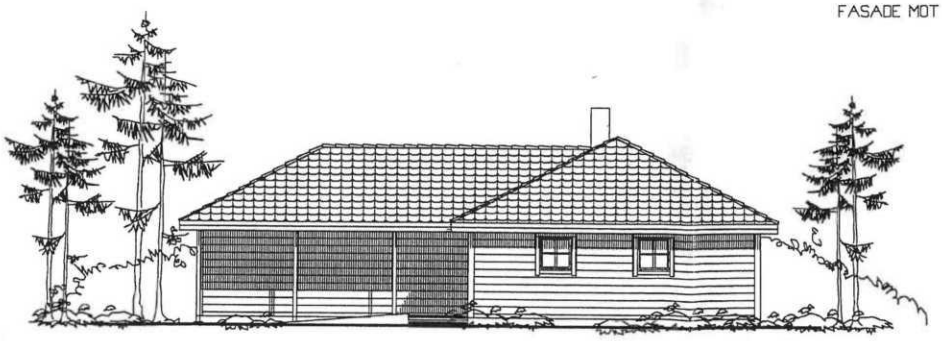
B 800 VINDUER 13.12.94 TPK
A KJØKETILPASSET 14.11.94 RS

ENEBOLIG FOR :	THOR HØLEN		
PLAN – SNITT	SYDHOLTET TOMT A-10-6		
Block Watne	TEGN. FJOGSTAD	TEGNINGS NR. A3-2005	
	SJEKK.		
	MÅL 1:100	DISKETT NR. RS101	HUSTYPE BLOCK 22 S
	DATO 24.12.92		
ARKITEKT ODDMUND BERGE	BEARBEIDET AV ARCOPLAN AS	POSTBOKS 622 1626 FREDRIKSTAD TLF. 69308750	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD

Godkjent av
Ullensaker planutvalg
den 5/5-95 KHB
Sak nr .....

LILJE

A KUNDETILPASSET 14.1.94 RS

ENEBOLIG FOR :	THOR HØLEN			
FASADER	SYDHOLTET TOMT A-10-6			
Block Watne	TEGN.	FJOGSTAD	TEGNINGS NR.	A3-2006
	GODKJ.			
	MÅL	1:100	DISKETT NR.	HUSTYPE:
	DATO	24.12.92	RS101	BLOCK 22 S
ARKITEKT: ODDMUND BERGE	BEARBEIDET AV: ARCOPLAN AS		POSTBOKS 622 1516 FREDRIKSTAD TLF. 69359761	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

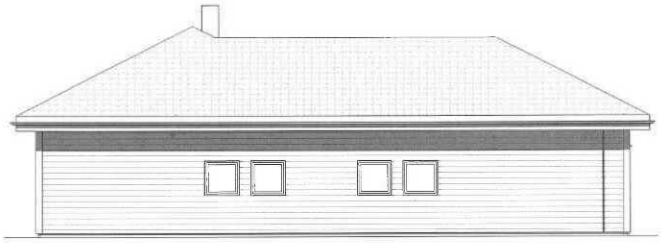


SØRHOLTSVINGEN 11 **E-03** **PLANLØSNING** **1 : 100** **FORPROSJEKT 22.10.18**

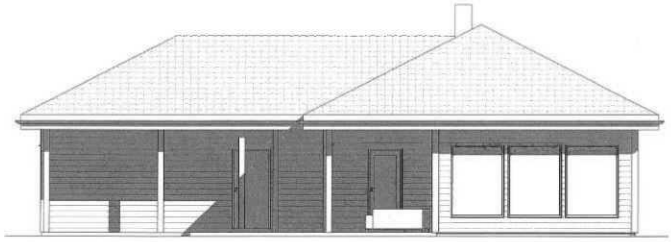
JESSHEIM ARKITEKTER



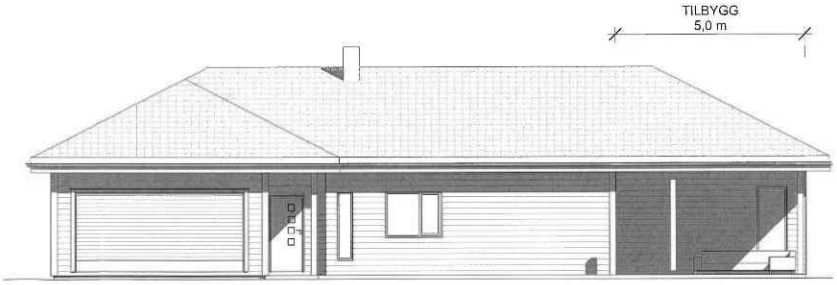
ØST
1 : 100



NORD
1 : 100



SØR
1 : 100



VEST
1 : 100

SØRHOLTSVINGEN 11 **E-01** **FASADER** **1 : 100** **FORPROSJEKT 08.10.18**

JESSHEIM ARKITEKTER

Doknr: 9170 Tinglyst: 10.11.1995 Emb. 010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
10 NOV. 1995
EIDSVOLL
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR 9170

Skjøte [1]

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0235	Ullensaker	19	405			

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn [ ] Ja [X] Nei

Beskaffenhet:
[ ] 1 Bebygd [X] 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn:
[X] Bolig-B eiendom [ ] Fritids-F eiendom [ ] Forretning/V kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig:
[ ] Frittligg. FB enebolig [ ] Tomanns-TB bolig [ ] Rekkehus/RK kjede [ ] Blokk-BL leilighet [X] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr

Utlyst til salg på det frie marked: [ ] Ja [X] Nei

Omsetningstype:
[X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 173 200,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
060425[redacted]	~~Bjørg Fjeldstad~~	
290428[redacted]	Aud Sveine	
010728[redacted]	Egil Sveine	
111108[redacted]	Gudrun Ellingsen	
300353[redacted]	~~Terje Sundby~~	

5. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
07 06 29[redacted]	Thor Hølen	

6. Særskilte avtaler [5]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

På Eiendommen skal det ligge en rett til i fremtiden vederlagsfritt å legge, og ha liggende offentlige ledninger over tomten, med adgang til vedlikehold av disse. Likeledes skal Tele- og Elektrisitetsverket vederlagsfritt ha rett til stolpefester og legging av kabler og/eller ledninger, med adgang til vedlikehold av disse.

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

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

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

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

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen eller medundertegne som utsteder

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
Oslo, den 1995

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

LUFTFARTSVERKET

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

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Britt Christensen
Statsaut. eiendomsmegler

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

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:
Sørholtsvingen 11, 2068 Jessheim
Gnr. 19, Bnr. 405, Ullensaker kommune.

Oppdragsnummer:
121260226

Meglerforetak: PrivatMegleren Brustad & Partnere

Saksbehandler: Øyvind Thorberg Simonsen

Telefon / Mobil: 63 97 61 00 / 951 29 631

E-post: oyvind.thorberg.simonsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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