PRIVATMEGLEREN
BRUSTAD & PARTNERE

# VETTERINGEN 31 B

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

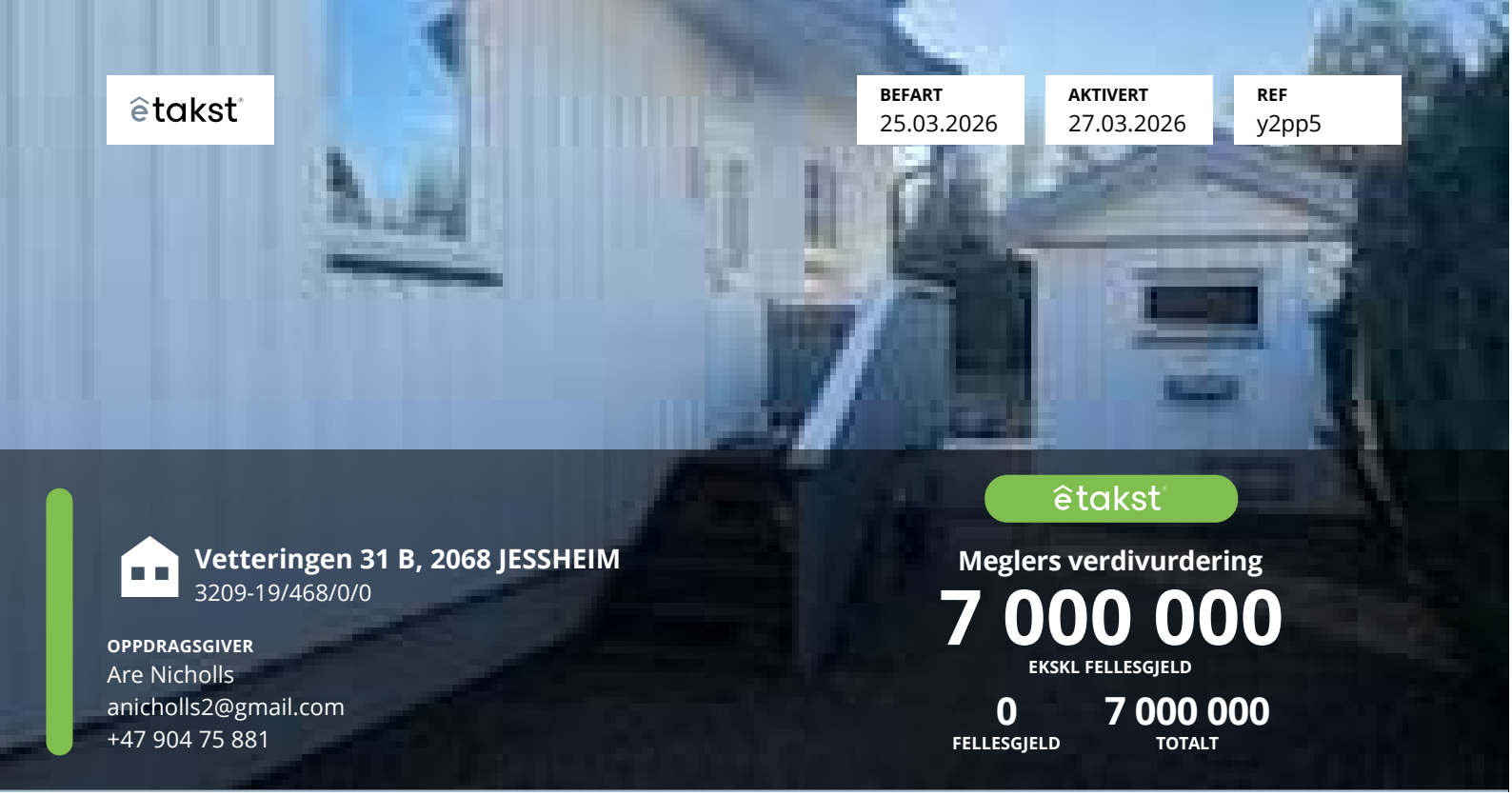
Ferdigattest

Byggetegninger

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



| BEFART | AKTIVERT | REF |
|---|---|---|
| 25.03.2026 | 27.03.2026 | y2pp5 |

## Vetteringen 31 B, 2068 JESSHEIM
3209-19/468/0/0


**OPPDRAGSGIVER**
Are Nicholls
anicholls2@gmail.com
+47 904 75 881


**Meglers verdivurdering**

# 7 000 000

EKSKL FELLESGJELD

| 0 | 7 000 000 |
|---|---|
| FELLESGJELD | TOTALT |

**NØKKELINFO**

| | |
|---|---|
| Selveier tomannsbolig | |
| Selveier tomt | 334 m2 |
| Byggeår | 2005 |
| Soverom | 3 |
| Etasjer | 1 |
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |

**AREAL**

| | | | |
|---|---|---|---|
| BRA-i | 190 m2 | TBA | - m2 |
| BRA-b | - m2 | GUA | - m2 |
| BRA-e | - m2 | ALH | - m2 |

Energimerke: Ukjent

**EGENSKAPER**

Parkering, peis og kjeller.

## Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

| ADRESSE | SALGSDATO | PRIS | F.GJELD | TOTALT | BYGGEÅR | M² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Tyrivegen 11A, 2069 Jessheim | 21.01.2020 | 7 700 000 | 0 | 7 700 000 | 2018 | 169 m² |
| Tyrivegen 9B, 2069 Jessheim | 16.06.2021 | 8 460 000 | 0 | 8 460 000 | 2019 | 170 m² |
| Tyrivegen 11B, 2069 Jessheim | 17.06.2024 | 8 850 000 | 0 | 8 850 000 | 2018 | 170 m² |

Meget flott og romslig tomannsbolig beliggende i et rolig og populært boligområde.
Boligen holder en gjennomgående god standard.
Noen nøkkelpunkter:
Smart styring av hele boligen.
Varmepumpe
dobbeltgarasje
Stor lagtingsplass på loft
Kinorom
Flott uteareal mot skog


**MEGLER**
Øyvind Thorberg Simonsen
oyvind.thorberg.simonsen@privatmegleren.no
+4795129631


PRIVATMEGLEREN


Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Eiendomsverdi®

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

# Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Vetteringen 31 B, 2068 JESSHEIM

ULLENSAKER kommune

gnr. 19, bnr. 468

**Sum areal alle bygg: BRA: 235 m² BRA-i: 190 m²**



**Befaringsdato:** 04.09.2026 **Rapportdato:** 25.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22177-1184 **Eiendomsverdi ref nr:** JA9294

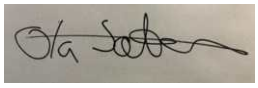
**Foretak:** Rambøll Norge AS **Takstingeniør:** Ola Sætersmoen

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

# 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.

# 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.




### 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.




### 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.




### 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.




### 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.




### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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




Tiltak under kr 20 000




Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000




Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000




Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Tomannsbolig - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Boligen har yttertaktekking av betongtakstein, synlig forenklet undertak med sutakplater og overliggende sløyfer og lekter.
Takrenner og nedløp av metall, beslag og stigetrinn til pipe er av metall.
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 entre 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 en ventil i gavlen og 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 stående 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 verandadør av treverk med glassfelt.
Utgang fra stue til en sydvendt terrasse på omtrent 81 kvadratmeter. Terrassen er belagt med fliser og beleggningsstein .Terrassen er utstyrt med utebelysning, stikkontakt og er delvis overbygget for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.
Utvendige trapper av treverk.
Trinn på inngangsparti burde festes bedre.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater av: Parkett og fliser.
Himlingsoverflatene består av: Trepanel og malte plater.
Veggoverflatene består av: Malte plater og trepanel.
Innvendige trapper og rekkverk av treverk.
Det er malte profilerte innvendige dører.
Pusset elementpipe innvendig, heldekkende beslag utvendig av metall. Vedovn montert i stue og peisestue i underetasje. Sotluke montert i tv-stue i underetasje.
Underetasjen har utlektede veggkonstruksjoner mot terreng. Denne typen konstruksjon er en kjent risikokonstruksjon, særlig i eldre bygninger og konstruksjoner oppført etter tidligere byggeskikk. Selv om det på befaringsdagen ikke ble påvist forhøyede fuktverdier ved utførte målinger, innebærer konstruksjonsprinsippet i seg selv en forhøyet risiko.

Utlektede vegger under bakkenivå er utsatt både for inntrengende fukt fra grunnen og for kondensdannelse. Temperaturforskjellen mellom oppvarmet inneluft og kalde yttervegger mot terreng kan føre til kondens i hulrommet bak utlektingen. Kondens kan oppstå uten direkte vanninntrenging og vil ofte utvikle seg skjult over tid.

Konstruksjonen har begrenset mulighet for uttørking, og både fuktinntrenging og kondens kan medføre skjulte fuktskader, muggsoppvekst og mikrobiell aktivitet, som igjen kan påvirke inneklimaet negativt og redusere materialenes levetid.
Oppvarming: Elektrisk, varmepumpe og vedfyring.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje › Bad
Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med panel og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil, lys og overskap er også en del av interiøret.

Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har skyvedør for enkel tilkomst.
Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj og fast dusjhode for fleksibel bruk.
I tillegg til dusjen har rommet også et frittstående boblebadekar.

Toalettet er gulvstående

Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i innvendig tak.
Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.
Badet ser ut til å ha smøremembran på deler av vegger og banemembran på gulv.

Badet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger.
Avrekksventilasjon.

Vaskerom
Vaskeromet har malte plater på vegger og trepanel i innvendig tak.
Vaskerommet har flislagt gulv.
Vaskerommet har plastsluk og smøremembran.
Utslagsvask, benkeskap med benkeplate og overskap.
Avtrekksventilasjon.

# Beskrivelse av eiendommen

Underetasje Bad
Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med trepanel og lampepunkt. 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 innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst.
Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.
Toalettet er gulvstående.

Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i innvendig tak.
Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.
Badet har plastsluk og smøremembran.
Badet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjvegger.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spiseplass.
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap og overskap. Benkeplatene har laminerte overflater 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 fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk.
Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer, kjøleskap med fryserdel, oppvaskmaskin i benk og en nedfelt induksjon platetopp, samt stekeovn. En vegghengt ventilator bidrar til god ventilasjon under matlaging.
Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har innvendige vannledninger plast(rør i rør)
Innvendige avløpsrør av plast.
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.
Ca 200 liters varmtvannstank.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i soverom underetasjen. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår. Det har blitt supplert med flere stikkontakter i boenheten etter byggeår, disse ligger åpent.
Hovedbryter på 40 Amp, 230 V. Anlegg.
Boligen har røkvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Dagens drenering er fra boligens byggeår. Dreneringens funksjon og kapasitet, foringes over tid. Dette kan påvirke boligens kjeller/underetasje negativt. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn vurderes tilstanden ut fra alder. Estimert levetid på drenssystemet har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand. TG1 er i dette tilfelle basert på alder. Det bemerkes at det på befaringen ikke ble påvist vesentlige skader.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

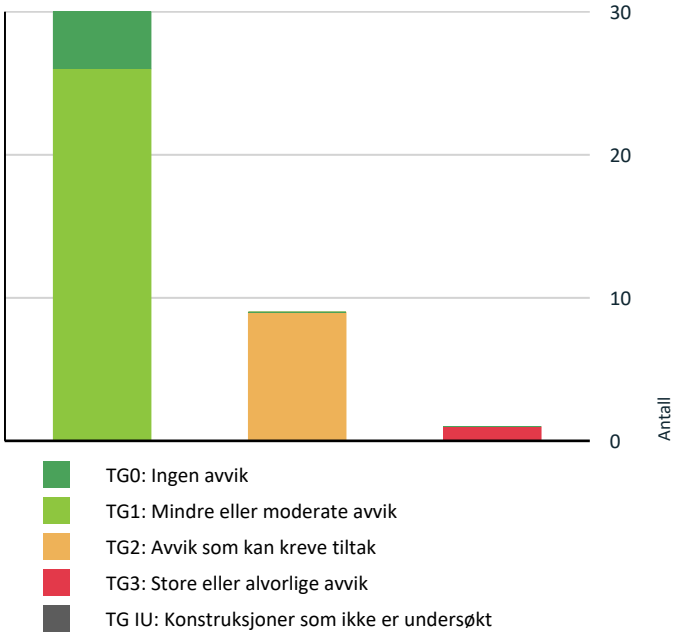
**Tomannsbolig**

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

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

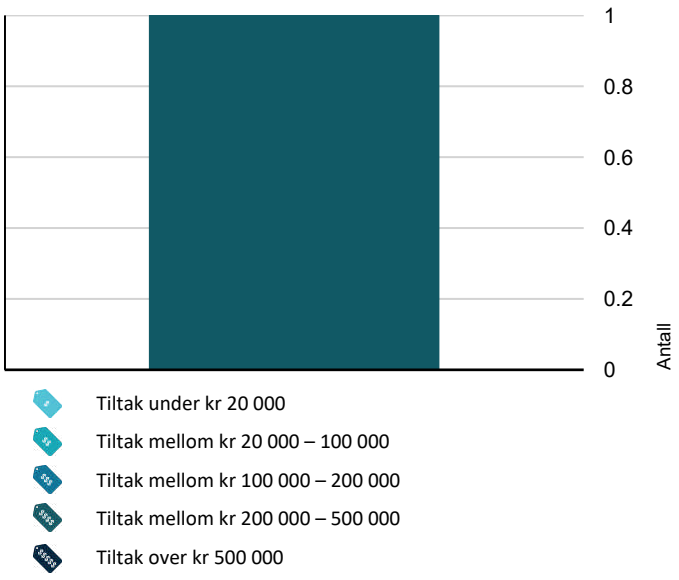
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, osv. Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Løstliggende banemembran under påstøp på gulv er eldre enn 20 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Våtrommet mangler vanntett sjikt.
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

**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

Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Avvik: Deksel er fjernet og det er fare for støt ved berøring av koblinger.

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

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

**Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side

Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet.

# Sammendrag av boligens tilstand

**Våtrom > Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

**Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater gulv** Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

**Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

**Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

**Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

## 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
- Avvik: Deksel er fjernet og det er fare for støt ved berøring av koblinger.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Avvik: Teip over sikring til boblebad.

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG

**Byggeår**
2005

**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/takduk og overliggende sløyfer og lekter.

**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 og stigetrinn til pipe er av metall.

### 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 entre 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 en ventil i gavlen og luftekassetter i gesimsen. Dette gir nødvendig luftstrøm gjennom loftet for å forhindre kondens.

### 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 stående bordkledning av treverk. Bordkledningen gir et enkelt og tradisjonelt utseende samtidig som den fungerer som en beskyttende barriere mot værforholdene.

### TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

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

# Tilstandsrapport

## TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Inngangsdør og verandadør av treverk med glassfelt.

## TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

**Beskrivelse**

Utgang fra stue til en sydvendt terrasse på omtrent 81 kvadratmeter. Terrassen er belagt med fliser og beleggningsstein .Terrassen er utstyrt med utebelysning, stikkontakt og er delvis overbygget for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

## Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Utvendige trapper av treverk.
Trinn på inngangsparti burde festes bedre.

# INNVENDIG

## TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Gulvoverflater av: Parkett og fliser.
Det er enkelte fliser med bomlyd i kjeller ved inngang til kjellerstue, dette til orientering.

## TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Himlingsoverflatene består av: Trepanel og malte plater.
Veggoverflatene består av: Malte plater og trepanel.

## Radon

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

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

## Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

Pusset elementpipe innvendig, heldekkende beslag utvendig av metall. Vedovn montert i stue og peisestue i underetasje. Sotluke montert i tv-stue i underetasje.

## TG 0 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

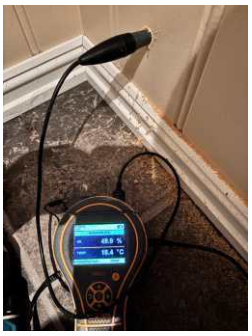
**Beskrivelse**

Underetasjen har utlektede veggkonstruksjoner mot terreng. Denne typen konstruksjon er en kjent risikokonstruksjon, særlig i eldre bygninger og konstruksjoner oppført etter tidligere byggeskikk. Selv om det på befaringsdagen ikke ble påvist forhøyede fuktverdier ved utførte målinger, innebærer konstruksjonsprinsippet i seg selv en forhøyet risiko.

Utlektede vegger under bakkenivå er utsatt både for inntrengende fukt fra grunnen og for kondensdannelse. Temperaturforskjellen mellom oppvarmet inneluft og kalde yttervegger mot terreng kan føre til kondens i hulrommet bak utlektingen.  Kondens kan oppstå uten direkte vanninntrenging og vil ofte utvikle seg skjult over tid.

Konstruksjonen har begrenset mulighet for uttørking, og både fuktinntrenging og kondens kan medføre skjulte fuktskader, muggsoppvekst og mikrobiell aktivitet, som igjen kan påvirke inneklimaet negativt og redusere materialenes levetid.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i utlektet veggkonstruksjon under terreng, 49,9% ved 18,4 grader.
Vektprosent målt i treverk inne i konstruksjonen på befaringsdatoen var under målbare verdier
Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.
Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran).





### Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Innvendige trapper og rekkverk av treverk.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Det er malte profilerte innvendige dører.

### Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**

Oppvarming: Elektrisk, varmepumpe og vedfyring.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med panel og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil, lys og overskap er også en del av interiøret.

# Tilstandsrapport

Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har skyvedør for enkel tilkomst.
Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj og fast dusjhode for fleksibel bruk.
I tillegg til dusjen har rommet også et frittstående boblebadekar.

Toalettet er gulvstående

Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i innvendig tak.
Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

ETASJE > BAD

## TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Vurdering av avvik:**

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

**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.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Badet har fliser på vegger og panel i innvendig tak.

ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Flislagt gulv med varme.

**Vurdering av avvik:**

• Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet.

**Konsekvens/tiltak**

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

• Baderomsgulvet er tilnærmet flatt, med enkelte svanker målt på tilfeldige steder til +-5 mm. Det er motfall mot sluk under badekar. Dusjnisje har en oppkant på ca 30 mm som hindrer vann i renne fritt til sluk. Gulvet i dusjen er flatt.

ETASJE > BAD

## TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Badet ser ut til å ha smøremembran på deler av vegger og banemembran på gulv.
Rommet har to stk plastsluk.
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, osv.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Løstliggende banemembran under påstøp på gulv er eldre enn 20 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Våtrommet mangler vanntett sjikt.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

**Konsekvens/tiltak**

- Det er viktig å utbedre utettheter ved å sikre korrekt tetting rundt gjennomføringer og overganger, for eksempel med godkjente mansjetter og membranløsninger. Årsaken til utettheten bør avklares, og arbeidet bør utføres i henhold til gjeldende våtromsnorm.
- Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av tettesjikt, - f.eks innhente FDV-dokumentasjon og/eller opplysninger fra tidligere eiere, kontakte tidligere håndverkere, osv.
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**









## ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Badet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger.

## ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Avrekksventilasjon.

# Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra soverom mot våtsone, 45,7 % ved 23,5 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.





ETASJE > VASKEROM

## 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 > VASKEROM

## TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Vaskeromet har malte plater på vegger og trepanel i innvendig tak.

ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Vaskerommet har flislagt gulv.

**Vurdering av avvik:**
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

**Konsekvens/tiltak**
• Mulighet for vannlekkasje uten at vann ledes til sluk kan føre til vannansamlinger og fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

ETASJE > VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Vaskerommet har plastsluk og smøremembran.



ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Utslagsvask, benkeskap med benkeplate og overskap.

ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Avtrekksventilasjon.

ETASJE > VASKEROM

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra gang mot våtsone gulv, 41,8% ved 20,5 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.





UNDERETASJE > BAD

## Generell

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med trepanel og lampepunkt. 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 innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst.
Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.
Toalettet er gulvstående.

Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i innvendig tak.
Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

UNDERETASJE > BAD

## 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.

UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Badet har fliser på vegger og trepanel i innvendig tak.

UNDERETASJE > BAD

## TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Badet har flislagt gulv med varme.

**Vurdering av avvik:**
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

**Konsekvens/tiltak**
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

UNDERETASJE > BAD

## TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Badet har plastsluk og smøremembran.

**Vurdering av avvik:**
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

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



UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Badet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjvegger.  Det har tidligere vært en lekkasje i vegg ved toalett. Eier opplyser nå at denne skaden er utbedret av rørlegger. Dette til orientering.

UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

UNDERETASJE > BAD

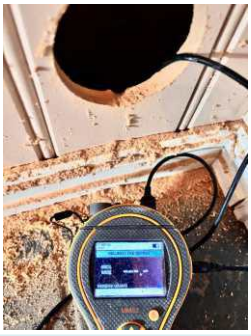
### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra gang  mot våtsone, 43 % ved 21,6  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 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spiseplass. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap og overskap. Benkeplatene har laminerte overflater 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 fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk.
Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer, kjøleskap med fryserdel, oppvaskmaskin i benk og en nedfelt induksjon platetopp, samt stekeovn. En vegghengt ventilator bidrar til god ventilasjon under matlaging.
Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast.

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Boligen har innvendige vannledninger plast(rør i rør)

### 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**

Ca 200 liters varmtvannstank.

**Vurdering av avvik:**

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Avvik: Deksel er fjernet og det er fare for støt ved berøring av koblinger.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
- Det bør gjennomføres kontroll og eventuelt service på varmtvannsberederen for å sikre forsvarlig drift og redusere risiko for lekkasjer eller funksjonssvikt. Eldre beredere har økt risiko for skader som kan føre til vannskader på bygningen.

### ⚠ Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

**Beskrivelse**

Sikringsskap med automatsikringer plassert i soverom underetasjen. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår. Det har blitt supplert med flere stikkontakter i boenheten etter byggeår, disse ligger åpent. Hovedbryter på  40 Amp, 230 V. Anlegg.

**Vurdering av avvik:**

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Avvik: Teip over sikring til boblebad.

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Sikringen til boblebadets varmeelement har teip med teksten "Ikke slå på". Varmeelementet bør kobles fra av kvalifisert elektriker for å redusere risikoen for varmeutvikling og brann. Manglende utbedring kan medføre fare for elektrisk feil og økt brannrisiko.

### Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Boligen har røkvarsler og brannslukningsapparat.

## TOMTEFORHOLD

### TG 1 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Dagens drenering er fra boligens byggeår. Dreneringens funksjon og kapasitet, foringes over tid. Dette kan påvirke boligens kjeller/underetasje negativt. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn vurderes tilstanden ut fra alder. Estimert levetid på drenssystemet har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand. TG1 er i dette tilfelle basert på alder. Det bemerkes at det på befaringen ikke ble påvist vesentlige skader.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

### TG 1 Terrengforhold

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

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

# Tilstandsrapport

## Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Avvik: Deksel er fjernet og det er fare for støt ved berøring av koblinger.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Avvik: Teip over sikring til boblebad.

**Konsekvens/tiltak**

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det bør gjennomføres kontroll og eventuelt service på varmtvannsberederen for å sikre forsvarlig drift og redusere risiko for lekkasjer eller funksjonssvikt. Eldre beredere har økt risiko for skader som kan føre til vannskader på bygningen.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Sikringen til boblebadets varmeelement har teip med teksten "Ikke slå på". Varmeelementet bør kobles fra av kvalifisert elektriker for å redusere risikoen for varmeutvikling og brann. Manglende utbedring kan medføre fare for elektrisk feil og økt brannrisiko.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår** **Kommentar**

**Standard**

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Garasjen er oppført i trekonstruksjon med stående kledning, malt i hvitt, og har saltak tekket med takstein. Bygningen består av dobbel garasje med separate leddporter, samt støpt betonggulv og innvendige vegger med panel og synlige spikerslag.
Innvendig fremstår garasjen som tørr og ryddig, med normal slitasje for alder og bruk. Det er montert belysning og elektrisk portåpner, og bygningen brukes til lagring og parkering.

Helhetsinntrykket er av en godt vedlikeholdt garasje med tilfredsstillende teknisk standard og ingen synlige tegn til skader eller fukt.

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



## Bod



**Anvendelse**

**Byggeår** **Kommentar**

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**
Frittstående bod oppført i trekonstruksjon med stående kledning, malt i hvitt, og med saltak tekket med takstein. Bygningen står på støpt plate og har enkel dør med vindu. Fasaden fremstår som godt vedlikeholdt, med mindre spor av normal aldring og værpåvirkning.
Området rundt er flislagt og drenert, og boden ligger i tilknytning til boligen med praktisk adkomst fra gårdsplass.

Helhetsinntrykket er av en solid og funksjonell bod med god teknisk standard og normal slitasje for alder og bruk.

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



# 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

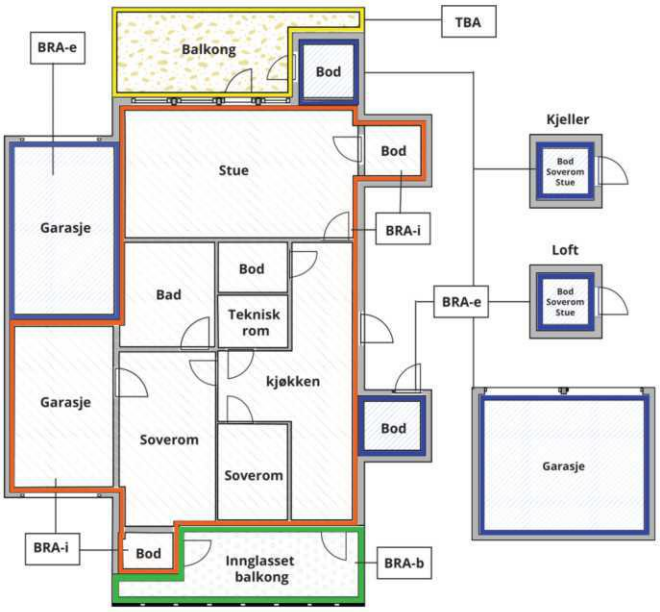
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Tomannsbolig

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | | | |
| Etasje | 97 | | | 97 | 81 | | 97 |
| Underetasje | 93 | | | 93 | | | 93 |
| Loft | | | | | | 54 | 54 |
| **SUM** | **190** | | | | **81** | **54** | **244** |
| **SUM BRA** | **190** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | Bad, entré, kjøkken, soverom, vaskerom | | |
| Underetasje | Gang, soverom, bad, entré, soverom 2, peisstue, tv-stue, stue | | |
| Loft | Bod | | |

**Kommentar**

Loft har takhøyde på ca 189 cm og blir dermed ikke målbart areal.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Se egenerklæringsskjema.

## Garasje

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Etasje | | 37 | | 37 | |
| **SUM** | | **37** | | | |
| **SUM BRA** | **37** | | | | |

### Romfordeling

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

## Bod

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

### Romfordeling

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 04.9.2026 | Ola Sætersmoen | Takstingeniør |
| | Are Nicholls | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3209 ULLENSAKER | 19 | 468 | | 0 | 334 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Vetteringen 31 B

**Hjemmelshaver**
Nicholls Are, Døhli Karoline Løken

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen 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, forstøtningsmurer, beplantning og plen.

**Tinglyste/andre forhold**

Tinglyst.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Gjennomgått | | Nei |
| Plantegninger | | | Fremvist | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 22.09.2026 | |
| 2 | 25.09.2026 | |

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

# 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: 14.09.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Brustad & Partnere | Oppdragsnr. | 121260238 |
| Addresse | Vetteringen 31 B | | |
| Postnr. | 2068 | Sted | JESSHEIM |
| Selgers navn | Are Nicholls | | |
| Selgers navn | Karoline Løken Døhli | | |

### 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?**

Desember 2020

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

Februar 2021

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

DNB

**Polise/avtalenr.:**

35103971

### Våtrom

Initialer selger:
A N
K L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Bytte av dusj oppe, og toalett nede.

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg ved kopi:**

Faktura for jobb.

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☑ Nei ☐ Ja

**4. Ble sluk skiftet?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Dusj på bad i øvre etasje.

**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

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

Toalett byttet samt fikset en lekkasje.

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Faktura for arbeid i dusj.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

## Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Loft

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

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

## Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Skiftet downlights i gang.

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Bekjent elektriker.

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

☑ Nei ☐ Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## 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

**Beskrivelse:**

Garasje.

## Planer og offentlige godkjenninger

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Det skal bygges eneboliger og tomanssboliger i nærheten.

**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 14.09.2026

Signert av *Are Nicholls*

Signert av *Karoline Løken Døhli*

Initialer selger:
A N
K L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

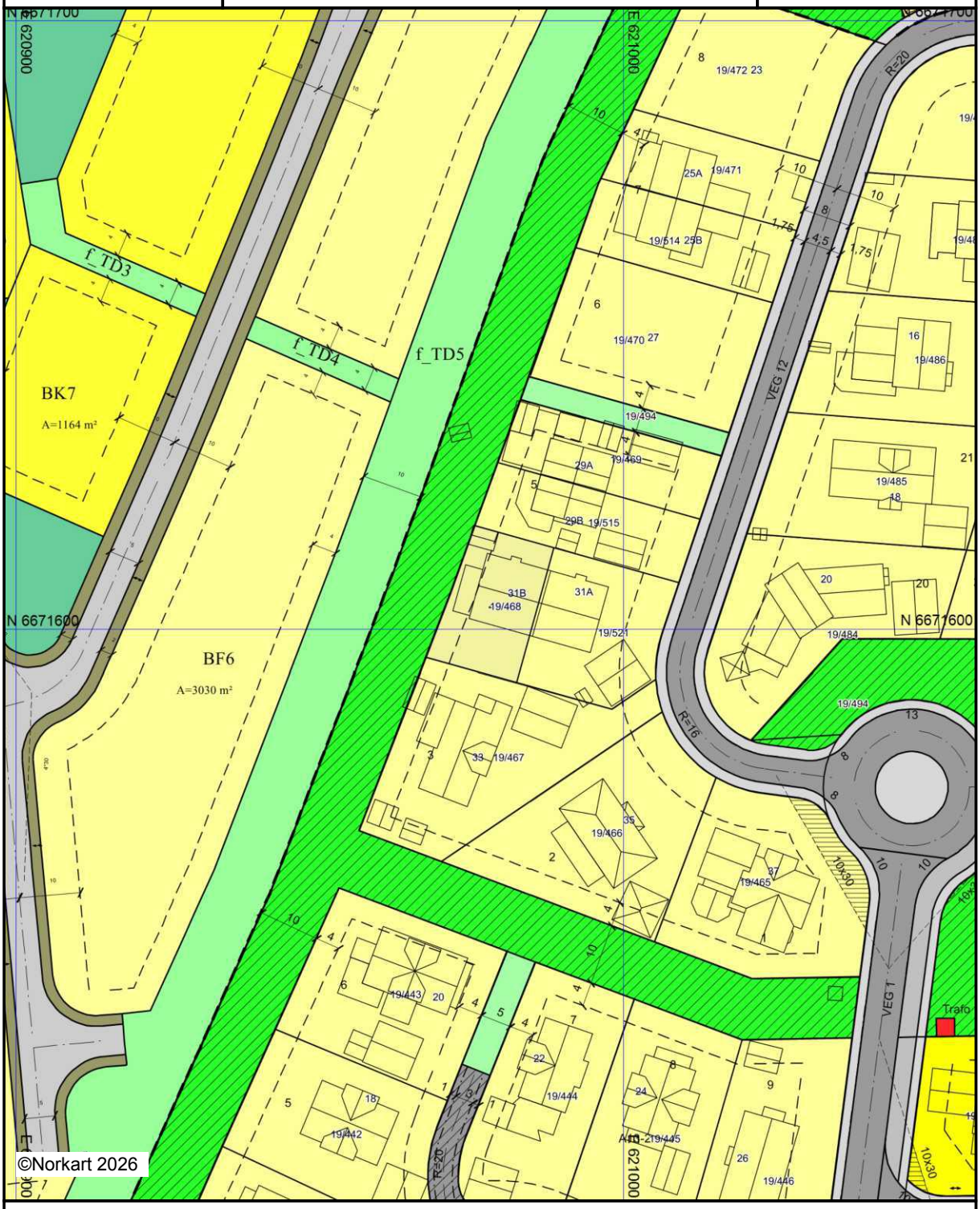
Ullensaker kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 19/468
Adresse: Vetteringen 31B
Dato: 14.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Annet trafikkområde (på land)
- Turveg
- Friluftsområde (på land)
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

*Reguleringsplan PBL 2008*

- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Turdrag
- Vegetasjonsskjerm
- Jordbruk

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200*

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- 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.** | 468 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Vetteringen 31B, 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** 333 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |
| | **Delareal** 334 $m^2$<br>**KPHensynsonenavn** H190_2_Restriksjonsplan(hinderflater)<br>**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** 333 $m^2$<br>**Formål** Frittliggende småhusbebyggelse<br>**Feltnavn** A14 |

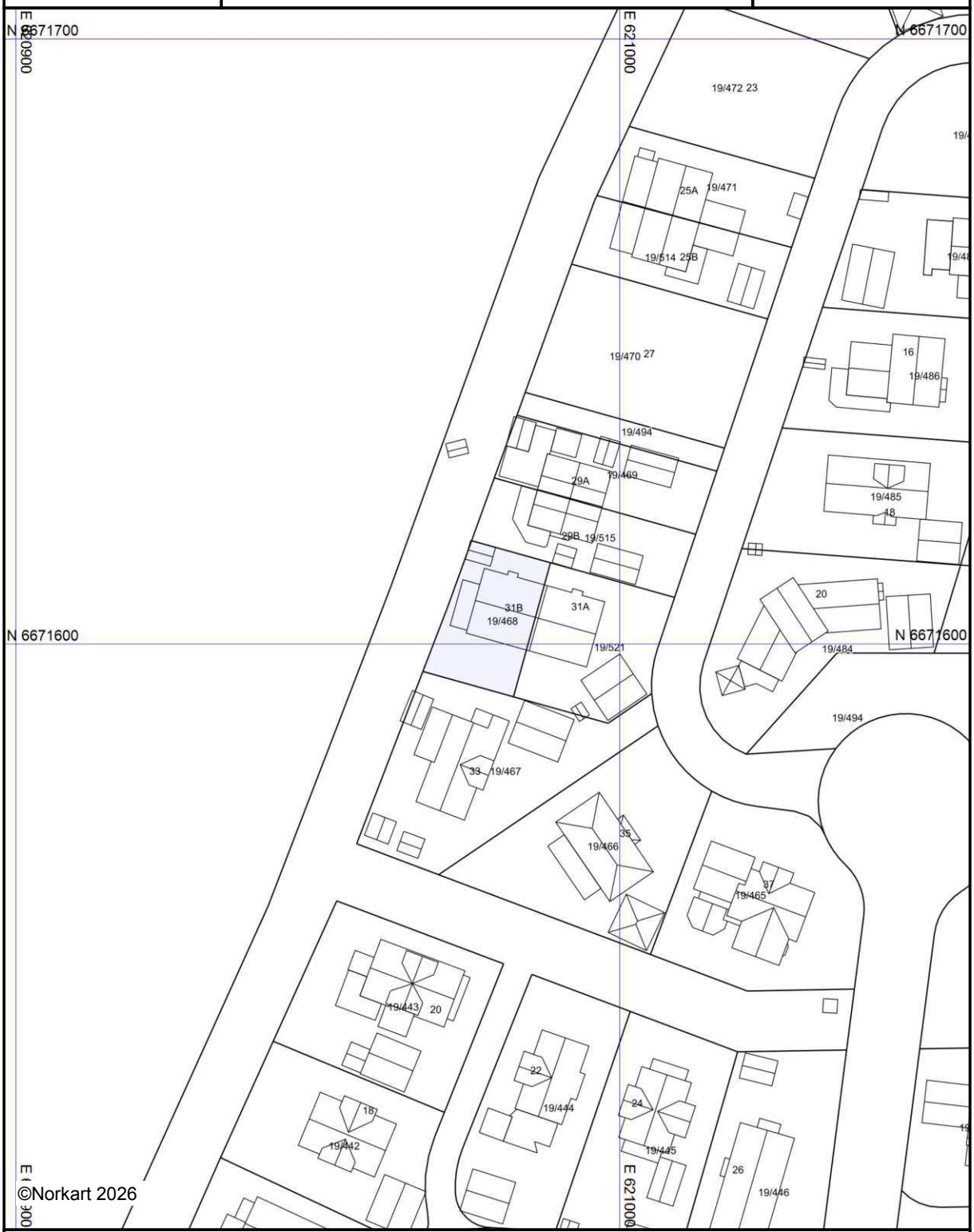
Ullensaker kommune

# ReguleringOverBakken

Eiendom: 19/468
Adresse: Vetteringen 31B
Utskriftsdato: 14.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

**Tegnforklaring**

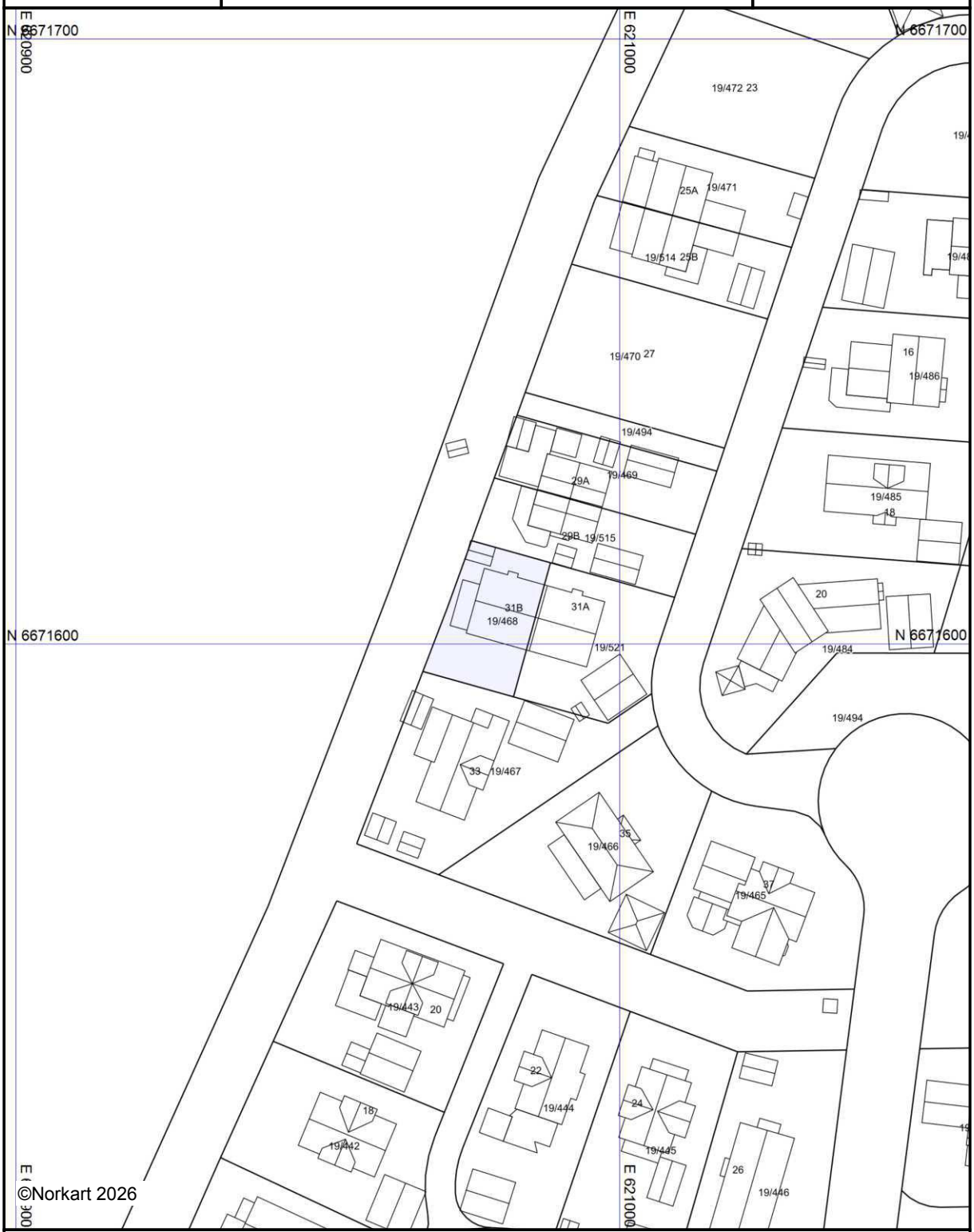
Ullensaker kommune

# ReguleringUnderBakken

Eiendom: 19/468
Adresse: Vetteringen 31B
Utskriftsdato: 14.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

**Tegnforklaring**

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.

**********

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 | 334 |
| Etablert dato | 26.01.2000 | Historisk oppgitt areal | 334,2 |
| 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<br>Forretningstype | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte |
|---|---|---|---|---|
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2024<br>01.01.2024 | | Tinglyst<br>01.01.2024 | 19/468 |
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2020<br>01.01.2020 | | Tinglyst<br>01.01.2020 | 19/468 |
| Fradeling av grunneiendom<br>Kart- og delingsforretning | 02.05.2005 | | | 19/468 (-472,8), 19/521 (472,8) |
| Fradeling av grunneiendom<br>Kart- og delingsforretning | 26.01.2000 | | | 19/6 (-807,9), 19/468 (807,9) |

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsteig | 6671604.17 | 620977.62 | 0 | Ja | 334 | |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID | Rolle<br>Andel | Adresse<br>Poststed | Status<br>Kategori |
|---|---|---|---|
| NICHOLLS ARE<br>F141289***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/2 | Vetteringen 31B<br>2068 JESSHEIM | Bosatt (B) |
| DØHLI KAROLINE LØKEN<br>F161188***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/2 | Vetteringen 31B<br>2068 JESSHEIM | Bosatt (B) |

### Andel i sameier

| Matrikkelnr for sameie | Eiendomstype | Andel |
|---|---|---|
| 3209-19/6 | Grunneiendom | 1/62 |
| 3209-19/346 | Grunneiendom | 1/62 |
| 3209-19/463 | Grunneiendom | 1/62 |
| 3209-19/464 | Grunneiendom | 1/62 |
| 3209-19/494 | Grunneiendom | 1/62 |
| 3209-175/5 | Grunneiendom | 1/62 |
| 3209-175/283 | Grunneiendom | 1/62 |

## Adresse

### *Vegadresse: Vetteringen 31 B*

### *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 | 23432544 | | Tomannsbolig, vertikaldelt (121) | Ferdigattest (FA) | 08.02.2010 |

### *1: Bygning 23432544: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Ferdigattest 08.02.2010*

#### *Bygningsdata*

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 186 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 186 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | 1 |

#### *Bygningsstatushistorikk*

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|---|---|---|---|
| Rammetillatelse | 12.08.2004 | 13.08.2004 | |
| Igangsettingstillatelse | 13.08.2004 | 13.08.2004 | |
| Ferdigattest | 08.02.2010 | 12.05.2005 | |

#### *Bruksenheter*

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Vetteringen 31B | H0101 | 19/468 | 186 | 4 | 1 | 1 | Kjøkken |

#### *Etasjer*

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 1 | 93 | 0 | 93 | 0 | 0 | 0 |
| K01 | 0 | 93 | 0 | 93 | 0 | 0 | 0 |

# Områdeanalyse

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Eiendom** | 3209 19/468 | | |
| **Utskriftsdato** | 14.09.2026 | **Antall datasett** | 98 |

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

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

## 14 Berørte datasett

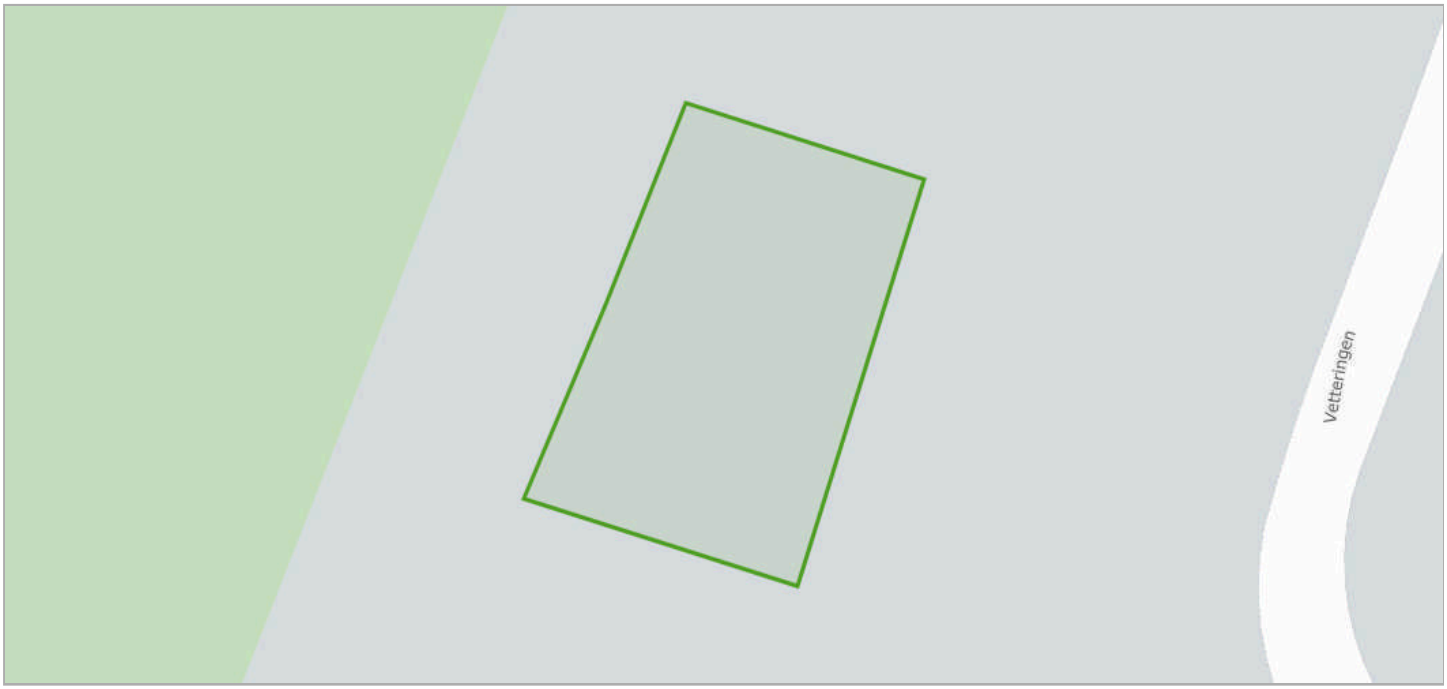
- FKB-AR5
- Løsmasser N50/N250
- Marin grense
- Naturtyper i Norge - Landskap
- Radon
- Tettsteder
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Grus og pukk
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper på land (NiN)
- Strategisk støykartlegging veg
- Vannforekomster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

## 84 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Aktsomhetskart for snøskred
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Flom - aktsomhetsområder
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte
- Grunnvannsborehull
- 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
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Villreinområder
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Akvakultur - lokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Dyrkbar jord
- FKB Tiltak
- FKB-bane
- Flomsoner
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Forurenset grunn
- Friluftslivsområder - statlig sikra
- 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
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Vernskog
- Vindkraftverk

## FKB-AR5

| Kilde | Geovekst | Versjon | 16.12.2025 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

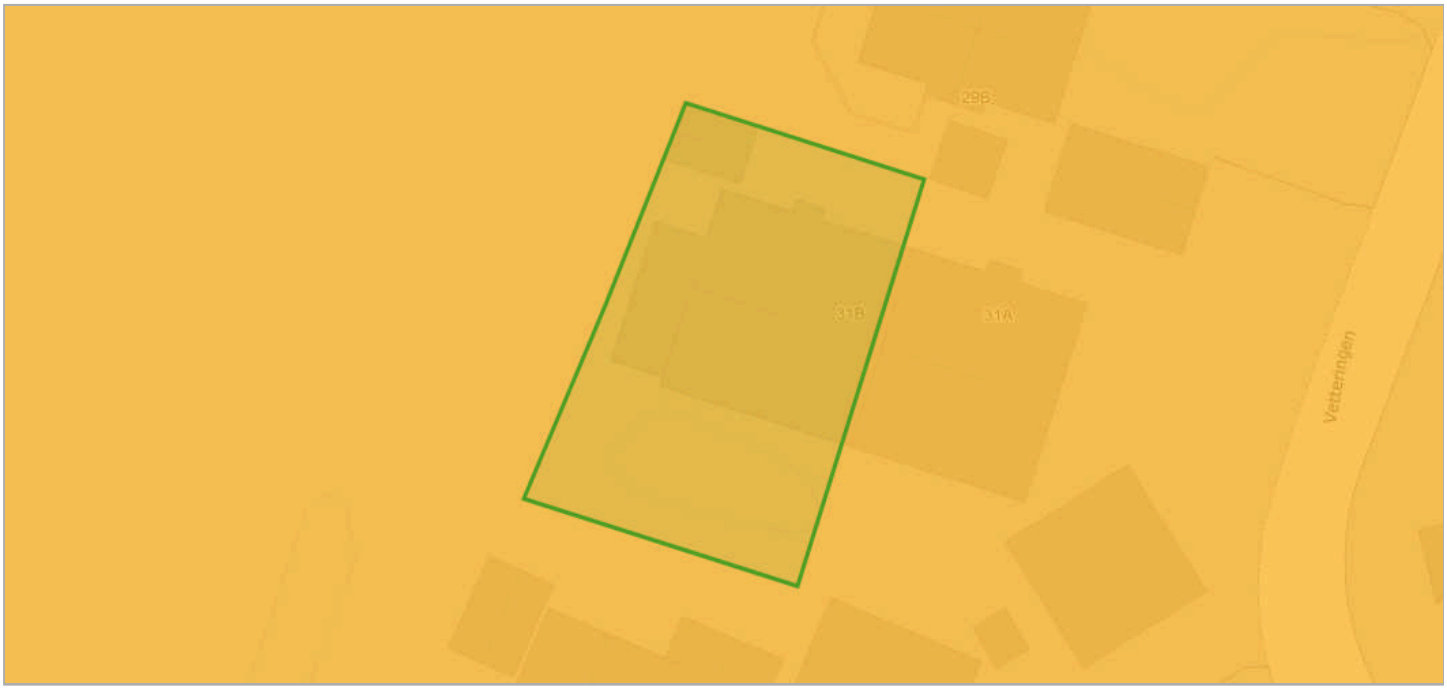
FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

### Objekter

| Arealtype | Grunnforhold | Skogbonitet | Treslag |
|---|---|---|---|
| Bebygd | Ikke relevant | Ikke relevant | Ikke relevant |

## Grus og pukk

| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Versjon | 13.09.2026 |
|---|---|---|---|




### 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

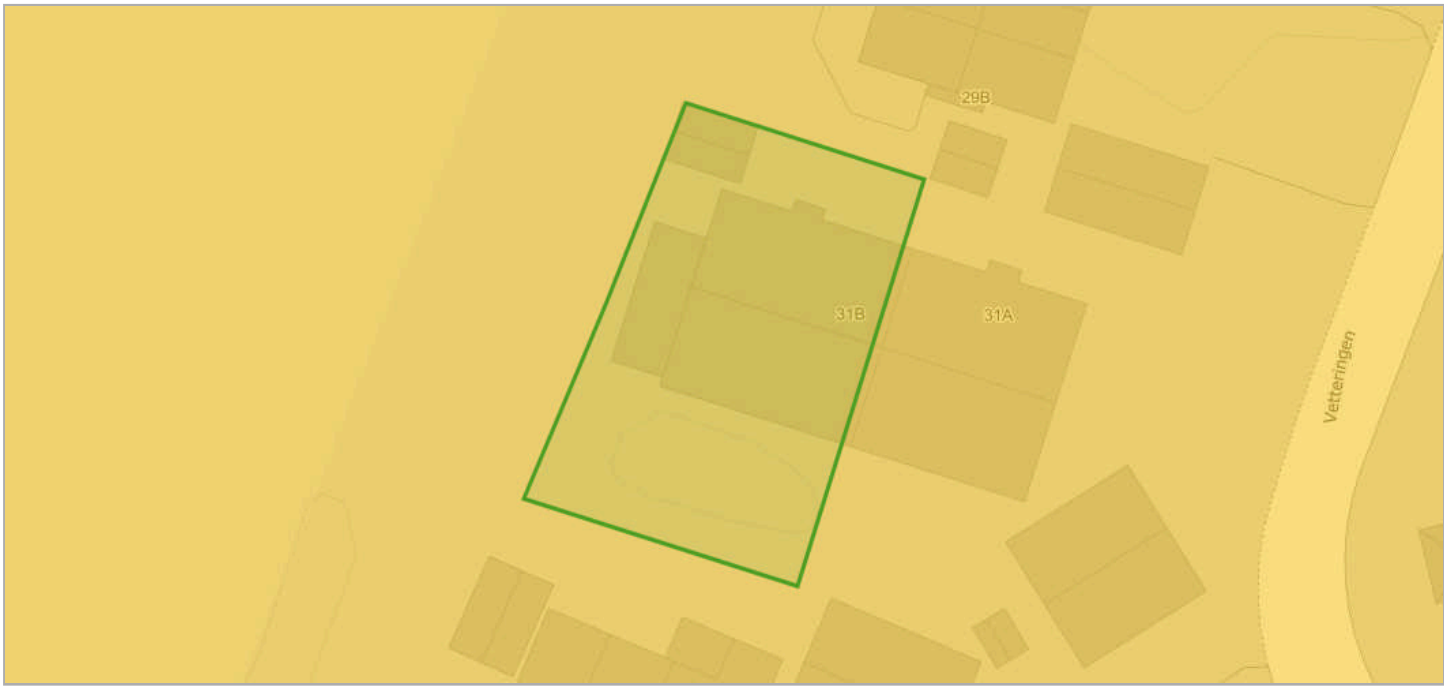
| Forekomstid | Navn | Beskrivelse |
|---|---|---|
| 235006 | Jessheim | Denne forekomsten omfatter den sørøstlige delen av Hauerseter-Trandumdeltaet ved Jessheim sentrum. Topplaget er opptil 2 meter i nord og blir borte mot sør. Store deler av denne forekomsten har sand i overflaten, med avtagende kornstørrelser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

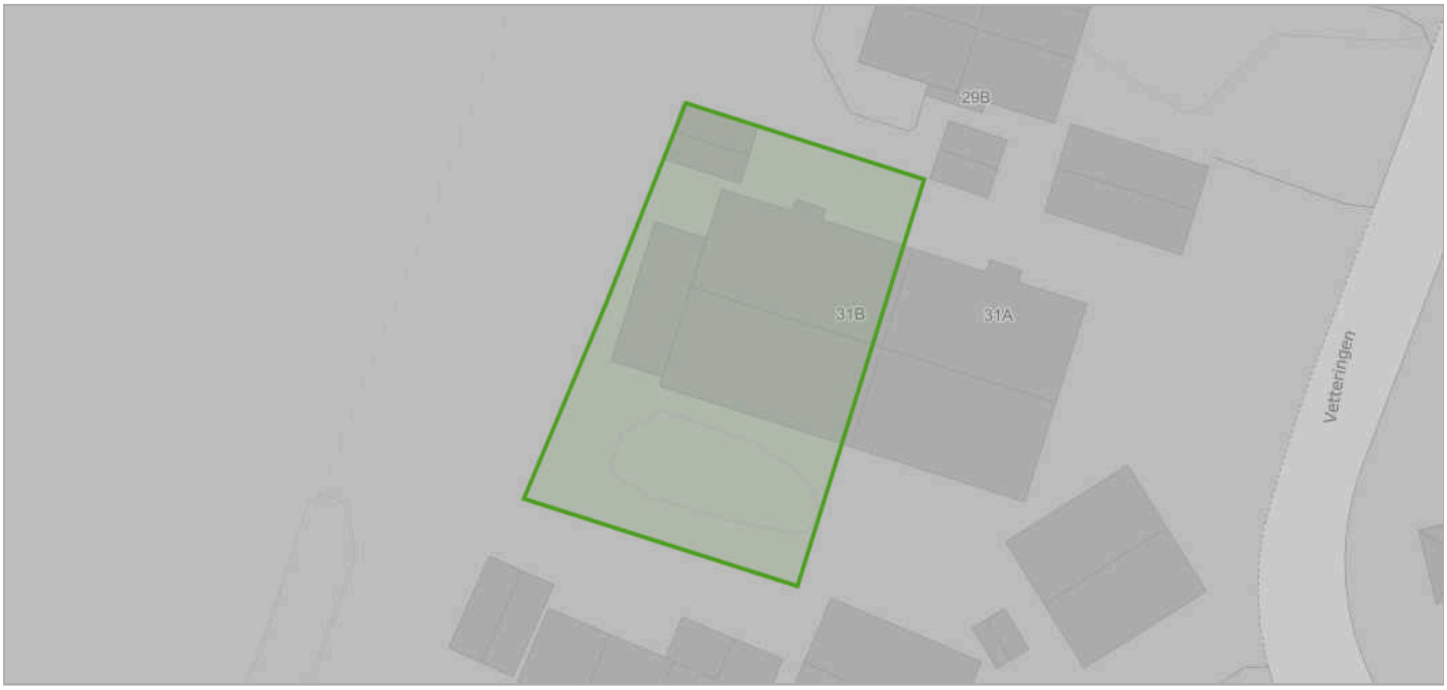
Løsmasser N50/N250
Breelvavsetning

### Objekter

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

## Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

| Versjon | 02.08.2021 | |
|---|---|---|




### Tegnforklaring

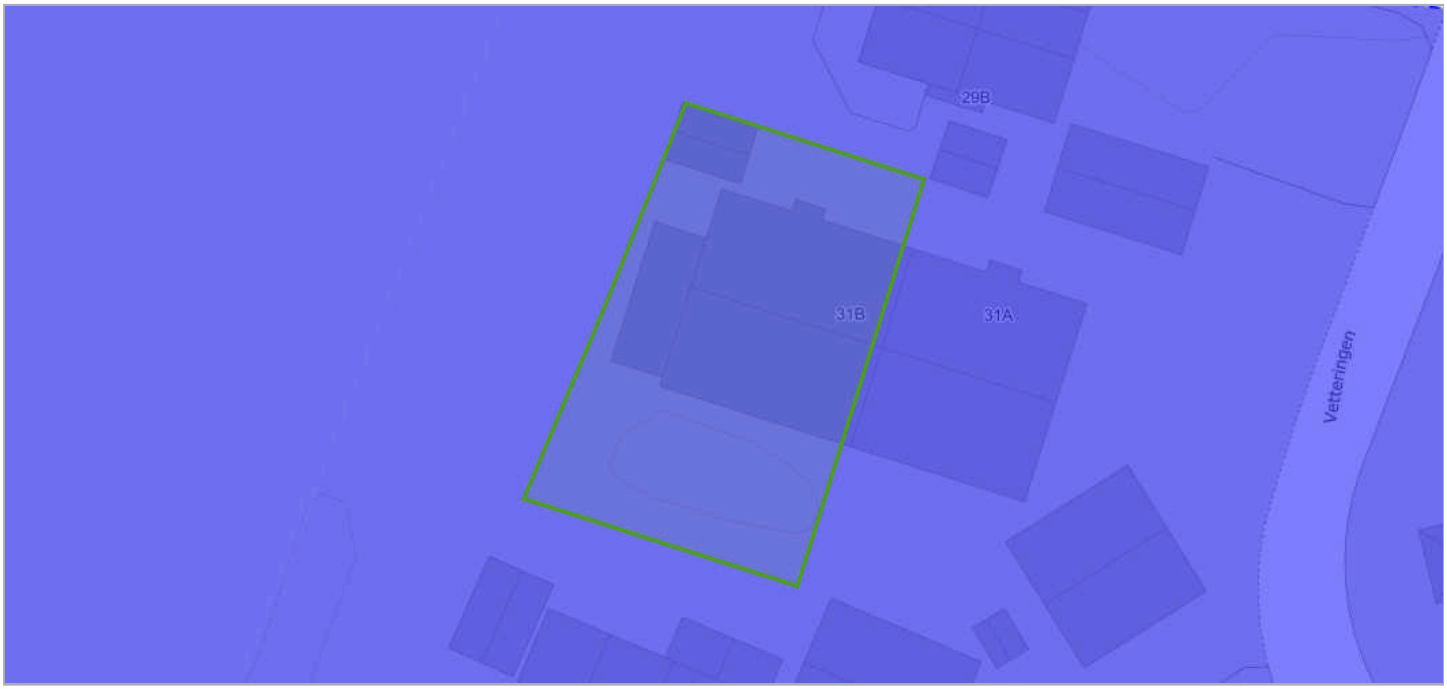



### Objekter

| Rullebaneretning | Restriksjonstype | Navn |
|---|---|---|
| - | Konisk flate | ENGM |

## Marin grense

| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Versjon | 13.09.2026 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

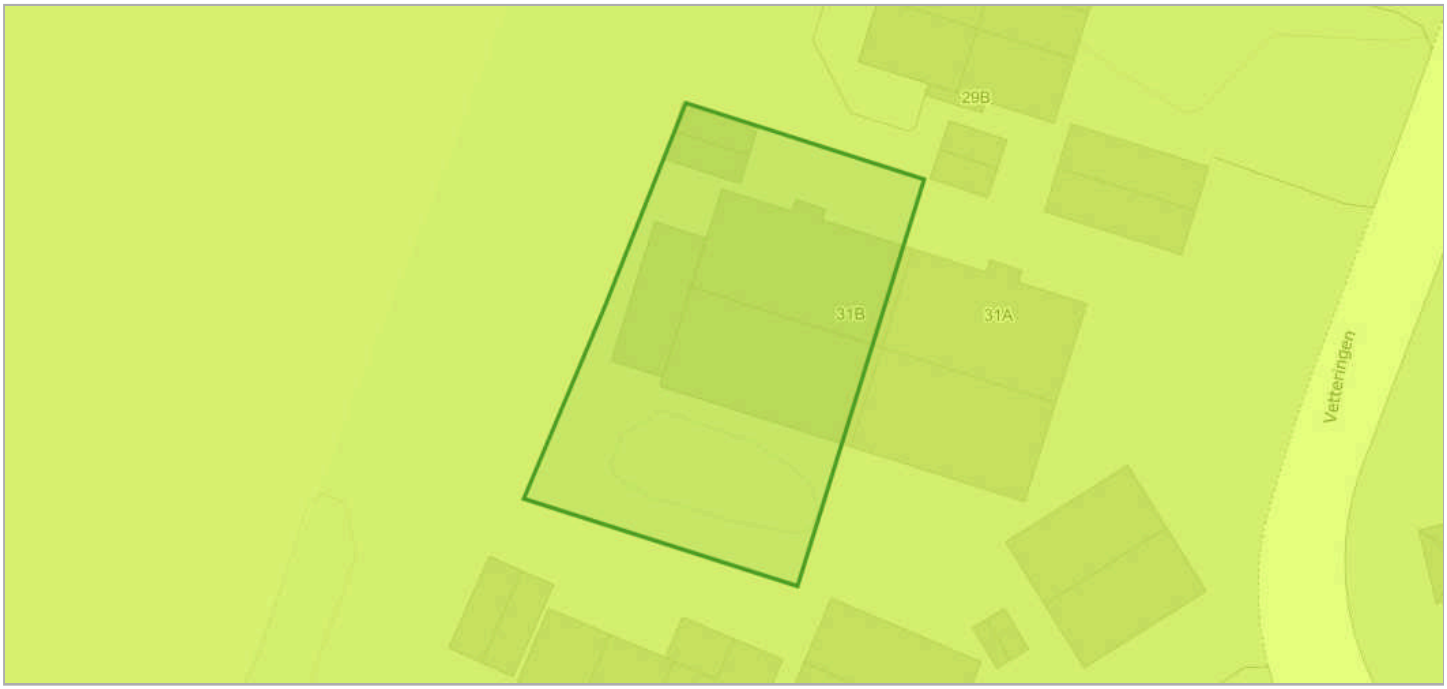
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene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

### Tegnforklaring

Marin grense flate
Marin grense flate

## Mulighet for marin leire

| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Versjon | 13.09.2026 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

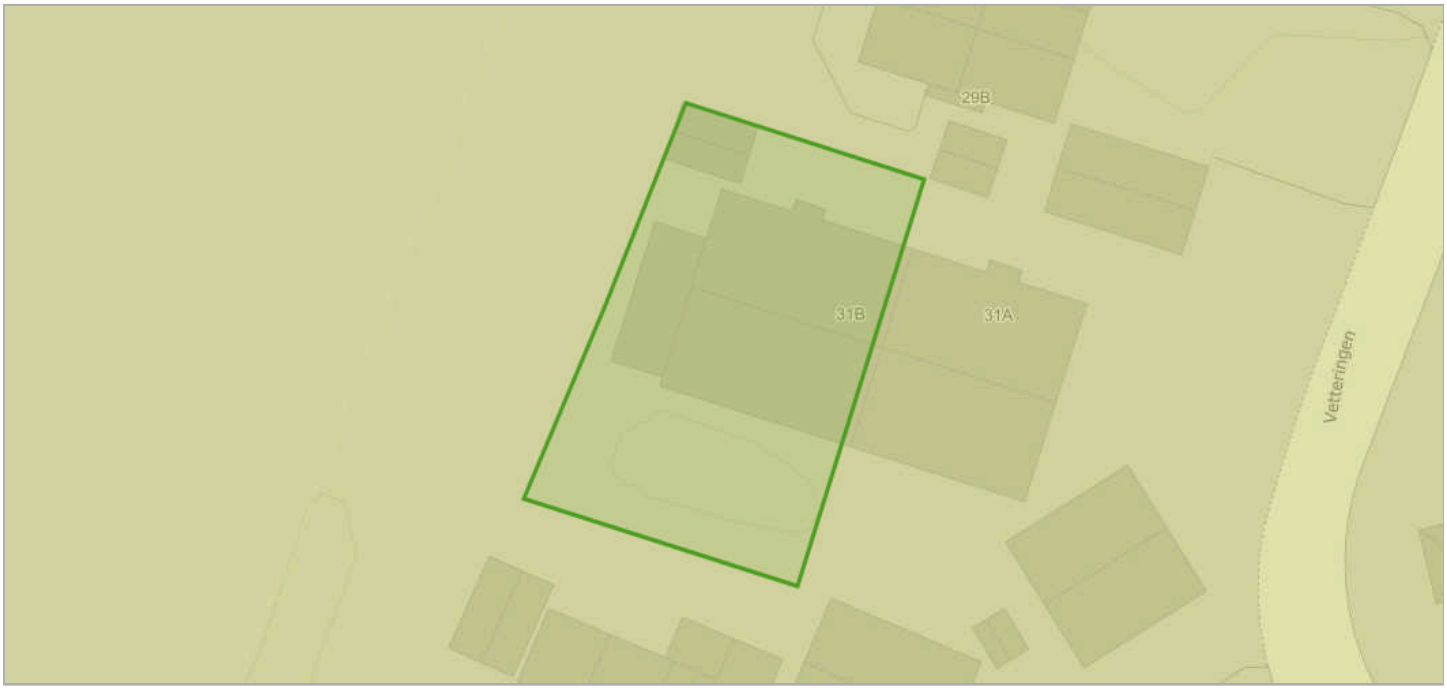
Mulighet for marin leire
Middels

### Objekter

| Mulig marin leire | Løsmassetype |
|---|---|
| middels | Breelvavsetning (Glasifluvial avsetning) |

## Naturtyper i Norge - Landskap

| Kilde | Artsdatabanken | Versjon | 13.09.2026 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

### Tegnforklaring

Innland slettelandskap
Innland - slettelandskap

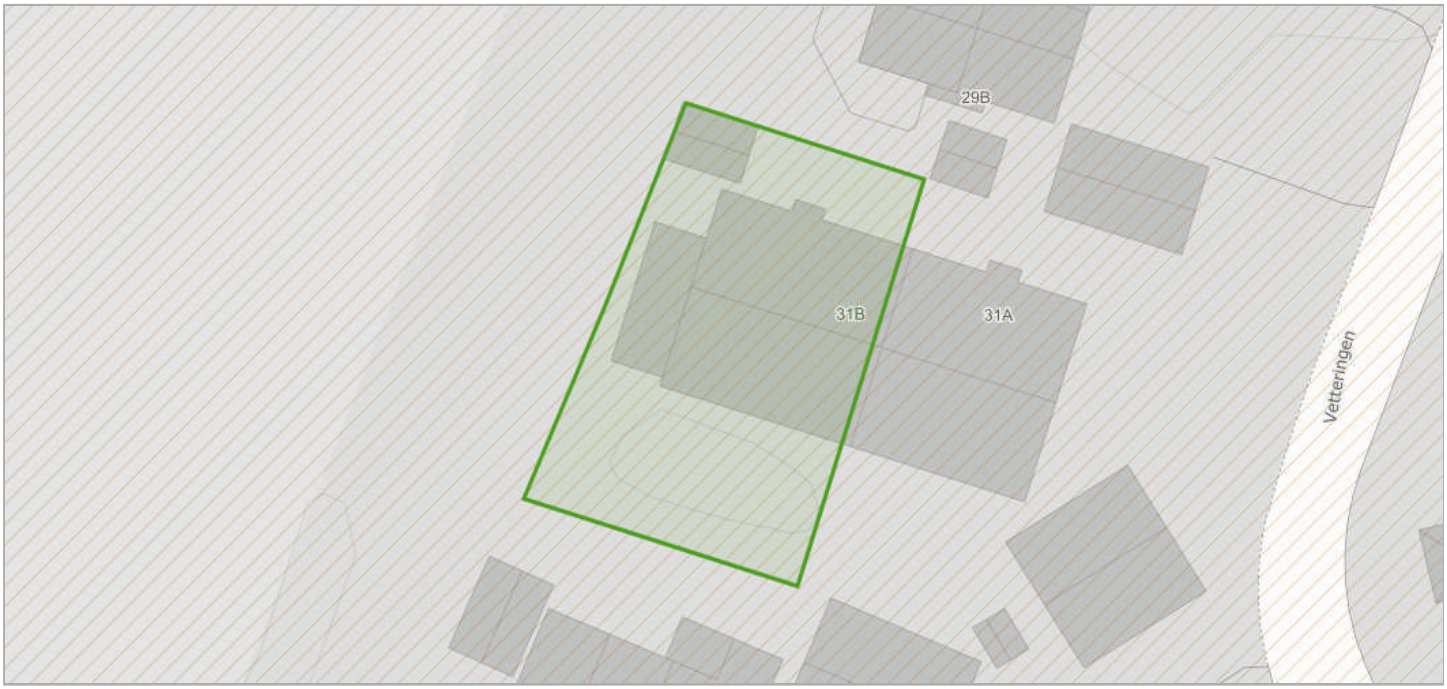
NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke,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

### Objekter

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

## Naturtyper på land (NiN)

| Kilde | Miljødirektoratet | Versjon | 24.08.2026 |
|---|---|---|---|

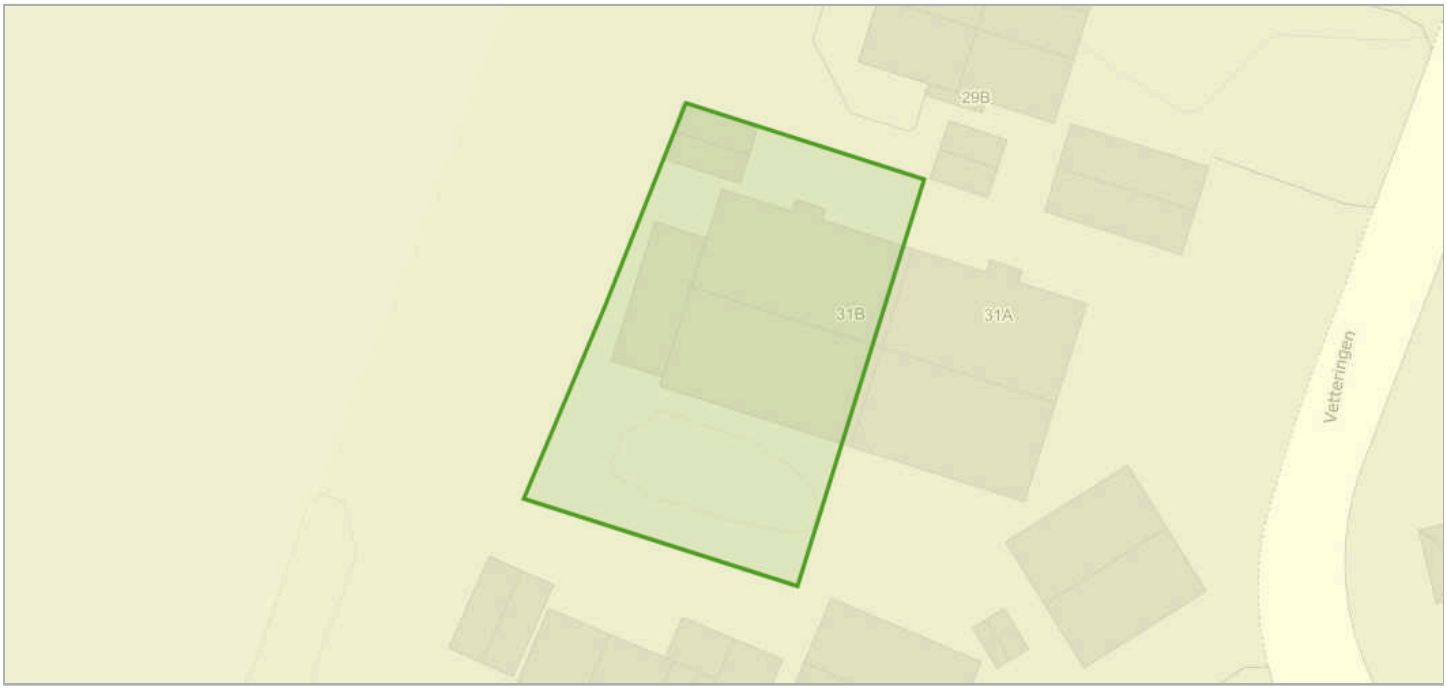



### Dekningsområde

| Navn | Kartlegger | År |
|---|---|---|
| Jessheim | Multiconsult ASA | 2020 |
| Nordbyjordet | Miljøfaglig Utredning AS | 2022 |

## Radon

| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Versjon | 15.06.2020 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

### Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

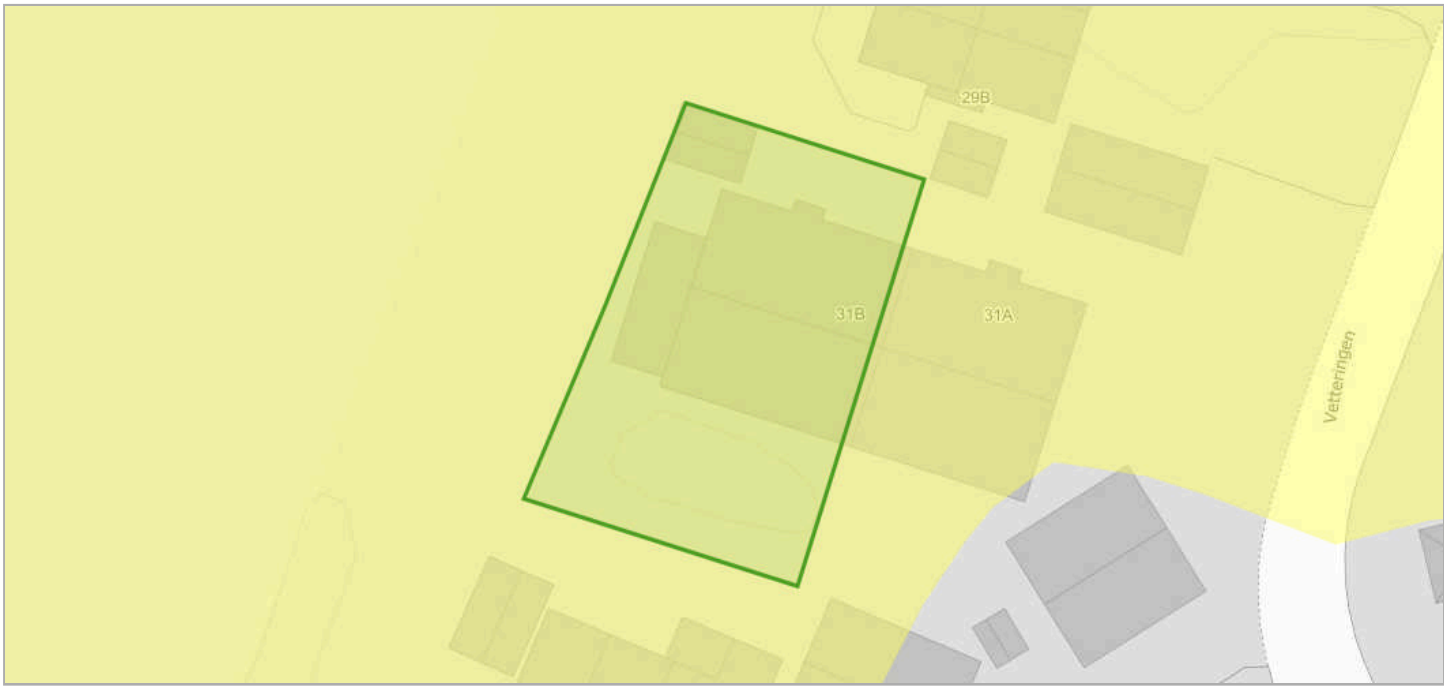
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og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

### Objekter

| Aktsomhetsgrad |
|---|
| Moderat til lav |

## Strategisk støykartlegging veg

| Kilde | Statens vegvesen | Versjon | 05.07.2026 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

**Tegnforklaring**

Strategisk støykartlegging
50 dB

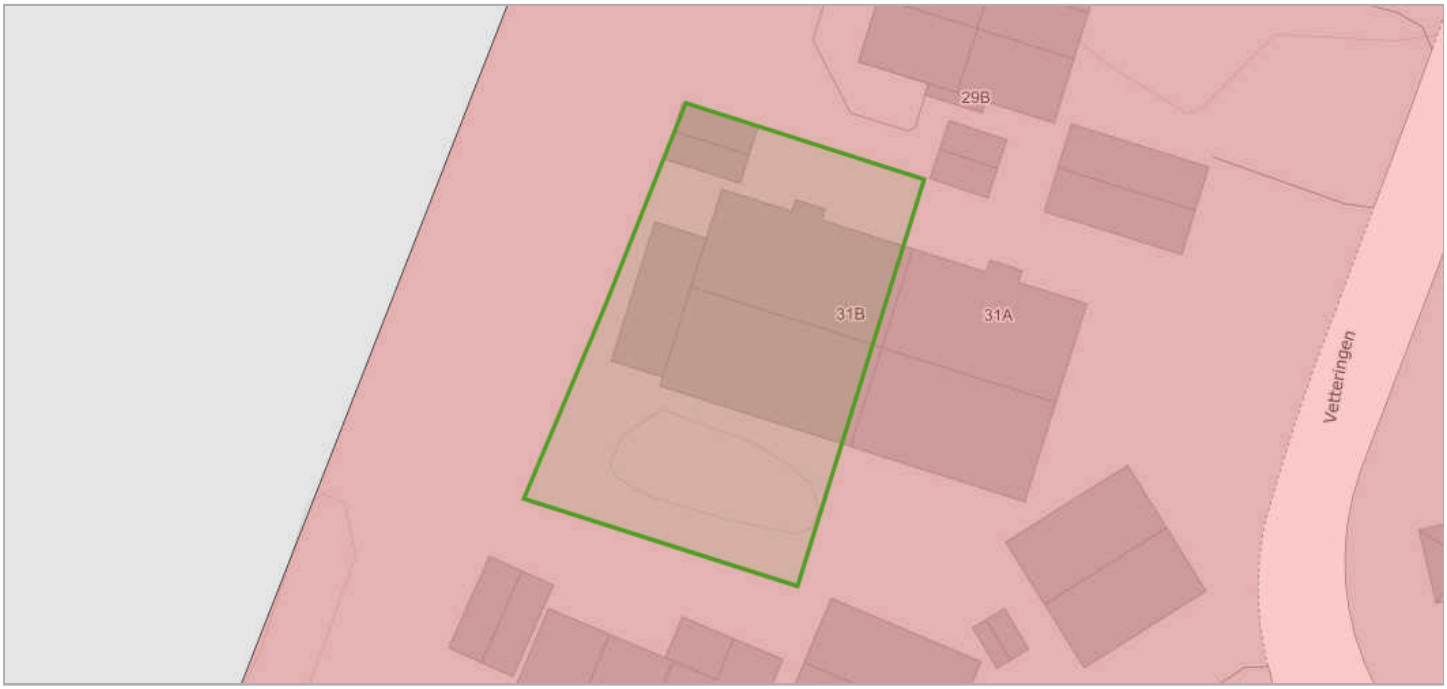
De strategiske støykartene viser støysituasjonen fra vegtrafikk ved årsskiftet 2016/2017 for de største byområdene i landet og i tillegg langs de riks- og fylkesveger der det passerer mer enn 8200 kjøretøy per døgn.Denne støykartleggingen gjøres for eksisterende veg etter krav i forurensingsforskriften §5 og inngår i en større kartlegging i Europa. Byområdene som inngår i kartleggingen er: • Oslo, med nabokommunene Asker, Bærum, Skedsmo, Lørenskog og Rælingen • Bergen • Stavanger, med nabokommunene Sandnes, Randaberg og Sola • Trondheim • Fredrikstad og Sarpsborg Datasettet oppdateres ikke, men produseres på nytt hvert 5 år.

### Objekter

| Støyintervall |
|---|
| 50 |

## Tettsteder

| Kilde | Statistisk sentralbyrå | Versjon | 13.09.2026 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

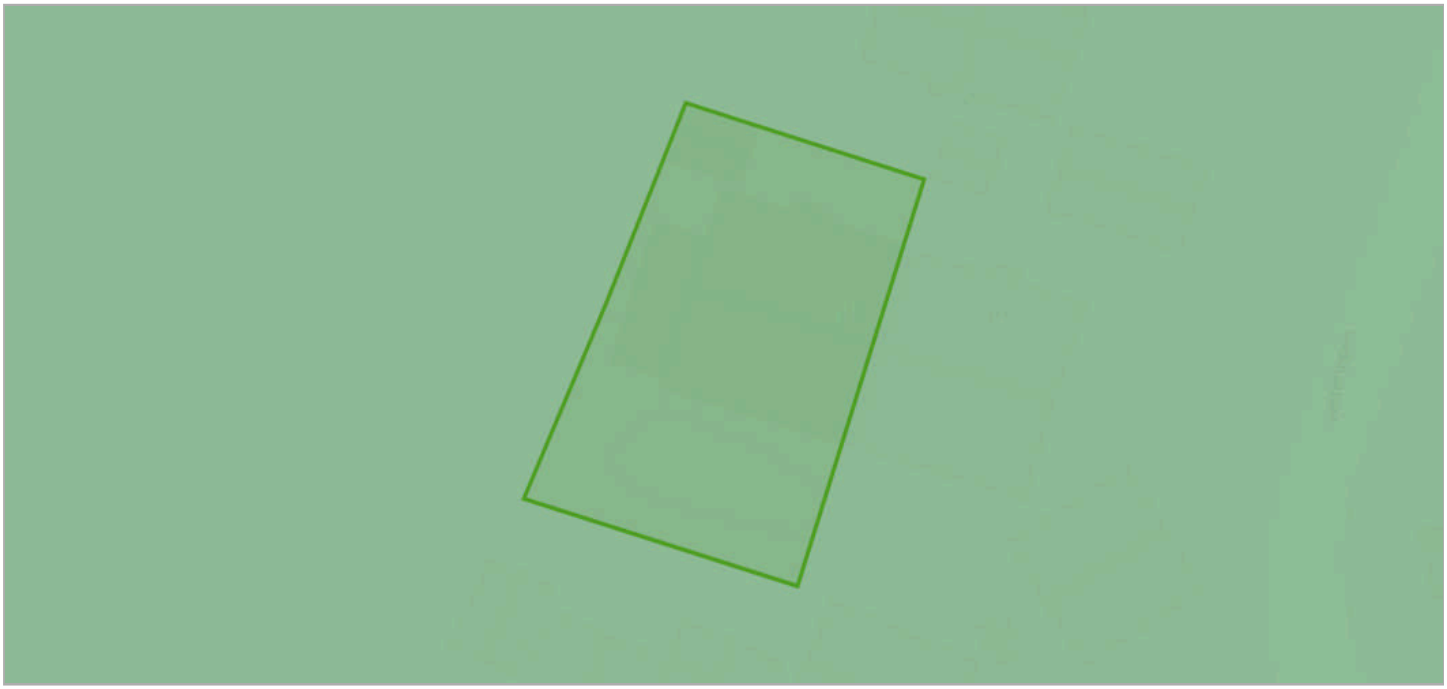
Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: http://www.ssb.no/beftett.

### Objekter

| Tettstednr | Navn | Innbyggere | Areal |
|---|---|---|---|
| 0659 | Jessheim | 23918 | 7.556303906757006 |

## Vannforekomster

| Kilde | Norges vassdrags- og energidirektorat | Versjon | 05.12.2022 |
|---|---|---|---|



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

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

### Kjemisk tilstand

| Objekttype | Navn | Region | Kjemisk tilstand |
|---|---|---|---|
| kjemisk_tilstand_grunnvann | Leira | Viken FK | God |

### Grunnvann - kvantitativ tilstand

| Navn | Region | Tilstand |
|---|---|---|
| Leira | Viken FK | God |

### Grunnvann - kjemisk risiko

| Navn | Region | Risikovurdering |
|---|---|---|
| Leira | Viken FK | Ikke vurdert |

### Grunnvann - kvantitativ risiko

| Navn | Region | Risikovurdering |
|---|---|---|
| Leira | Viken FK | Ikke vurdert |

## Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

| Kilde | Norges vassdrags- og energidirektorat | Versjon | 11.09.2026 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

**Tegnforklaring**

Delfelt
Delfelt

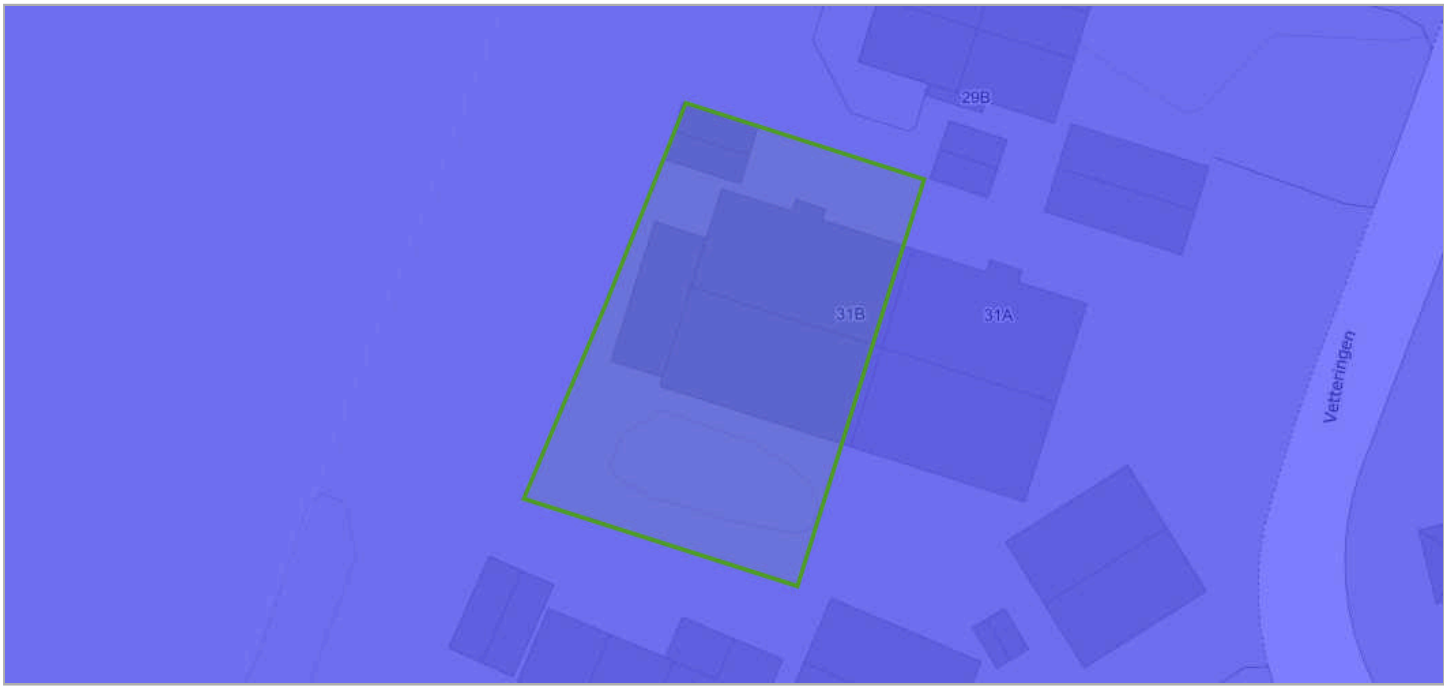
Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet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

### Delfelt vannkraft

| Delfeltnavn | Kraftverknavn |
|---|---|
| ØYEREN | Solbergfoss |

## Verneplan for vassdrag

| Kilde | Norges vassdrags- og energidirektorat | Versjon | 13.09.2026 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

Verneplan for vassdrag
Verneplan for vassdrag

### Objekter

| Navn |
|---|
| Leira |

Ullensaker kommune

# Ledningskart

Eiendom: 19/468
Adresse: Vetteringen 31B
Dato: 14.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

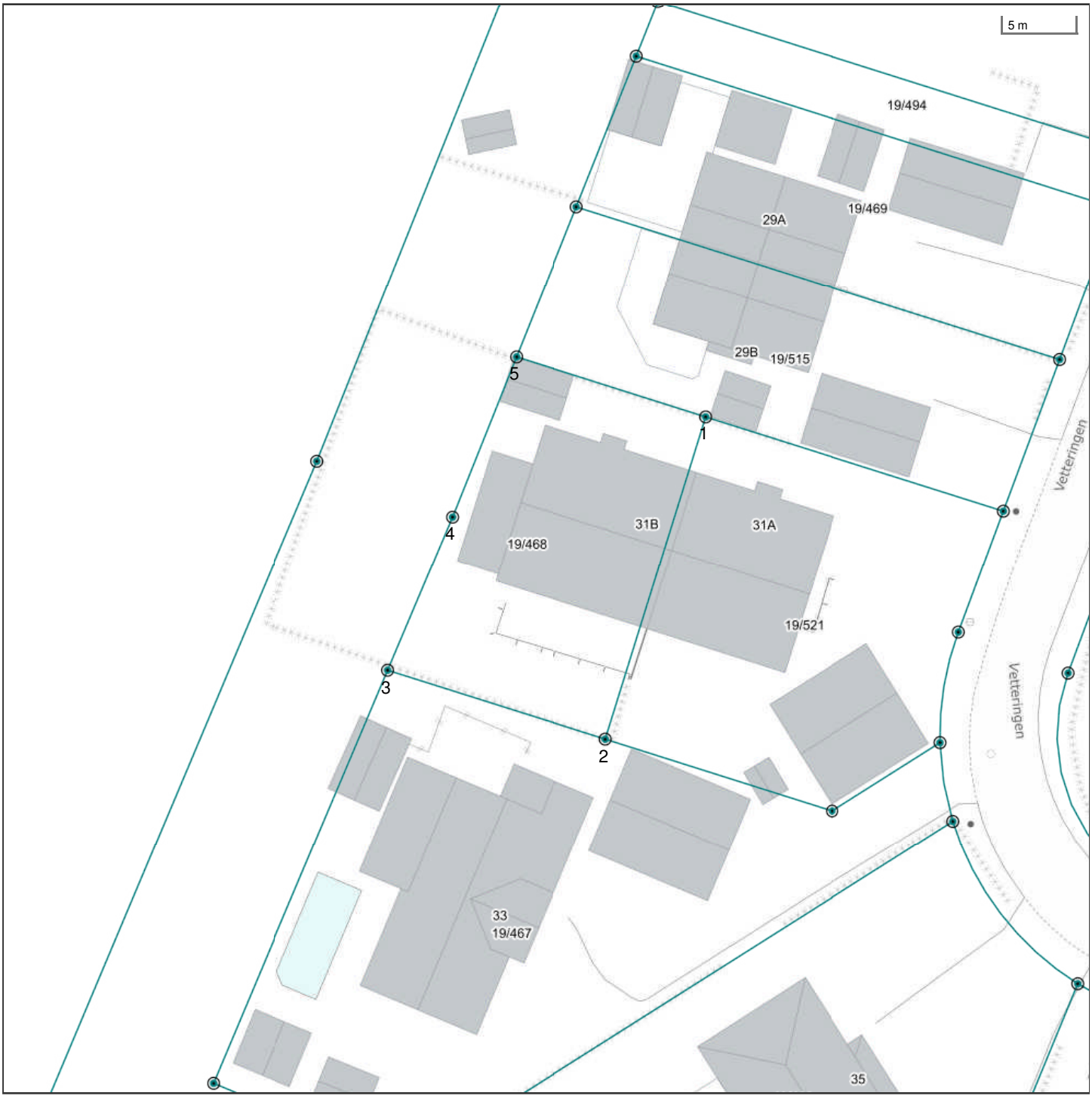
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.




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

Utskriftsdato: 14.09.2026

# Eiendomskart for eiendom 3209 - 19/468//




*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** | 334,00 $m^2$ | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 6671604,17 | **Øst** | 620977,62 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 6671613,42 | 620988,55 | 13 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 13,57 | |
| 2 | 6671591,26 | 620982,42 | 13 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 22,99 | |
| 3 | 6671595,45 | 620967,4 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 15,59 | |
| 4 | 6671606,04 | 620971,48 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 11,35 | |
| 5 | 6671617,07 | 620975,48 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 11,73 | |

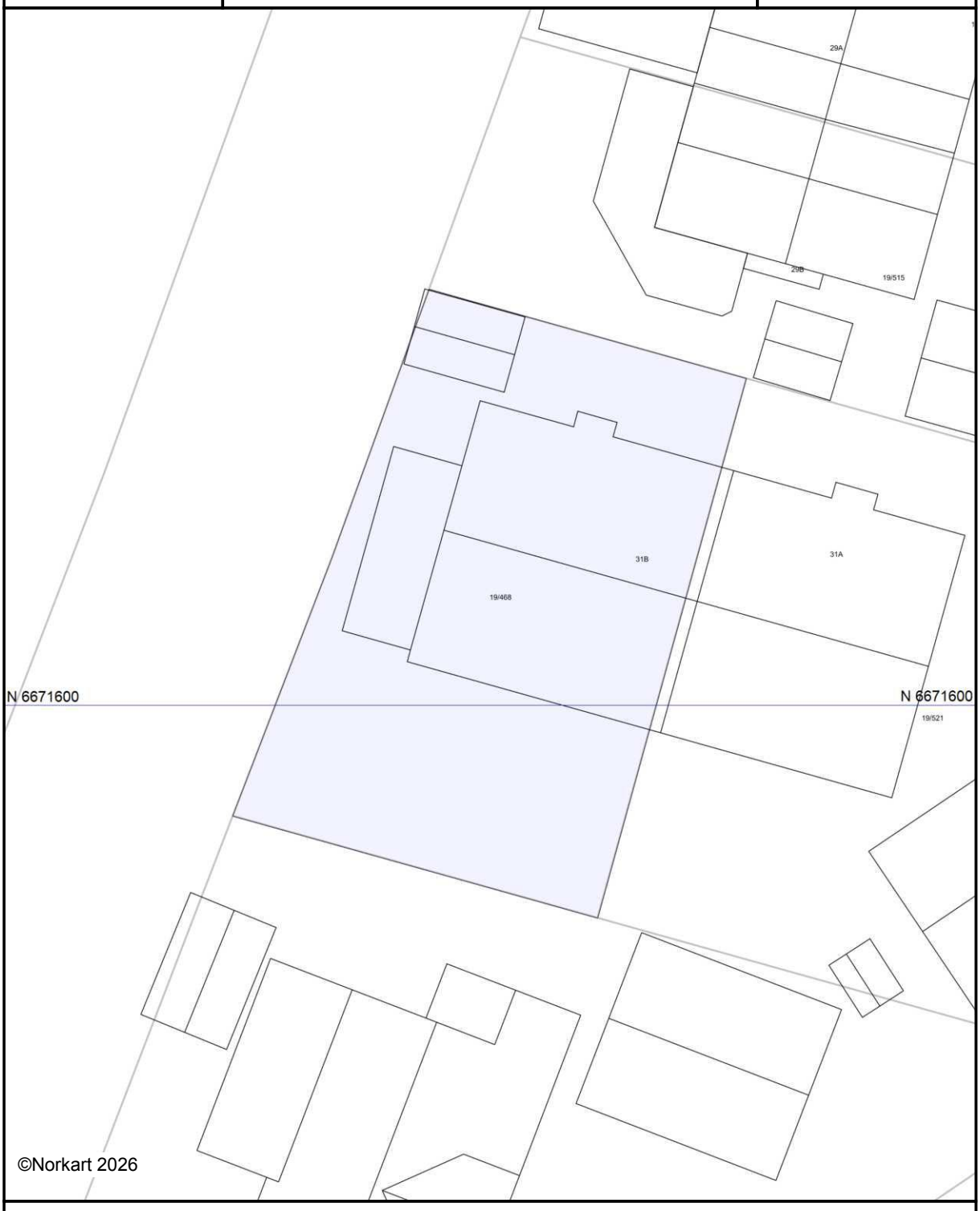
Ullensaker kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 19/468
Adresse: Vetteringen 31B
Dato: 14.09.2026
Målestokk: 1:250

N

UTM-32




©Norkart 2026

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

## Tegnforklaring

*Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

Sikringsonegrense

Sikringsone - Andre sikringssoner

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

Planområde

Ullensaker kommune

# KommunedelplanHoring

Eiendom: 19/468
Adresse: Vetteringen 31B
Utskriftsdato: 14.09.2026
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

*Reguleringsplan PBL 2008*

- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Kjøreveg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Turdrag

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200*

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde

Utskriftsdato: 14.09.2026

# Ullensaker kommune

**Adresse:** Furusethgata 12, 2050 Jessheim
**Telefon:** 66108000

# Kommunale gebyrer 2026

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

| **Kommunenr.** | 3209 | **Gårdsnr.** | 19 | **Bruksnr.** | 468 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Vetteringen 31B, 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 | 9 981,50 kr |
| Feiing | 459,00 kr |
| Renovasjon | 5 495,00 kr |
| Vann | 6 441,55 kr |
| **Sum** | **22 377,05 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 | 3 052,50 kr |
| 360l Restavfall | 25% | 1 Stk | 6120.00 | 1/2 | 0 % | 3 060,00 kr | 3 060,00 kr |
| Vann etter BRA x 1,3 (fast faktor) | 15% | 186 m2 | 29.90 | 1/1 | 30 % | 7 229,82 kr | 7 229,82 kr |
| Avløp etter BRA x 1,3 (fast faktor) | 15% | 186 m2 | 48.30 | 1/1 | 30 % | 11 678,94 kr | 11 678,94 kr |
| Feiegebyr ØRB uten mva | 0% | 1 Løp | 365.00 | 1/1 | 0 % | 365,00 kr | 365,00 kr |
| Tilsynsgebyr ØRB uten mva | 0% | 1 Løp | 245.00 | 1/1 | 0 % | 245,00 kr | 245,00 kr |
| | | | | | **Sum** | **25 631,26 kr** | **25 631,26 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*

Byggesak

Andre Larsen
Vetteringen 31 B
2050 JESSHEIM

| Vår ref: (Oppgis ved svar) | Deres ref: | Dato |
|---|---|---|
| 2010/546-2 | | 08.02.2010 |

## FERDIGATTEST

Etter Plan- og bygningsloven § 99

| | |
|---|---|
| **GNR/BNR/FNR/SNR:** | 19/468 |
| **Tiltakets art:** | Nytt bygg |
| **Byggets/anleggets art:** | ½ part av tomannsbolig |
| **Byggested:** | Vetteringen 31 B – 2050 Jessheim |

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt den 28.01.10; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

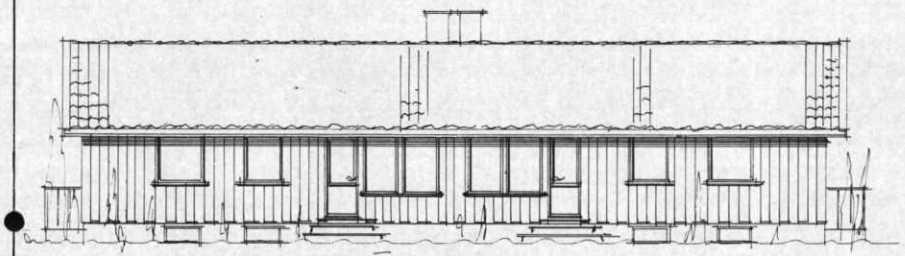
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i søknad om tillatelse til tiltak med ev. senere tillegg.

Ved senere installasjon av ildsted, må dette meldes til kommunens feiermester.

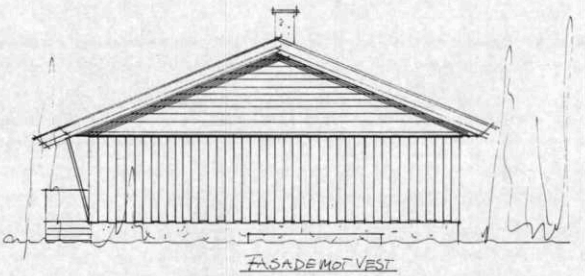
For Bygningssjefen

Jonny Leirpoll
Spesialkonsulent byggesak
Direkte telefonnr: 66108271

Kopi:
Avgiftskontoret, VAR

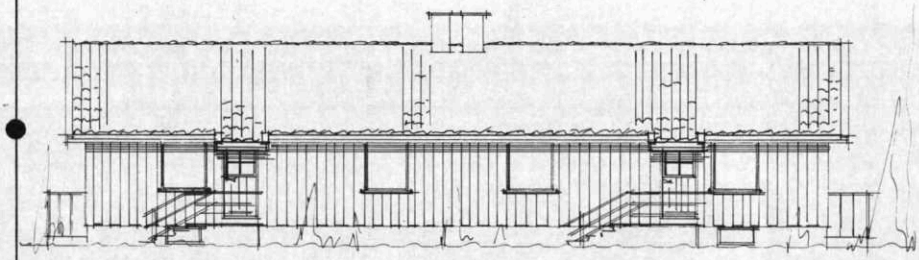


FASADE MOT SYD

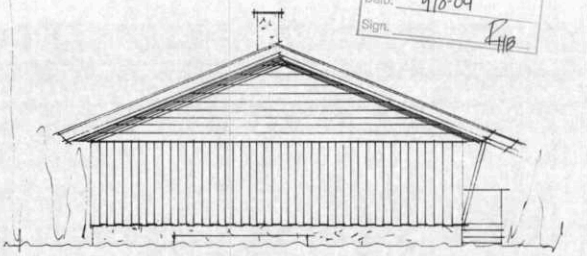


FASADE MOT VEST

Godkjent av byggningsleiaren i Ullensaker
Dato: 9/8-04
Sign.



FASADE MOT NORD

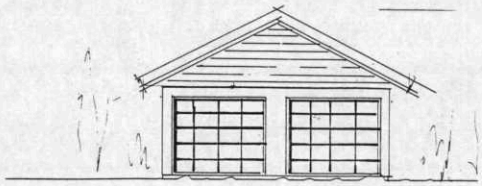


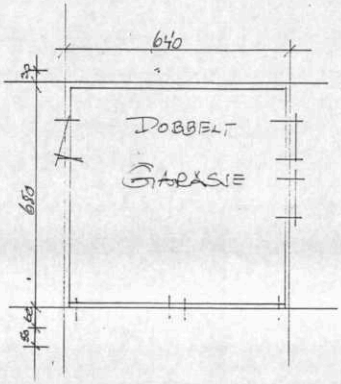
FASADE MOT ØST

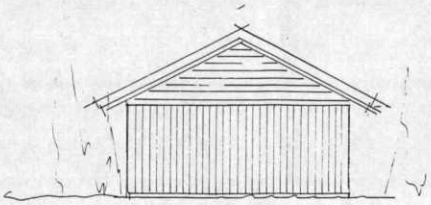
**KJELL HVALE A/S**
Haugvegen 31, 2070 Råholt
tlf. 63951729 mob. 92267766 faks.63954980

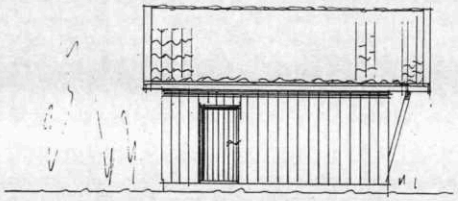
| | |
|---|---|
| INNHOLD: FASADER | NAVN: ANDRE LARSEN |
| | ADRESSE: HILTON 125 |
| | STED: 2040 KLØFTA |
| | MÅL: 1:100 DATO: 18.06.2004 |
| | TEGN.NR: 70.1256 H SIGN: KJH |
| | REV: |

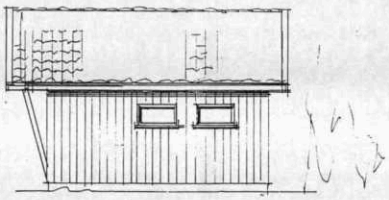
250909000808LL758791



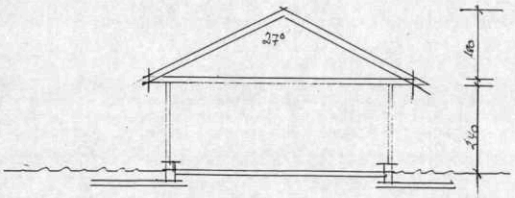






| |
|---|
| GESSING BAK 30 cm |
| GESSING FRONT 50 cm |
| OVERHENG/GRA 60 cm |

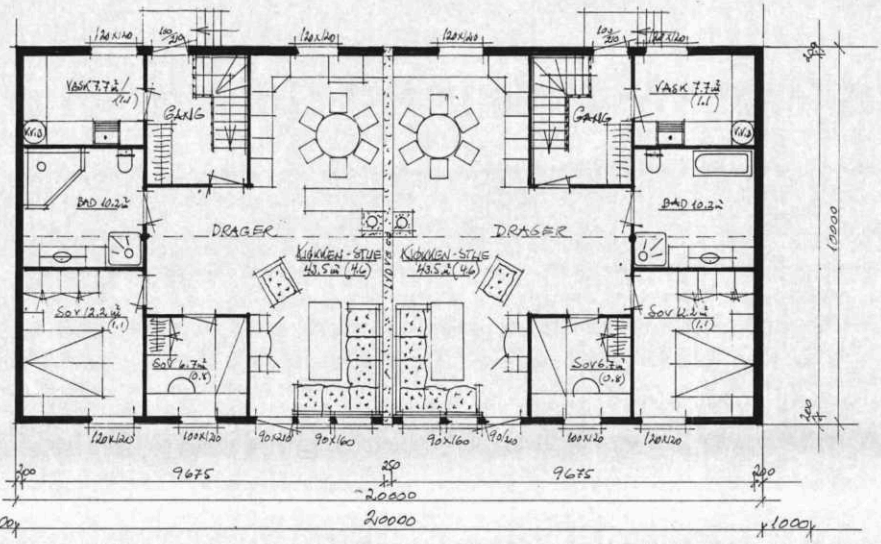


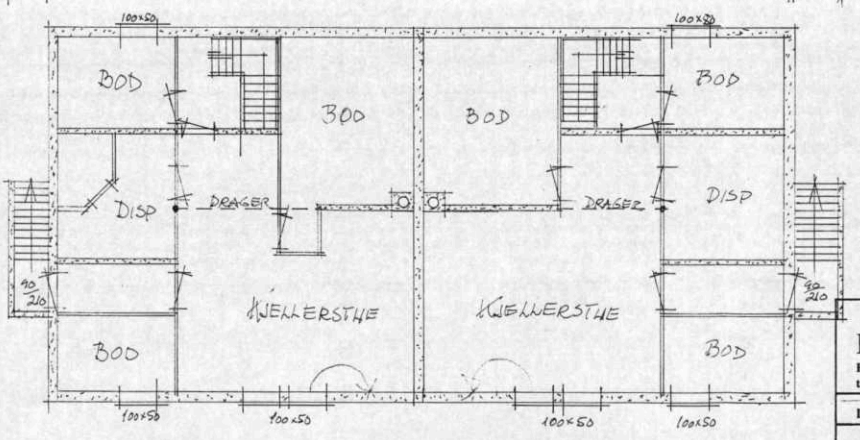

Godkjent av bygningsjefen i Ullensaker
Dato: 29.04.05
Sign.

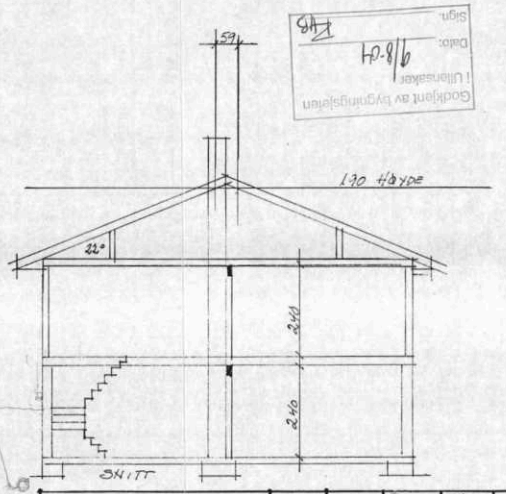
REV. TAK = 12/4-05 - KH.

**KJELL HVALE A/S**
Haugvegen 31, 2070 Råholt
tlf. 63951729 mob. 92267766 faks.63954980

| | |
|---|---|
| INNHOLD: | NAVN: ANDRE LARSEN |
| GARASJE PLAN - SNITT | ADRESSE: HILTON 125 |
| FASADE | STED: 2040 KÅGEFTA |
| | MÅL: 1:100 DATO: 30/7-04 |
| | TEGN.NR: 70.1256 G.B. SIGN: KH |
| | REV: |




| AREALUTREGNING | Pr. leil. BRA | TOTAL BRA | Pr. leil. BYA | TOTAL BYA |
|---|---|---|---|---|
| LOFT | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1. ETG. | 93.1 | 186.2 | – | – |
| KJELLER | 0 | 0 | 103.7 | 207.4 |
| TOTALT HUS | 93.1 | 186.2 | 103.7 | 207.4 |
| GARASJE | | | | |
| TOTALT HUS OG GARASJE | | | | |

**KJELL HVALE A/S**
Haugvegen 31, 2070 Råholt
tlf. 63951729 mob. 92267766 faks.63954980

| | |
|---|---|
| INNHOLD: | PLAN- SNITT |
| NAVN: | ANDRE LARSEN |
| ADRESSE: | HILTON 125 |
| STED: | 2040 KLØFTA |
| MÅL: | 1:100 DATO: 18.06.2004 |
| TEGN.NR: | 70.1256 H. SIGN: KH |
| REV: | |

# Ullensaker kommune

Byggesak

Ann Karin Thorsrud og Tage Martinsen
Vetteringen 31B
2068 JESSHEIM

**Unntatt offentlighet: offl § 13, jf matrikkellova § 29 og § 30**

| **Vår ref: (Oppgis ved svar)** | **Deres ref:** | **Dato** |
|---|---|---|
| 2010/546-6 | | 28.02.2014 |

**TILLATELSE TIL TILTAK OG FERDIGATTEST FOR BRUKSENDRING FRA TILLEGGSDEL TIL HOVEDDEL FOR ROM I KJELLER**
Jf. plan- og bygningslovens § 20-2

| | |
|---|---|
| **Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):** | 19/468 |
| **Adresse/byggested:** | Vetteringen 31B, 2068 Jessheim |
| **Tiltakets art:** | Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller |
| **Bygnings-/anleggstype:** | Tomannsbolig, vertikalt delt |

**Søknadsgrunnlag**
Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett for bruksendring av tilleggsdel til hoveddel i kjeller på vertikaldelt tomannsbolig er mottatt 23.02.2014.

Det er søkt om dispensasjon etter plan- og bygningslovens (pbl) § 19-1 fra krav til volum i oppholdsrom for to soverom, et i kjeller og et i 1. etasje.

**Plangrunnlag**
Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til boligområde.
Eiendommen omfattes av reguleringsplan med bestemmelser for Sydholtet, vedtatt 24.01.1994, og er regulert til boliger.

Eiendommens totale areal er 334 $m^2$. Grad av utnytting er TU = 28%.

**Nabovarsel - protester/merknader**
Det gis fritak fra kravet om å varsle naboer og gjenboere da deres interesser ikke anses å bli berørt av tiltaket, jf. plan- og bygningslovens § 21-3.

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

| | | |
|---|---|---|
| D.3 | Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel innenfor bruksenhet SAK § 3-1c | 2 730 kr |
| A.5 | Dispensasjon fra annet enn arealplan som avgjøres administrativt | 3 781 kr |
| Totalt | | 6 511 kr |

**Faktura ettersendes**

**VEDTAK**
Tillatelse til tiltak for bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel gis med hjemmel i pbl § 20-2 og i henhold til delegert myndighet på de vilkår som er nevnt under. Arbeid skal utføres etter pbl med forskrifter, dette vedtaket og godkjente tegninger skal alltid være tilstede på byggeplassen.

**Dispensasjon**
I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra TEK10 for volum mindre enn 15 m³ i et soverom i kjeller og et soverom i 1. etasje.

**VILKÅR**

- Ønskes tiltaket endret må endringene omsøkes særskilt og godkjennes før de gjennomføres.

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, eller tiltaket innstilles for lengre tid enn 2 år, må ny søknad sendes inn, jf. pbl § 21-9.

**Arkitektur og estetisk utforming**
Det vises pbl § 29-2 og juridisk bindende retningslinjer for Ullensaker kommune. Bebygd areal BYA – ingen endring. Bruksareal BRA = 186 $m^2$.
Tegninger, bilder og redegjørelse mottatt 23.02.2014 legges til grunn for tillatelsen.

**Innvendige vann- og avløpsinstallasjoner**
Sanitæranlegget skal utføres i samsvar med Standard abonnementsvilkår for vann og avløp i Ullensaker kommune.

**Vann-, avløp- og renovasjonsgebyrer**

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

**Andre vilkår**
Alt arbeid må utføres etter pbl med forskrifter.
Dette vedtak sammen med tegninger 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.

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

**Ferdigattest**
Ferdigattest gis etter anmodning i ovennevnte søknad om tillatelse til tiltak og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon i samme søknad, jf. byggesaksforskriftens § 8-1.
Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i søknad om tillatelse til tiltak og ferdigattest.

Ved senere installasjon av ildsted, må dette meldes til kommunens feiermester.

**Klageadgang**
Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Oslo og Akershus i medhold av pbl § 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

Ullensaker kommune
Byggesaksavdelingen

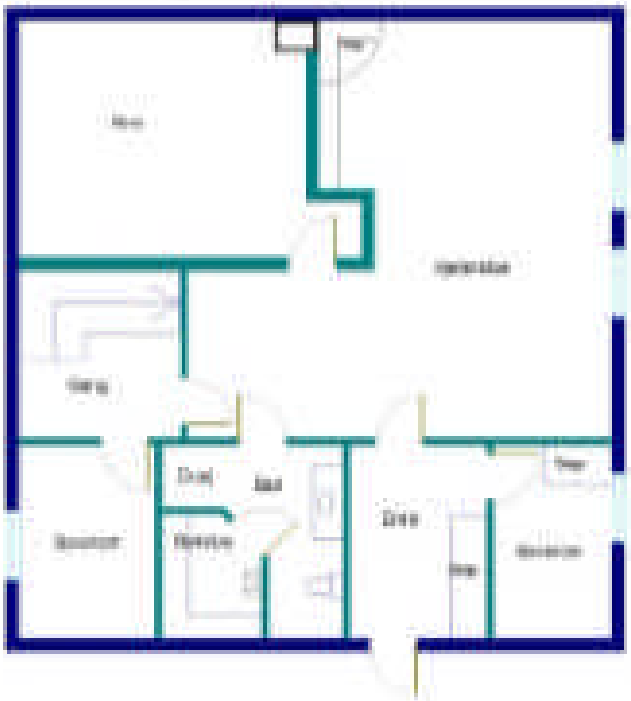
Brit Johanne Søvde
Avdelingsleder

Eirik Øverås
Rådgiver/arkitekt
direkte telefonnr: 66 10 82 73
eirik.overas@ullensaker.kommune.no

*Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur*

Kopi:
Eiendomsmegler1





Adr: Vetteringen 31 b

[redacted]

Hei

Vedlagt ligger som avtalt søknad med tilhørende vedlegg og dokumenter. Refererer til hyggelig telefonsamtale med deg på fredag.
Vi håper og ber innstendig som vi snakket om å få dette behandlet så raskt som mulig pga at vi har visning på vår bolig førstkommende helg. Skulle det være mangler eller noe som er uklart så ber vi dere ta kontakt med oss. Vi er veldig takknemlig om dere klarer å oppfylle dette.
Bakgrunnen for at dette kommer sent i forhold til vår salgsprosess, er som jeg snakket pr telefon at vi har fått opplyst fra kommunen tidligere at vi ikke hadde noe krav på oss til å søke om dette da en takstmann ville avgjøre dette.

Med vennlig hilsen

[redacted]

## Søknad om bruksendring av del av bolig

Bakgrunn:

Boligen ble i 2005 oppført med terrasse utvendig som skjermet for utsyn, rømning og dagslys. Det ble således ikke søkt om varig opphold. Boligrommene ble så innredet med tanke på bruksendring som det nå søkes om. Dette med bakgrunn i endringer utført utvendig/innvendig for å tilfredsstille utsyn og dagslys samt rømningsvei fra rom beregnet på varig opphold.

Vi forsøker å svare på kravene til

- Utsyn
- Dagslys
- Rømningsveier
- Volumkrav

Vi vedlegger dokumenter fra

- tidligere brukstillatelser og
- ferdigattest med tegning over rominndeling.
- Tegninger slik fordeling er i dag og som det søkes om bruksendring til.
- Tiltak for rømning sov 1 og 2
- Fasadebilder etter tiltak (fjernet tre terrasse som skjermet for lys og rømning fra kjeller)
- Takst 2014
- Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett

På bakgrunn av nedenfor stående dokumentasjon med referanser til regelverket (TEK 10 ), ber vi om bruksendring av rom i kjeller til rom med varig opphold.
Ber om utstedelse av brukstillatelse/ferdigattest som erstatter revidert midlertidig brukstillatelse fra 04.05.2005 og Ferdigattest fra 2010.

Vi søker om dispensasjon fra volumkravet i soverom 2, der kravet er 15m3 og rommet er målt til 14,346 m3.
Vi søker om dispensasjon fra volumkravet i soverom 3, der kravet er 15m3 og rommet er målt til 14,610 m3.
Vi søker om bruksendring for rom i kjeller fra bod til varig opphold til henholdsvis soverom 1, soverom 2, kjellerstue, Kino rom, bad, gang.

Kino rom , gang, bad er ikke et rom med definerte krav til varig opphold i henhold til §13-12 andre ledd, «Rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys. Med rom for varig opphold forstås stue, kjøkken, soverom og arbeidsrom i boenhet.» derav vil ikke krav til lysforhold eller rømningsveier omfattes for dette rommet. Ønsker kun endring i rombeskrivelse fra bod til Kino rom.

Forklaring til tegning med rom inndeling: (se egen tegning vedlagt)

1 etasje:
Soverom 3 er det minste rommet med dør fra stue.

Kjeller:
Første rom til høyre etter trapp er soverom 2 det søkes bruksendring på til rom med varig opphold. (Dispensasjon fra volumkravet)
Andre rom til høyre er bad med indre rom som badstue, ikke rom med varig opphold.
Tredje rom til høyre er gang med utgang til tomt samt inngang til soverom 1 som det søkes bruksendring på til rom med varig opphold. (Dispensasjon fra volumkravet)
Første rom til venstre er Kino og ikke rom med varig opphold.
Kjellerstue er fortsatt kjellerstue i sin helhet, slik tegningen viser.

----------000----------

## Arealer og lysflater for rom det søkes bruksendring for:

Soverom 1, 2 og kjellerstue har samme type vindu med lysflate = **0,63729 m2**
Soverom 3 i 1 etg har vindu med lysflate = **0,761 m2**

**Areal BRA:**
Soverom 1 = 5,832 m2, tilfredsstiller slikt sett 10 % regelen som preakseptert løsning.
Soverom 2 = 6,371 m2, tilfredsstiller slikt sett 10 % regelen som preakseptert løsning.
Soverom 3 = 5,963 m2, tilfredsstiller slikt sett 10 % regelen som preakseptert løsning.

Kjellerstue er ikke omfattet av krav om lysforhold så lange det benyttes som sekundær stue i henhold til preakseptert ytelse i anbefalingen 2 ledd i § 13-13 Utsyn, «Rom for varig opphold skal ha vindu som gir tilfredsstillende utsyn med mindre virksomheten tilsier noe annet.»

### Preaksepterte ytelser §13-13

1. I boenhet må alle rom for varig opphold ha minst ett vindu som gir tilfredsstillende utsyn.

2. Stue i boenhet må ha minst ett vindu der underkant glassflate er maksimum 1,0 m over underliggende gulv slik at det oppnås tilfredsstillende utsyn for både stående og sittende. Dette gjelder ikke for supplerende stue innenfor samme boenhet, eksempelvis på loft, i kjeller eller stue i sekundærleilighet der sekundærleiligheten ikke er egen boenhet.

I kjellerstue finnes to vinduer og er en supplerende stue så slikt sett er pre akseptabel ytelser oppfylt i henhold til §13-13. Slikt sett har Kjellerstue vært godkjent for varig opphold siden ferdigstillelse i 2005.

----------000----------

**Volumkrav varig opphold**

**Soverom 1 = 14,346 m3, søker dispensasjon fra volum kravet.**
**Soverom 2 = 15,563 m3, holder kravet til volum for rom med varig opphold.**
**Soverom 3 = 14,610 m3, søkes dispensasjon fra volumkravet.**
Kino rom = ikke krav

Kravet til volum på rom definert varig opphold er 15 m3.

**For soverom 1 søkes det derfor dispensasjon fra volumkravet, det er takhøyde = 2,45 m , lufteventil i vegg og i vindu**.
**For soverom 3 søkes det derfor dispensasjon fra volumkravet, det er takhøyde = 2,45 m, lufteventil i vindu.**

Kravet til utskifting av luft i henhold til §13-2 andre ledd, for soverom 1 og 2 ansees oppfylt ettersom det er montert både ventilasjonsluke og lufteventil i vindu. Kravet ansees også som oppfylt da det normalt bygges soverom med lufting via ventil i vindu som pre akseptabel løsning. Alle soverom er kun for en person.
Kravet til utskifting av luft i henhold til §13-2 for kino rom anses som oppfylt med ref til kravet om ventilasjon §13-2 tredje ledd da det er montert to lufteventiler i rommet som normalt sikrer sikrer 0,7 $m^3$ friskluft pr. time pr. $m^2$ gulvareal

## § 13-2. Ventilasjon i boenhet

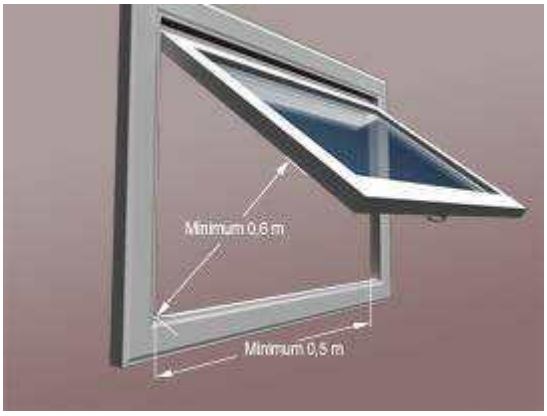
(1) Boenhet skal ha ventilasjon som sikrer en gjennomsnittlig frisklufttilførsel på minimum 1,2 $m^3$ pr. time pr. $m^2$ gulvareal når rommene eller boenheten er i bruk og minimum 0,7 $m^3$ pr. time pr. $m^2$ gulvareal når rommene eller boenheten ikke er i bruk. Dersom ventilasjon styres etter behov slik at luftmengden reduseres i deler av driftstiden må den forseres i andre perioder slik at tilfredsstillende luftkvalitet sikres i den tiden rommene eller boenheten er i bruk.
(2) Soverom skal tilføres minimum 26 $m^3$ friskluft pr. time pr. sengeplass når rommet eller boenheten er i bruk.
(3) Rom som ikke er beregnet for varig opphold skal ha ventilasjon som sikrer 0,7 $m^3$ friskluft pr. time pr. $m^2$ gulvareal.

----------000----------

**Rømningsveier i kjeller**

Vinduene har en lysåpning på 0,876 m horisontalt målt og vertikalt målt ca 0,62 m når de er åpnet. Vinduene er av typen toppsving . Vindu blir i satt posisjon og lukker seg ikke av ytre påvirkning som vind etc, noe som letter rømning.  Adkomst fra vinduskarm og ut er direkte på brosteinbelagt terrasse for soverom 1 og fra soverom 2 til fast grunn, slik sett er adkomst uhindret og enkel. Målene tilfredsstiller kravet i §11-13 figur 5.

§ 11-13 Figur 5: Minimumsmål (fri bredde og høyde) for rømningsvinduer.




Avstanden underkant vindu til gulv er 1,21m for alle vinduer i kjeller. Derfor er det truffet tiltak for å lette rømning ved at det er montert stigtrinn mellom underkant vindu ca 67 cm over gulv i begge soverom. Dette i tråd med anbefaling i §11-13, «Avstand fra golv til underkant av vindusåpningen bør være maksimalt 1,0 m med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.» Slikt sett er kravet oppfylt. Se bilde vedlagt for verifisering av tiltaket for begge soverom.
Ved rømning fra begge soverom, er det to  rømningsretninger. Vindu og dør til gang med dertil 2 rømningsretninger via tilstøtende kjellerstue og trapp opp i 1 etg eller ut via gang til utgang kjeller til sikkert sted. Dette i henhold til §11-13 Utgang Branncelle første del, «(1)Fra branncelle skal det minst være én utgang til sikkert sted, eller utganger til to uavhengige rømningsveier eller én utgang til rømningsvei som har to alternative rømningsretninger som fører videre til uavhengige rømningsveier eller sikre steder», slikt sett er rømning betryggende og oppfyller kravet.
I §11-13 fjerde ledd, «(4) I lave byggverk beregnet for virksomhet i **risikoklasse 1, 2, 3 og 4** kan utgangen fra brann celle enten føre til sikkert sted, eller til rømningsvei som bare har én rømningsretning, forutsatt at hver brann celle har vinduer som er utformet og tilrettelagt for sikker rømning.» Slikt sett er det også tilrettelagt for sikker rømming.

----------000----------

## Definert risikoklasse.

**Bolig er i risikoklasse 4 i henhold til tabell:  § 11-2 Risikoklasser**

Ut fra den trussel en brann kan innebære for skade på liv og helse skal byggverk, eller ulike bruksområder i et byggverk, plasseres i risikoklasser etter tabellen nedenfor. Risikoklassene skal legges til grunn for prosjektering og utførelse for å sikre rømning og redning ved brann.

Tabell: Risikoklasser

| Risikoklasser | Byggverk kun beregnet for | Personer i byggverk kjenner rømningsforhold, herunder | | Forutsatt bruk av |
|---|---|---|---|---|

| | sporadisk personopphold | rømningsveier, og kan bringe seg selv i sikkerhet | Byggverk beregnet for overnatting | byggverk medfører liten brannfare |
|---|---|---|---|---|
| 1 | ja | ja | nei | ja |
| 2 | ja/nei | ja | nei | nei |
| 3 | nei | ja | nei | ja |
| 4 | nei | ja | ja | ja |
| 5 | nei | nei | nei | ja |
| 6 | nei | nei | ja | ja |

TINGLYST
DAGBOKNR: 289637
20 JUNI 2006
STATENS KARTVERK

# ERKLÆRING

Jeg,André Larsen,eier av Gnr.Bnr.19/468, skal bygge en redsskapsbod som grenser mot/inntil naboen imot nord med Gnr. Bnr. 19/515.
I den forbindelse har jeg kontaktet nåværende eier,Helle Andreasen, for å få tillatelse til å støpe grunnmursplaten til denne i nærheten av tomtegrensen.Redskapsboden skal bygges enkel og med lav takvinkel(22,5`) og små gesimser,slik at den ikke er til sjenanse.
I samarbeid,har André Larsen og Helle Andreasen blitt enige om at plasseringen av nevnte redskapsbod kan legges inntil tomtegrensen, men dog slik at ikke redskapsboden/taket overgår tomtegrensen til Gnr.Bnr.19/515.
Vedlagt ligger ett situasjonskart,der redskapsboden er tegnet inn.

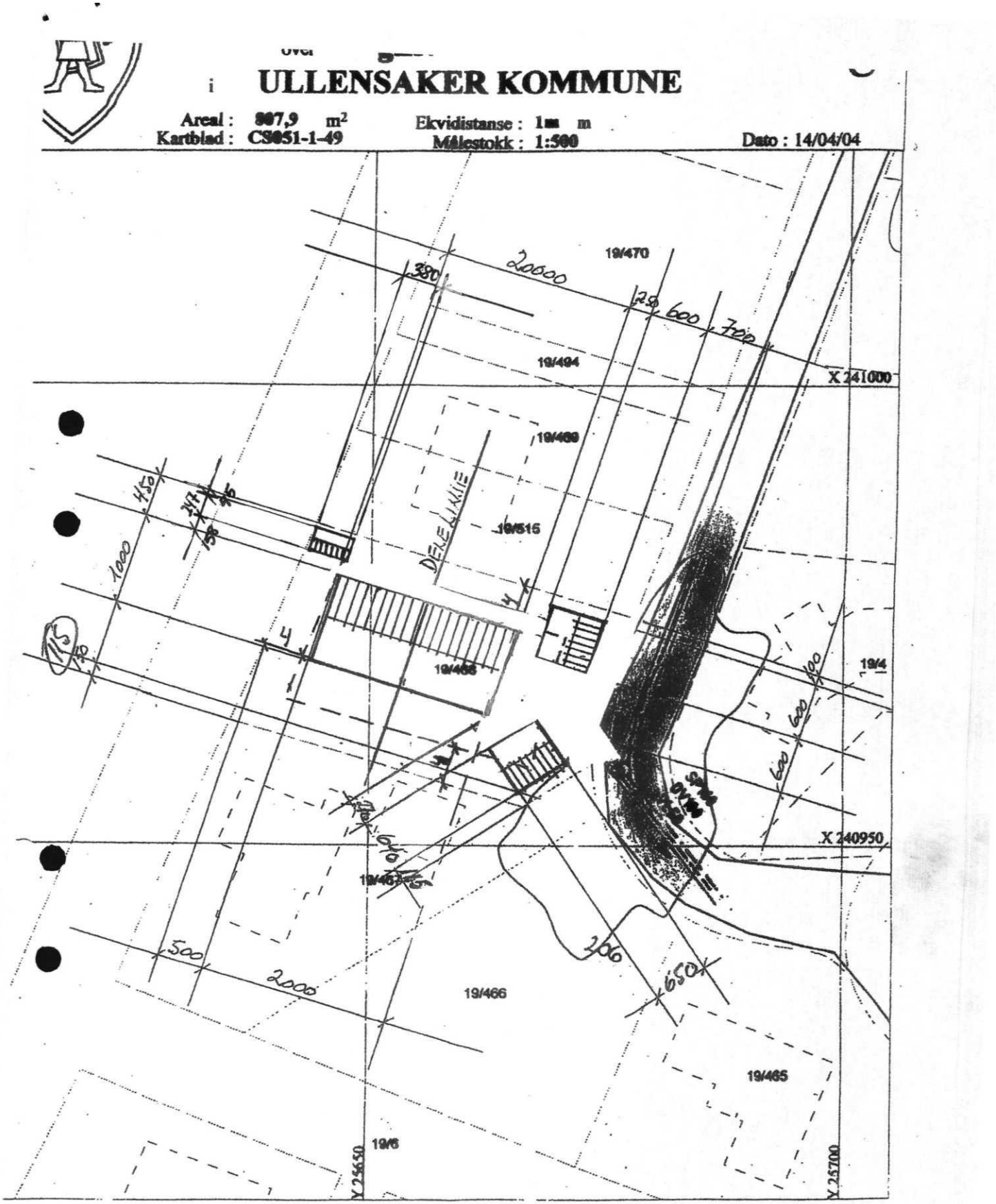
Doknr: 289837 Tinglyst: 20.06.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Overnevnte aksepteres, Jessheim 18 /5 -2006

Helle Andreasen
Helle Andreasen F.nr./P.nr 190962 [redacted]

André Larsen 270474 [redacted]
Utbygger F.nr/P.nr

1 vedlegg.


i ULLENSAKER KOMMUNE
Areal : 807,9 m²
Kartblad : CS051-1-49
Ekvidistanse : 1m m
Målestokk : 1:500
Dato : 14/04/04
19/470
19/494
19/469
19/515
19/466
19/465
19/6
19/4
X 241000
X 240950
Y 25650
Y 25700
DEKELLIKNIE
20000
380
600
1000
500
2000
650
600

TINGLYST
DAGBOKNR: 122058
26 AUG. 2005
STATENS KARTVERK

# ERKLÆRING
## GNR 19, BNR 521 I ULLENSAKER

Eier av gnr 19, bnr 468 skal ha rett til adkomst over d.e. Likeså rett til å ha stående en garasje, samt disponere en parkeringsplass, slik som vist på vedlagte kart.

Retten omfatter også vedlikehold av garasje. Eventuelle vedlikeholdskostnader deles likt mellom eiendommene.

Denne erklæring skal tinglyses på gnr 19, bnr 521.

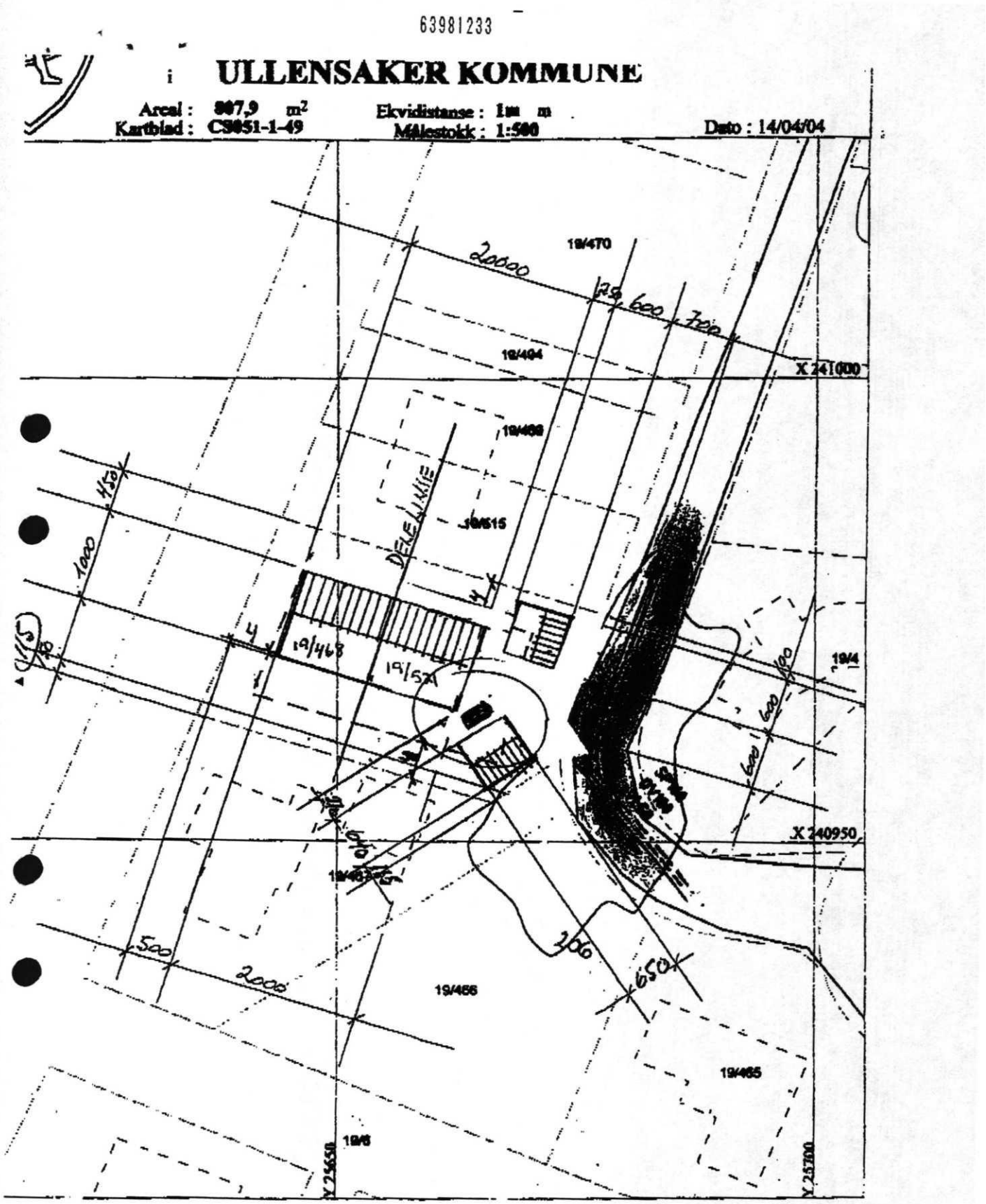
Ullensaker, 8/8 - 2005

Knut Skjellman

Det samtykkes i tinglysning
Advokat Per Diesen

Doknr: 122058 Tinglyst: 26.08.2005
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

63981233


ULLENSAKER KOMMUNE
Areal : 907,9 m²
Kartblad : C5051-1-49
Ekvidistanse : 1m m
Målestokk : 1:500
Dato : 14/04/04
19/470
19/404
19/468
19/515
19/521
19/466
19/465
X 241000
X 240950
X 25650
X 25700
DELELINJE
20000
1000
500
2000
600
650
700
450
100

3/5

# 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:**
Vetteringen 31 B, 2068 Jessheim
Gnr. 19, Bnr. 468, Ullensaker kommune.

**Oppdragsnummer:**
121260238


**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.

---