NORDVIK

Steinerudvegen 3A

3 soverom | 130 kvm | Enebolig



Velkommen til

Steinerudvegen 3A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
26	Nabolagsprofil
27	Tilstandsrapport
51	Egenerklæringsskjema
58	Andre vedlegg
111	Kontaktinfo
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 10.09.2026

Nøkkelinformasjon



Moderne og velholdt enebolig i kjede fra 2015 - Frodig hage, platting og takterrasse - Carport og biloppstillingsplass

Prisantydning	**4 800 000,-**
Omkostninger	**121 090,-**
Totalpris	**4 921 090,-**
BRA-i	**130 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**2015**
Eierform	**Eierseksjon**

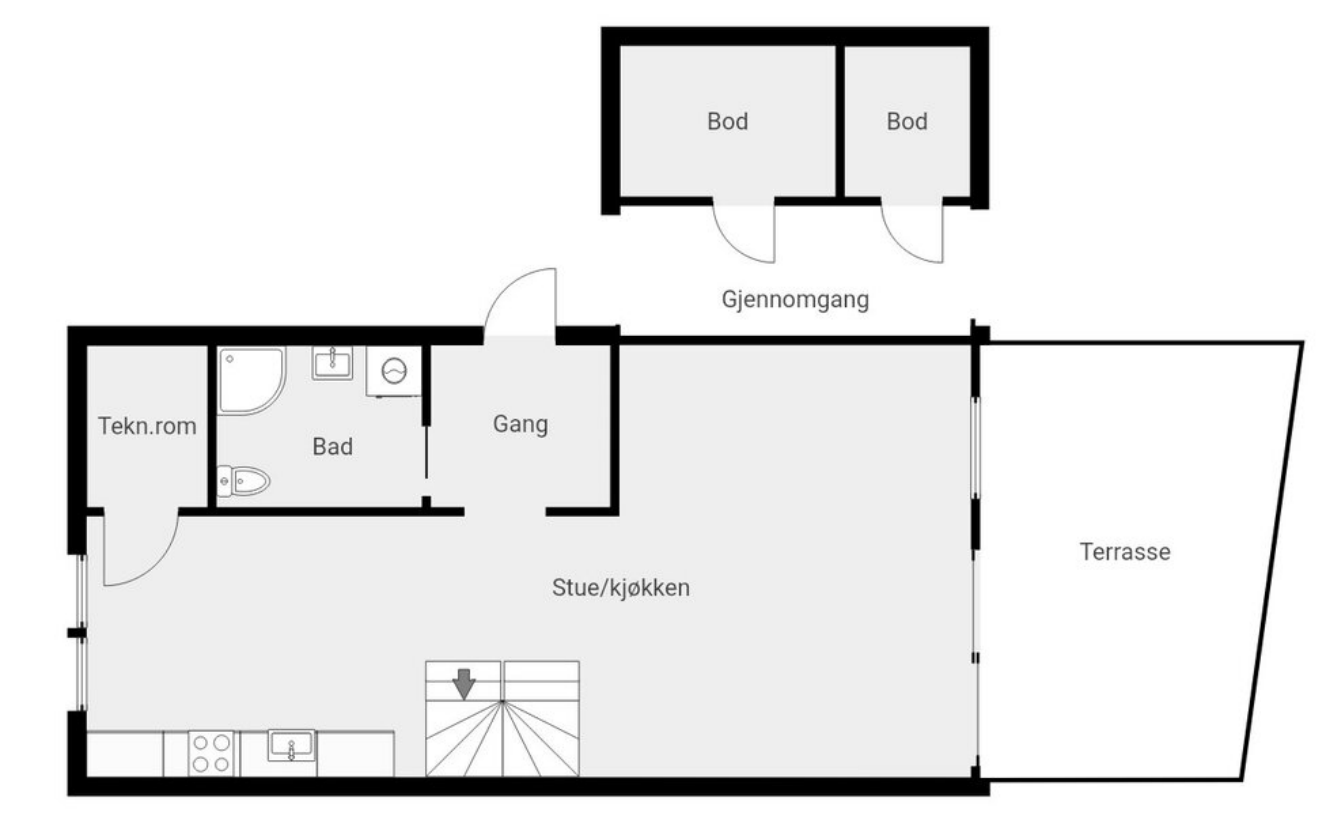
Kort fortalt

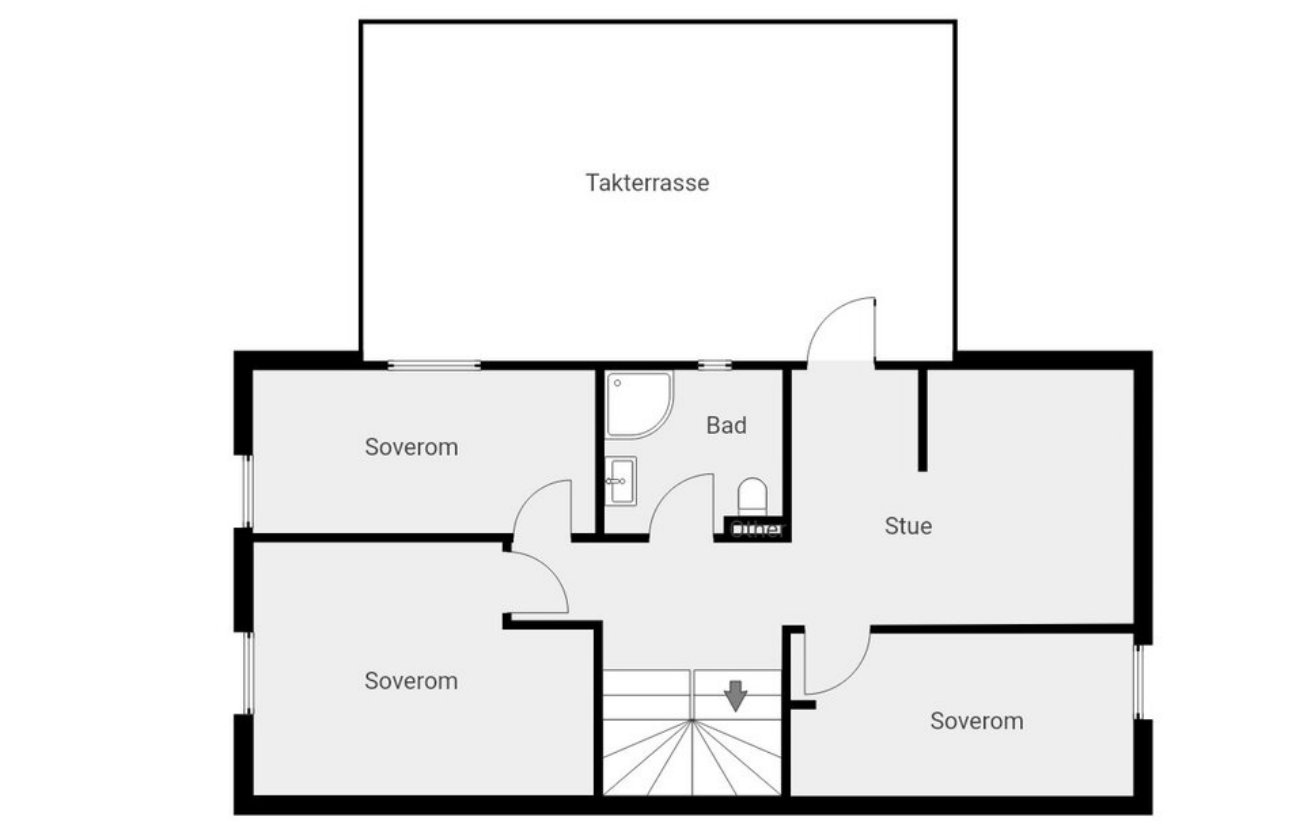
Innbydende, velholdt og familievennlig enebolig i kjede fra 2015.

Eiendommen ligger i et naturskjønt, rolig og barnevennlig boligområde på Mogreina. Her bor du med kort vei til skole, barnehage og bussholdeplass, samtidig som du har nærhet til flotte tur- og friluftsområder. Steinerudvegen 3A er et godt sted å bo for familien som ønsker en moderne bolig i et etablert og hyggelig boligområde.

- Endetomt med pent opparbeidet hage og platting
- Takterrasse på ca. 34 kvm.
- Moderne, stilrent og gjennomført uttrykk
- Pent gulv og lune fargevalg
- Tre soverom og bad på samme plan
- Velholdt og god standard fra byggeår
- Peis og varmepumpe
- Balansert ventilasjon
- Carport med elbillader samt flere biloppstillingsplasser på tomten

Planløsning

















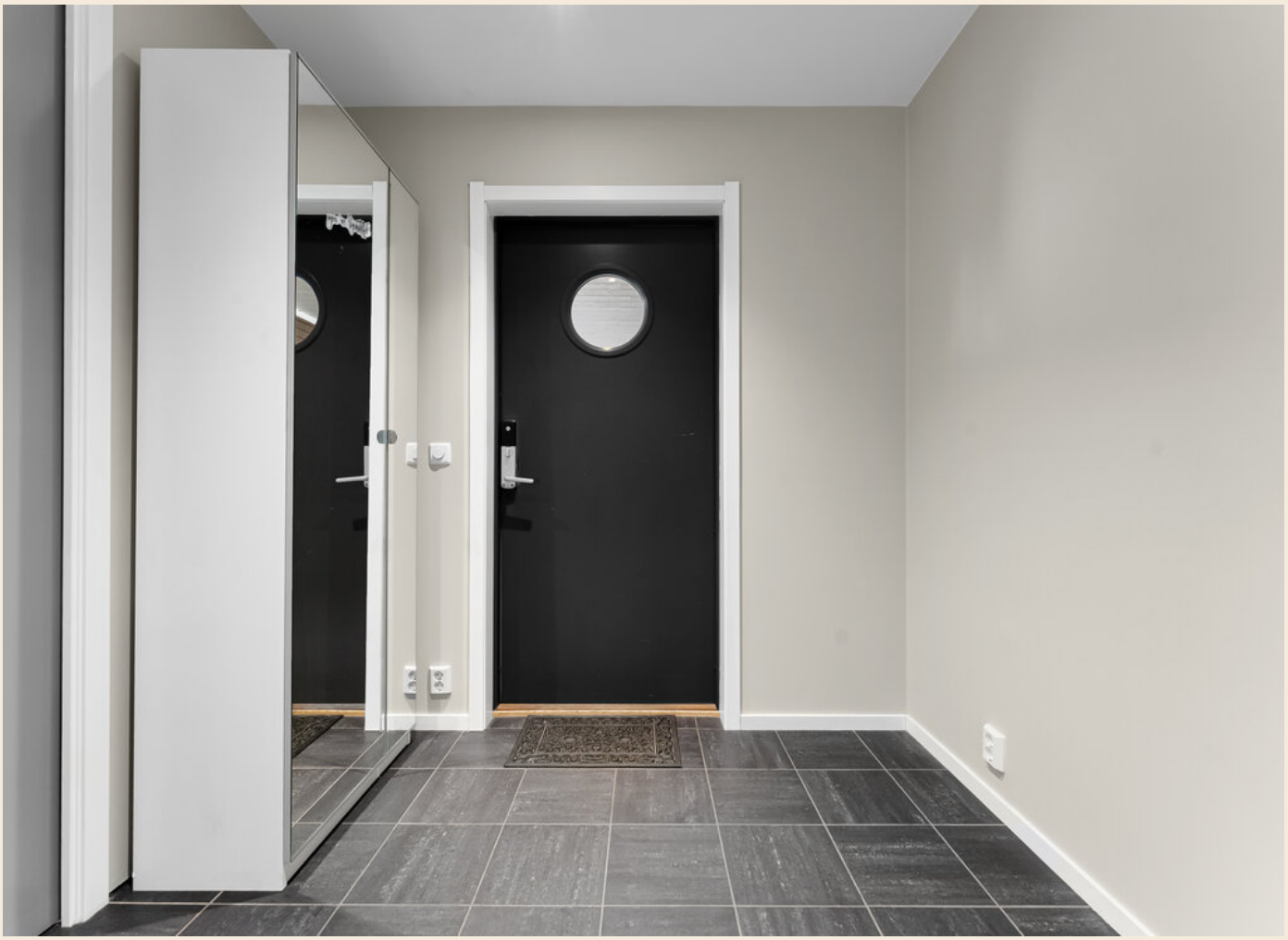





BOSCH























Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0441/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Steinerudvegen 3A, 2054 MOGREINA
Gnr 184, bnr 77, snr 1 (ideell andel 1/1) i Ullensaker kommune

Selgere
Malin Føynum Berntzen
Emilie Føynum Berntzen

Kjøpesum og omkostninger
4 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
120 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
121 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
140 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 921 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 940 790,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2015

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 130 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 139 kvm
TBA: 55 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 65 kvm.
BRA-e: 9 kvm.
Total BRA: 74 kvm.
TBA: 21 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 65 kvm.
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 34 kvm.

Innhold
1. etasje: Gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom og teknisk rom.
2. etasje: Gang/stue, tre soverom og bad.

Standard
- 1. etasje -

Gang:
Boligen har en praktisk entré som gir et godt førsteinntrykk. Boligen holder standard fra byggeår (2015) og er godt tilrettelagt for barnefamilier, med gode oppbevaringsmuligheter og en funksjonell planløsning. I gangen er det garderobeskap, i tillegg er det godt med plass til knagger og skohylle

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Boligen har et skjermet og moderne kjøkken med god plass til spisegruppe. Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, glassplate på vegg over kjøkkenbenk og benkeplate i laminat. Innredning med kum i stål med ettgreps blandebatteri og mekanisk avtrekk over stekesonen. Integrert kjøl/frys, koketopp og stekeovn. Komfyrvakt montert. På kjøkkenet er det godt med lagringsplass i benkeskap, overskap og skuffer samt god plass til matlaging.

Boligen har en romslig, flott og gjennomført stue med utgang til hagen. Stuen er i dag innredet med stor sofagruppe med tilhørende stuemøblement og

spiseplass ved kjøkkenet. Planløsningen er svært god og gjør det enkelt å innrede i flere soner. Rommet har store vindusflater med gode lysforhold og lysinnslipp fra flere himmelretninger. Overflatene er velholdte og består av enstavs laminat, vegger malt i lune farger og downlights i himling.

Den moderne peisen gir behagelig varme på kjøligere dager og bidrar til hyggelig stemning. I tillegg sikrer varmepumpen jevn og behagelig temperatur året rundt. Peisen og trappeløpet skaper et naturlig skille i det åpne rommet, samtidig som den åpne og sosiale følelsen er bevart.

Fra stuen er det utgang til en stor platting på ca. 21 kvm, utført med trykkimpregnerte terrassebord og levegger i treverk. Her er det god plass til flere sittegrupper, grill og beplantning. Hagen er frodig og pent opparbeidet med plen og prydbusker, og tomten er godt skjermet med hekk og gjerde.

Bad/vaskerom:
Flott, flislagt bad fra 2015 med gulvvarme og downlights i himling. Baderomsinnredning med servant og ettgreps blandebatteri, toalett og dusjhjørne. Avtrekksventil i himling tilkoblet balansert ventilasjon. Badet har opplegg for vaskemaskin.

- 2. etasje -

Tre soverom:
Boligen har en barnevennlig planløsning med tre soverom og bad på samme plan. Det er god tilknytning mellom soverommene og badet via gangen. På hovedsoverommet er det god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. De øvrige rommene passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, og har alle god plass til både seng, skrivepult og skap.

I gangen er det i dag innredet en skjermet ekstra stue. Arealet egner seg godt som TV-stue. Fra stuen i 2. etasje er det utgang til en takterrasse på ca. 34 kvm. Her er det god plass til flere sittegrupper, grill og beplantning.

Bad:
Delikat og tidløst bad av god størrelse. Badet har flislagte overflater, gulvvarme og downlights i himling. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger og bred baderomsinnredning med skap, nedfelt servant med ettgreps blandebatteri og vegghengt speil. Avtrekksventil i himling tilkoblet balansert ventilasjon.

- Overflater -
Gulv: Gulvene har enstavs laminat i oppholdsrom og fliser på badene og gangen.
Vegger: Glatte, malte vegger og fliser på badene.
Himling: Malt himling.

Parkering
Det er en carport på ca 22 kvm. ved inngangspartiet og biloppstillingsplasser på asfaltert gårdsplass.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja
Beskriv: Kommunalt tilknyttet.

Samsvarserklæring:
Det fremgår ikke av tilstandsrapporten om det er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Brede Jensen

Byggemåte
- Taket er tekket med takstein fra byggeår.
- Takrenner og beslag i lakkert metall.
- Saltak i trekonstruksjon.
- Tradisjonelt bindingsverk bygd etter byggeårets krav og norm.
- Tradisjonelt trebjelkelag bygd etter byggeskikk på oppføringspunktet.
- 2-lags isolerglass med malte karmer.
- Fra stuen i 2 etasje er det utgang til takterrasser på ca. 34 kvm. Trykkimpregnert terrassebord og rekkverk i tre.
- Fra stuen er det utgang til terrasse på ca. 21 kvm. Trykkimpregnert terrassebord og levegger i treverk.
- Stålpipe med peis montert.
- Boligen har balansert ventilasjon montert. Aggregat er plassert i tekn.rom.
- Luft til luft varmepumpe montert.
- Oso 200 liters varmtvannsbereder.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Takkonstruksjon/Loft:
Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon:

Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
Dette gjelder i overgangen ved takterrassen og ytterveggen.
Bordkledning er i kontakt med bakken/terreng.

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner:
Sluk er ikke tilgjengelig for vedlikehold og kontroll.
Det er behov for vask og overflatebehandling på terrassen.

- Skadedyr og fuktkrevende insekter:
Det er påvist inntrekksveier for gnagere.

- Dokumentasjon for våtrom:
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.

- Sanitærutstyr og innredning (bad/vaskerom):
Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

- Dokumentasjon for våtrom (bad 2. etasje):
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.

- Overflater, vegger og himling (bad 2. etasje):
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Sanitærutstyr og innredning (bad 2. etasje):
Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

- Overflater og innredning kjøkken:
Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
Noen småskader på fronter.

- Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv):
Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

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

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Varmtvannsbereder/tank:
Det er påvist tegn på lekkasjer på sikkerhetsventilen.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmepumpe
- Peis
- Gulvvarme på badene

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 19 600,-pr. 2025

Fakturerte beløp for 2025:
Avløp 6 922,-
Renovasjon 5 825,-
Vann 4 467,-
Sum 17 215,-

Prognose for 2026 er 19 600,-.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring
- Kommunale avgifter
- Strøm

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 025 235,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 100 938,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 495 kvm (Eiertomt)
Matrikkelbrev fra Ullensaker er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Samtlige boligseksjoner har ifølge seksjoneringen eksklusiv uteareal som tillegg i grunn.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et naturskjønt, rolig og barnevennlig boligområde på Mogreina i Ullensaker kommune. Her bor du med kort vei til skole, barnehage og bussholdeplass, samtidig som du har nærhet til flotte tur- og friluftsområder.

Beliggenheten gir en fin kombinasjon av landlige omgivelser og enkel tilgang til sentrale knutepunkter. Det er kort vei til E6, og Jessheim, Gardermoen, Dal og Råholt er lett tilgjengelig med bil. I nærområdet finnes blant annet lekeplass, fotballbane og gode muligheter for aktiviteter og rekreasjon. Det er offentlig kommunikasjon i nærområdet.

Hersjøen og områdene rundt byr på flotte naturopplevelser gjennom hele året. Her er det gode muligheter for turer, bading og fiske, samt et rikt fugle- og dyreliv. Om vinteren er det gode muligheter for skiturer i oppkjørte løyper i nærområdet.

For barnefamilier er beliggenheten spesielt attraktiv, med kort vei til skole, barnehage, fritidsaktiviteter og natur. Mogreina byr på et rolig og familievennlig bomiljø, samtidig som du har kort vei til et bredt utvalg av service- og aktivitetstilbud.

I nærområdet og på Dal finner du det meste du trenger i hverdagen. Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på KIWI og Coop Prix på Dal. På Råholt finner du AMFI Eidsvoll med et variert utvalg av butikker og servicetilbud, i tillegg til blant annet Råholt Bad og Råholthallen.

Jessheim ligger også innen kort kjøreavstand og byr på et bredt utvalg av butikker, restauranter, kaféer og øvrige bymessige servicetilbud. Thon Senter Jessheim har et stort utvalg av butikker, serveringssteder og tjenester, og ligger sentralt ved Jessheim stasjon.

Jessheim har også et godt kulturtilbud med blant annet kulturhus, konserter, teater, kino, kunst og ulike arrangementer gjennom året.

Samlet sett har eiendommen en attraktiv beliggenhet med en fin kombinasjon av landlige og naturskjønne omgivelser, gode rekreasjonsmuligheter og kort vei til skole, barnehage, handel, service og offentlig kommunikasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 10.02.2016.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett

er private. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Kommuneplaner:
Id 008
Navn Kommuneplanens arealdel 2021-2030
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 23.03.2021
Delareal 2 551 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende
Delareal 2 565 m
KPHensynsonenavnH190_3
KPSikring Andre sikringssoner
Delareal 2 565 m
KPHensynsonenavnH190_2 Byggerestriksjonskart - med tre rullebaner, alternativ øst (BRA-kart)
KPSikring Andre sikringssoner
Delareal 14 m
Arealbruk Offentlig eller privat tjenesteyting,Nåværende

Reguleringsplaner:
Id 294
Navn Sørbakkvegen Øst, del av gnr/bnr 182/2, 183/35, 184/3 og 184/6
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 26.10.2009
Delareal 2 565 m
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn B6

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3209/184/77/1:
06.07.2012 - Dokumentnr: 552075 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Overført fra: Knr:3209 Gnr:184 Bnr:77
Gjelder denne registerenheten med flere

21.10.2015 - Dokumentnr: 972637 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 1/6

01.01.2020 - Dokumentnr: 1125565 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0235 Gnr:184 Bnr:77 Snr:1

01.01.2024 - Dokumentnr: 251576 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3033 Gnr:184 Bnr:77 Snr:1

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Boligen er forsikret i IF med følgende avtalenummer: 5311755.

Boligene er seksjonert. Det er ingen vedtekter mellom enhetene.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og

omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 59 375,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 159 050,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 16. september 2026

Ansvarlig megler
Haakon Telle Bøe, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99231757

Megler 2
Ludvik Mikkelborg Jensen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 97678851

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Steinerudvegen 3A

Nabolaget Sessvollmoen - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Mogreina skole (1-7 kl.) 243 elever, 13 klasser	4 min 0.4 km
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.) 358 elever, 26 klasser	12 min 11.3 km
Hoppensprett Akademiet ungdoms... 144 elever, 6 klasser	12 min 12.1 km
Gystadmarka ungdomsskole (8-10... 653 elever, 26 klasser	13 min 12.1 km
Hoppensprett vgs Jessheim	12 min
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	13 min 12 km

Offentlig transport

Mogreina Linje 430, 437	4 min 0.3 km
Dal stasjon Linje R13	5 min 3.4 km
Oslo Gardermoen	12 min

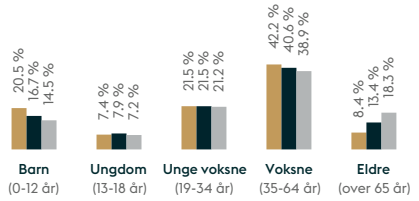
Barnehager

Mogreina barnehage (0-5 år) 81 barn	2 min 0.2 km
Folkeparken idrettsbarnehage (... 156 barn	6 min 3.8 km
Dal barnehage (0-5 år) 120 barn	6 min 4.1 km

Dagligvare

Coop Prix Dal	6 min
Kiwi Dal	6 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sessvollmoen	1 482	570
Ullensaker kommune	41 565	17 593
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Mogreina skole	4 min
Østli ballplass	4 min
InterPadel Letohallen	6 min
Puls Letohallen	6 min

«Stedet er stille og rolig med nærhet til naturen, men likevel kort vei til alt!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Gateparkering
Lett 86/100

Trafikk
Lite trafikk 85/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Kjedehus
Steinerudvegen 3 A, 2054 MOGREINA
ULLENSAKER kommune
gnr. 184, bnr. 77, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 139 m² BRA-i: 130 m²



Befaringsdato: 09.09.2026 **Rapportdato:** 10.09.2026 **Oppdragsnr.:** 19345-1820 **Eiendomsverdi ref nr:** BT2045

Autorisert foretak: Verdico AS **Vår ref:** Haakon Telle Bøe

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggteknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag.

Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.

Rapportansvarlig



Brede Jensen
Uavhengig Takstingeniør
brede@verdico.no
995 67 766

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget er oppført i 2015 og er med det ca 11 år gammelt og i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater, med bad og kjøkken fremstår i normal stand og normal slitasje i forhold til alder. Overflater har etter takstmannens oppfatning ikke særlige behov for oppgraderinger, men enkelte forhold er beskrevet nærmere under bygningsdelen.

Kjedehus - Byggeår: 2015

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med takstein fra byggeår. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og beslag i lakkert metall. Yttertak er kun inspisert fra bakkenivå og kontrollen er begrenset av dette. Generelt er luftehatter og takbeslag ekstra utsatt for skader. For å forebygge vannlekkasjer bør pipebeslag og ventilasjonshetter ha jevnlig ettersyn og nødvendig vedlikehold.
Saltak i trekonstruksjon. Det er ikke adkomst til loft så konstruksjonen er ikke besiktiget.
Tradisjonelt bindingsverk bygd etter byggeårets krav og norm.
Utvendig kledd med panel som er overflatebehandlet.
Det er utført stikkprøver på panelen. Stikkprøvene utføres ved at jeg stikker kniven i utvalgte områder av kledningen rundt boligen. Det ble utført ca 10 stikkprøver og det det ble ikke avdekket råteskadde bord. Det opplyses om at stikkprøver er nettop det, og det kan være panelbord på denne boligen som har skader.
2-lags isolerglass med malte karmer.
Fabrikkmalt ytterdør med glassfelt.
Malt skyve balkongdør i trekarm med isolerglass.
Fra stue i 2 etasje er det utgang til takterrasser på ca 34 kvm.
Trykkimpregnert terrassebord og rekkverk i tre.
Fra stue er det utgang til terrasse på ca 21 kvm. Trykkimpregnert terrassebord og levegger i treverk.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene har laminat og fliser.
Overflatene fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.
Vegger med malte flater og fliser. Himlingene med malte flater.
Tradisjonelt trebjelkelag bygd etter byggeskikk på oppføringspunktet. Det er ingen opplysning om isoleringen i bjelkelaget.
Eier vet ikke noe om radon i grunn eller om det er utført radonmålinger. Eiendommen ligger i et område med lite til moderat forekomst av radon.
Stålpipe med peis montert.
Prefabrikert tretrapp som er malt.
Innvendige formpressede dører. Hvitmalte lister rundt åpningene.
Det er av eier opplyst at det ikke er gjort observasjoner av skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det ble ved befaringen ikke registrert synlige tegn eller spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter i undersøkte og tilgjengelige områder. Det ble ved stikkprøvekontroll registrert musesperre/gnagersikring. Forekomst i skjulte eller utilgjengelige konstruksjoner kan likevel ikke helt utelukkes.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1 Etasje › Bad/vaskerom
Flislagt bad levert fra utbygger. Bad fra byggeår. Badet er ca 11 år og har på grunn av alder redusert gjenstående levetid igjen. Bruken av badet vil kunne ha innvirkning på levetiden. Det er ikke fremvist noe dokumentasjon. Ellers ukjent utførelse på underliggende konstruksjon. Baderomsinnredning med servant og ett-greps blandebatteri. Wc og dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet er opplyst å være fra 2015. Det foreligger ikke dokumentasjon som tilfredsstiller kriteriene for TG0/1 etter NS 3600. Det er blant annet ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, skjulte detaljer eller annen dokumentasjon som omfattes av standardens dokumentasjonskriterier. Vurderingen av våtrommet er derfor basert på visuelle observasjoner og undersøkelsene utført ved befaring.
Fliser på vegger og malte flater i himling.
Flislagt gulv.
Det er målt ca 33 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Badet varmes opp med gulvvarme.
Gulvet er utført med smøremembran og plastsluk. På veggene antas det å være benyttet vanntett sjikt, men type og utførelse er ikke kjent eller dokumentert.
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.
Baderomsinnredning med servant og ett-greps blandebatteri, wc og dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventil i himling tilkoblet balansert ventilasjon.
Det er boret hull i vegg i tek.rom som ligger inntil våtrom. Nede ved gulv like over gulvlist. Det er ikke registrert noe fukt.

Våtrom › 2 Etasje › Bad
Flislagt bad levert fra utbygger. Baderomsinnredning med servant og ett-greps blandebatteri. Vegghengt wc og dusjhjørne med skyve glassdører. Badet er ca 11 år og har på grunn av alder redusert gjenstående levetid igjen. Bruken av badet vil kunne ha innvirkning på levetiden.
Våtrommet er opplyst å være fra 2015. Det foreligger ikke dokumentasjon som tilfredsstiller kriteriene for TG0/1 etter NS 3600. Det er blant annet ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, skjulte detaljer eller annen dokumentasjon som omfattes av standardens dokumentasjonskriterier. Vurderingen av våtrommet er derfor basert på visuelle observasjoner og undersøkelsene utført ved befaring.
Fliser på vegger og malte flater i himling.
Flislagt gulv.
Det er målt ca 35 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp

Beskrivelse av eiendommen

slukrist.
Badet varmes opp med gulvvarme.
Gulvet er utført med banemembran og plastsluk. På veggene antas det å være benyttet vanntett sjikt, men type og utførelse er ikke kjent eller dokumentert.
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.
Baderomsinnredning med servant og ett-greps blandebatteri, vegghengt wc og dusjhjørne med skyve glassdører.
Avtrekksventil i himling tilkoblet balansert ventilasjon.
Det er boret hull i vegg på soverom som ligger inntil bad. Nede ved gulv like over gulvlist. Det er ikke registrert noe fukt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter. Glassplate over laminert benk med stålkum med ett-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, koketopp og stekeovn. Komfyrvakt montert.
Mekanisk avtrekk over kokeplass.
Det er ikke kjent hvor denne går, men kan være tilkoblet balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Skjulte pex-rør vannrør. Fordelerskap med drenshull. Det er ikke registrert noe fukt på lett tilgjengelige områder.
Skjult avløpsrør. Synlig avløpsrør i plast i kjøkkenskap. Vurdering basert på alder.
Boligen har balansert ventilasjon montert. Aggregat er plassert i tekn.rom.
Gjennom et balansert ventilasjonsanlegg kontrollerer man både mengden tilluft og avtrekksluft, til forskjell fra et sentralavtrekk der man bare kontrollerer avtrekksluften. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som normalt sett trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenifra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom, som soverom, stue og evt. kontor. Tilluften passerer pollenfilter i aggregatet, innen den føres ut i oppholdsrom. Det er viktig å skifte filter ved jevne mellomrom på ventilasjonsanlegg/enhet, se leverandørens anvisninger.
Ventilasjonen er et sammensatt skjult konstruksjonssystem. Det er ikke blitt foretatt funksjonstesting av undertegnende. Det ble for øvrig ikke nevnt om negative avvik fra hjemmelshaver på befaringsdagen.
Luft til luft varmepumpe montert.
Oso 200 liters varmtvannsbereder.
400 v Sikringsskap med automatsikringer. amp, fordelerkurser. Ny måler montert.
Takstmannen har ikke elektrofaglig kompetanse.
Det er pulverapparat og røykvarsler med batteridrift montert.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat/slukkeutstyr skal følge boligen ved salg.
Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet. Det er viktig at kravene til røykvarsler og slokkeutstyr er ivaretatt. Kravene i en boenhet er: Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket. Det skal være minst ett slukkeutstyr (pulver, skum vann) som kan brukes i alle rom.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eier kjenner ikke til byggegrunn.
På slike bygg er det drenerende masser i byggegrop og overvann som håndteres lokalt. Da dette er støpt plate på mark og kjellerløse konstruksjoner blir det som regel ikke lagt drensrør. Det er viktig å merke seg at det er kun ved å grave opp rundt grunnmurer at dreneringens plassering og funksjon kan bekreftes.
Fundamentert med ringmur, pukket og støpt med plate på mark.
Det er ikke registrert synlige symptomer på setninger eller andre skader på tilgjengelige og synlige flater ved befaring. Undersøkelsen er basert på synlige og tilgjengelige flater. Store deler av konstruksjonen er skjult bak innvendige overflater og/eller under terreng, noe som begrenser muligheten for full teknisk vurdering. Eventuelle skjulte forhold som avdekkes etter riving, eller ved graving mot muren, kan derfor ikke utelukkes.
Boligen ligger på flatt terreng.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

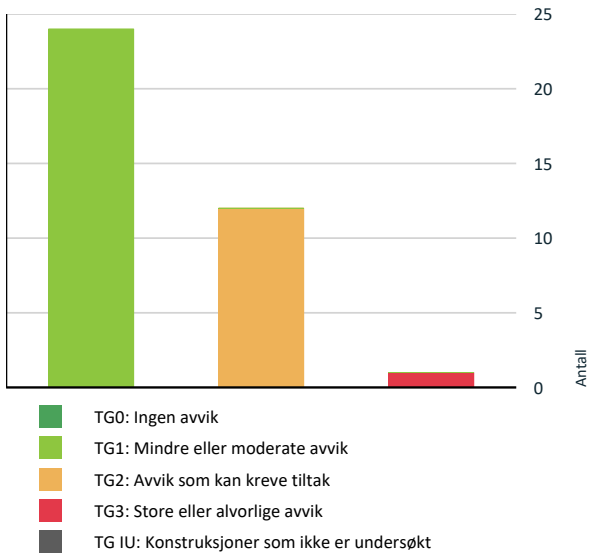
Lovlighet Gå til side

Kjedehus

- Det foreligger ikke tegninger

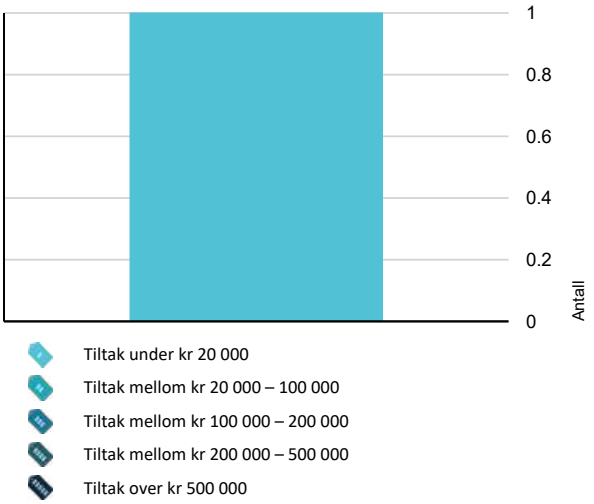
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alle opplysninger om årstall og oppgraderinger/utført vedlikehold i rapporten er gitt av eier/rekvirent.

© [Verdico] 2026-
Materialet er vernet etter åndsverkloven.
Kopiering og tilgjengeliggjøring er ikke tillatt uten samtykke fra rettighetshaverne, avtale med Kopinor (www.kopinor.no) eller annen forvaltningsorganisasjon, eller hjemmel i lov.
Forbudet gjelder også trening av, og annen bruk av materialet i, kunstig intelligens, og innebærer et uttrykkelig forbehold mot tekst- og datautvinning etter digitalmarkedsdirektivet artikkel 4.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side
Det er påvist tegn på lekkasjer på sikkerhetsventilen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side
Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) Dette gjelder i overgangen ved takterrassen og ytterveggen.
Bordkledning er i kontakt med bakken/terreng.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side
Sluk er ikke tilgjengelig for vedlikehold og kontroll.
Det er behov for vask og overflatebehandling på terrassen.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side
Det er påvist inntrekksveier for gnagere.

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

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

Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
Noen småskader på fronter.

Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > 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 > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

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

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
2015

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med takstein fra byggeår. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og beslag i lakkert metall. Yttertak er kun inspisert fra bakkenivå og kontrollen er begrenset av dette. Generelt er luftehatter og takbeslag ekstra utsatt for skader. For å forebygge vannlekkasjer bør pipebeslag og ventilasjonshetter ha jevnlig ettersyn og nødvendig vedlikehold.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjon. Det er ikke adkomst til loft så konstruksjonen er ikke besiktiget.

Vurdering av avvik:

- Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.
- Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tradisjonelt bindingsverk bygd etter byggeårets krav og norm. Utvendig kledd med panel som er overflatebehandlet.
Det er utført stikkprøver på panelen. Stikkprøvene utføres ved at jeg stikker kniven i utvalgte områder av kledningen rundt boligen. Det ble utført ca 10 stikkprøver og det det ble ikke avdekket råteskadde bord. Det opplyses om at stikkprøver er nettop det, og det kan være panelbord på denne boligen som har skader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) Dette gjelder i overgangen ved takterrassen og ytterveggen.
- Bordkledning er i kontakt med bakken/terreng.

Konsekvens/tiltak

- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.
- Når panel er i kontakt med bakken øker det risiko for fuktopptrekk med påfølgende råte i panel.

Tilstandsrapport



Bordkledning er i kontakt med bakken/terreng.



I yttervegg på takterrassen er det ikke musebånd.



Yttervegg med plater. Ukjent hvordan musebånd er plassert. Det ligger trekkerør oppunder plater.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

2-lags isolerglass med malte karmer.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Fabrikkmalt ytterdør med glassfelt.
Malt skyve balkongdør i trekarm med isolerglass.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Fra stue i 2 etasje er det utgang til takterrasser på ca 34 kvm. Trykkimpregnert terrassebord og rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for vedlikehold og kontroll.
- Det er behov for vask og overflatebehandling på terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Manglende tilgang til sluk kan føre til utilstrekkelig vedlikehold, med risiko for tilstopping, vannansamlinger og lekkasjer.
- Vedlikehold forlenger levetid på terrassebord.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Fra stue er det utgang til terrasse på ca 21 kvm. Trykkimpregnert terrassebord og levegger i treverk.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene har laminat og fliser.
Overflatene fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger med malte flater og fliser. Himlingene med malte flater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Tradisjonelt trebjelkelag bygd etter byggeskikk på oppføringspunktet. Det er ingen opplysning om isoleringen i bjelkelaget.

Radon

Beskrivelse

Eier vet ikke noe om radon i grunn eller om det er utført radonmålinger. Eiendommen ligger i et område med lite til moderat forekomst av radon.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Stålpipe med peis montert.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Prefabrikert tretrapp som er malt.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige formpressede dører. Hvitmalte lister rundt åpningene.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er av eier opplyst at det ikke er gjort observasjoner av skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det ble ved befaringen ikke registrert synlige tegn eller spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter i undersøkte og tilgjengelige områder. Det ble ved stikkprøvekontroll registrert musesperre/gnagersikring. Forekomst i skjulte eller utilgjengelige konstruksjoner kan likevel ikke helt utelukkes.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist inntrekksveier for gnagere.

Konsekvens/tiltak
• Inntrekksveier for gnagere gir økt risiko for skadedyr i konstruksjonen, med fare for skader og hygieniske problemer.
• Det anbefales å tette åpninger og etablere gnagesikring for å hindre tilgang.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad levert fra utbygger. Bad fra byggeår. Badet er ca 11 år og har på grunn av alder redusert gjenstående levetid igjen. Bruken av badet vil kunne ha innvirkning på levetiden. Det er ikke fremvist noe dokumentasjon. Ellers ukjent utførelse på underliggende konstruksjon. Baderomsinnredning med servant og ett-greps blandebatteri. Wc og dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst å være fra 2015. Det foreligger ikke dokumentasjon som tilfredsstiller kriteriene for TG0/1 etter NS 3600. Det er blant annet ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, skjulte detaljer eller annen dokumentasjon som omfattes av standardens dokumentasjonskriterier. Vurderingen av våtrommet er derfor basert på visuelle observasjoner og undersøkelsene utført ved befaring.

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.
• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malte flater i himling.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.
Det er målt ca 33 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Badet varmes opp med gulvvarme.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er utført med smøremembran og plastsluk. På veggene antas det å være benyttet vanntett sjikt, men type og utførelse er ikke kjent eller dokumentert.
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.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med servant og ett-greps blandebatteri, wc og dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak

• Skader eller svelling på innredning indikerer fuktpåvirkning og kan føre til redusert funksjon, videre nedbrytning av materialer og risiko for muggdannelse.

• Mindre skader eller svelling på innredning har begrenset betydning, men kan indikere begynnende fuktpåvirkning og kan utvikle seg over tid.

Ny eier må selv vurder å bytte innredning.



Svelleskade på innredning.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil i himling tilkoblet balansert ventilasjon.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret hull i vegg i tek.rom som ligger inntil våtrom. Nede ved gulv like over gulvlist. Det er ikke registrert noe fukt.

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad levert fra utbygger. Baderomsinnredning med servant og ett-greps blandebatteri. Vegghengt wc og dusjhjørne med skyve glassdører. Badet er ca 11 år og har på grunn av alder redusert gjenstående levetid igjen. Bruken av badet vil kunne ha innvirkning på levetiden.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst å være fra 2015. Det foreligger ikke dokumentasjon som tilfredsstiller kriteriene for TG0/1 etter NS 3600. Det er blant annet ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, skjulte detaljer eller annen dokumentasjon som omfattes av standardens dokumentasjonskriterier. Vurderingen av våtrommet er derfor basert på visuelle observasjoner og undersøkelsene utført ved befaring.

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.

• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malte flater i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

• Det er montert dusjdører. Det er ikke behov for noe mer tiltak.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Tilstandsrapport

Det er målt ca 35 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Badet varmes opp med gulvvarme.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvet er utført med banemembran og plastsluk. På veggene antas det å være benyttet vanntett sjikt, men type og utførelse er ikke kjent eller dokumentert.
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.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med servant og ett-greps blandebatteri, vegghengt wc og dusjhjørne med skyve glassdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Skader eller svelling på innredning indikerer fuktpåvirkning og kan føre til redusert funksjon, videre nedbrytning av materialer og risiko for muggdannelse.
• Mindre skader eller svelling på innredning har begrenset betydning, men kan indikere begynnende fuktpåvirkning og kan utvikle seg over tid.



Svelleskade på innredning.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil i himling tilkoblet balansert ventilasjon.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret hull i vegg på soverom som ligger inntil bad. Nede ved gulv like over gulvlist. Det er ikke registrert noe fukt.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter. Glassplate over laminert benk med stålkum med ett-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, koketopp og stekeovn. Komfyrvakt montert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
- Noen småskader på fronter.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
- Dette er kun kosmetisk og gir ikke noe begrensning for funksjonen på kjøkkenet.



Småskade på front.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over kokeplass.
Det er ikke kjent hvor denne går, men kan være tilkoblet balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Skjulte pex-rør vannrør. Fordelerskap med drenshull. Det er ikke registrert noe fukt på lett tilgjengelige områder.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Skjult avløpsrør. Synlig avløpsrør i plast i kjøkkenskap. Vurdering basert på alder.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon montert. Aggregat er plassert i tekn.rom.
Gjennom et balansert ventilasjonsanlegg kontrollerer man både mengden tilluft og avtrekksluft, til forskjell fra et sentralavtrekk der man bare kontrollerer avtrekksluften. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som normalt sett trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenifra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom, som soverom, stue og evt. kontor. Tilluften passerer pollenfilter i aggregatet, innen den føres ut i oppholdsrom. Det er viktig å skifte filter ved jevne mellomrom på ventilasjonsanlegg/enhet, se leverandørens anvisninger.
Ventilasjonen er et sammensatt skjult konstruksjonssystem. Det er ikke blitt foretatt funksjonstesting av undertegnende. Det ble for øvrig ikke nevnt om negative avvik fra hjemmelshaver på befaringsdagen.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe montert.

Årstall: 2023 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

• Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.

Det er ikke kjent om det er utført service.

TG 3 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Oso 200 liters varmtvannsbereder.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på lekkasjer på sikkerhetsventilen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at fagperson kontrollere koblingene og utbedre eller skifte ut defekte komponenter for å sikre tett og funksjonell løsning..

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Lekkasje fra sikkerhetsventil.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

400 v Sikringsskap med automatsikringer. amp, fordelerkurser. Ny måler montert.
Takstmannen har ikke elektrofaglig kompetanse.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er pulverapparat og røykvarsler med batteridrift montert.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat/slukkeutstyr skal følge boligen ved salg.
Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet. Det er viktig at kravene til røykvarsler og slokkeutstyr er ivaretatt. Kravene i en boenhet er: Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket. Det skal være minst ett slukkeutstyr (pulver, skum vann) som kan brukes i alle rom.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eier kjenner ikke til byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

På slike bygg er det drenerende masser i byggegrop og overvann som håndteres lokalt. Da dette er støpt plate på mark og kjellerløse konstruksjoner blir det som regel ikke lagt drensrør. Det er viktig å merke seg at det er kun ved å grave opp rundt grunnmurer at dreneringens plassering og funksjon kan bekreftes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fundamentert med ringmur, pukket og støpt med plate på mark.
Det er ikke registrert synlige symptomer på setninger eller andre skader på tilgjengelige og synlige flater ved befaring. Undersøkelsen er basert på synlige og tilgjengelige flater. Store deler av konstruksjonen er skjult bak innvendige overflater og/eller under terreng, noe som begrenser muligheten for full teknisk vurdering. Eventuelle skjulte forhold som avdekkes etter riving, eller ved graving mot muren, kan derfor ikke utelukkes.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger på flatt terreng.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Flatt og/eller fallende terreng inn mot grunnmur øker risikoen for at overflatevann kan ledes mot bygget ved kraftig nedbør. Selv om det ikke er boligrom under terreng, kan gjentatt fuktpåvirkning føre til oppfukting av kapillært opptrekk i ringmur og forringe kvaliteten.
Det anbefales å justere terrenget slik at det heller bort fra grunnmuren, eventuelt kombinert med drenerende masser eller vannavledende tiltak som kantstein, renner eller lignende. TG2 settes på grunnlag av redusert overvannshåndtering og økt fuktrisiko i konstruksjonen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	65	9		74	21
2 Etasje	65			65	34
SUM	**130**	**9**			**55**
SUM BRA	**139**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, teknisk rom	Bod, bod 2	
2 Etasje	Gang/stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		

Kommentar

Det er en carport på ca 22 kvm. ved inngangspartiet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er montert luft til luft varmepumpe.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2026	Brede Jensen	Takstingeniør
	Gry Føynum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	184	77		1	495 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Steinerudvegen 3 A

Hjemmelshaver
Føynum Gry

Eierandel
1 / 6

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig i et etablert boligområde.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

Ikke oppgitt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	02.09.2026	Ordrebekreftelse sendt til eier	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	09.09.2026	Dokumenter kopiert fra Eiendomsdata.	Gjennomgått		Nei
Eier	09.09.2026	Eier var med på befaringen og ga utfyllende informasjon.	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 fem 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.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Line Føynum	9578-5997-4-214253	2026-09-02 19:40:55
Roger Berntzen	9578-5999-4-1439627	2026-09-01 11:15:02

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
1. sep. 2026

Oppdragsnummer
5-0441/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Steinerudvegen 3A, 2054 MOGREINA

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Malin Føynum Berntzen, Emilie Føynum Berntzen

Fullmektige
Roger Jørstad Berntzen for Emilie Føynum Berntzen
Line Føynum for Malin Føynum Berntzen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
17. august 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Gry Føynum

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: ?
Forsikret i: ?

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja

Beskriv: Kommunalt tilknyttet

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du 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/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 5-0441/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Roger Berntzen	**2026-09-01**	**Line Føynum**	**2026-09-02**

Identifikasjon

Roger Berntzen

Identifikasjon

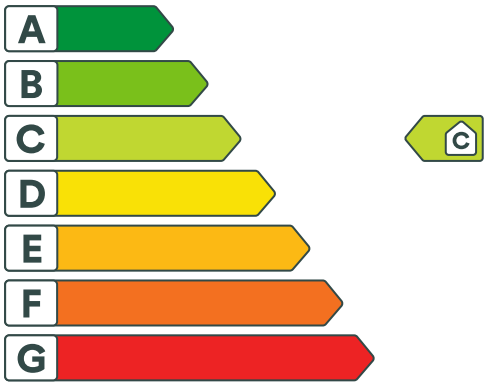
Line Føynum

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Adresse	
Steinerudvegen 3A, 2054 MOGREINA	
Dato for energimerking **01.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-342531**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300488563**
Gårdsnummer **184**	Bruksnummer **77**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **2016**	Bygningstype **Kjedet enebolig**
Bruksareal **130,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **120,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **121,73**

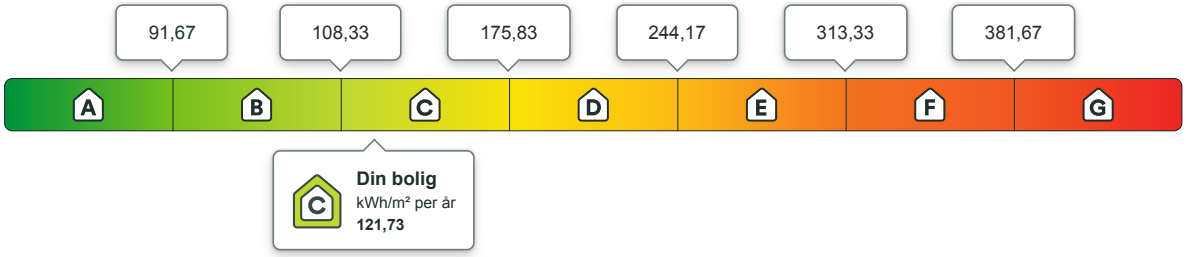
Steinerudvegen 3A, 2054 MOGREINA

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
17 673,40	**142,12**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

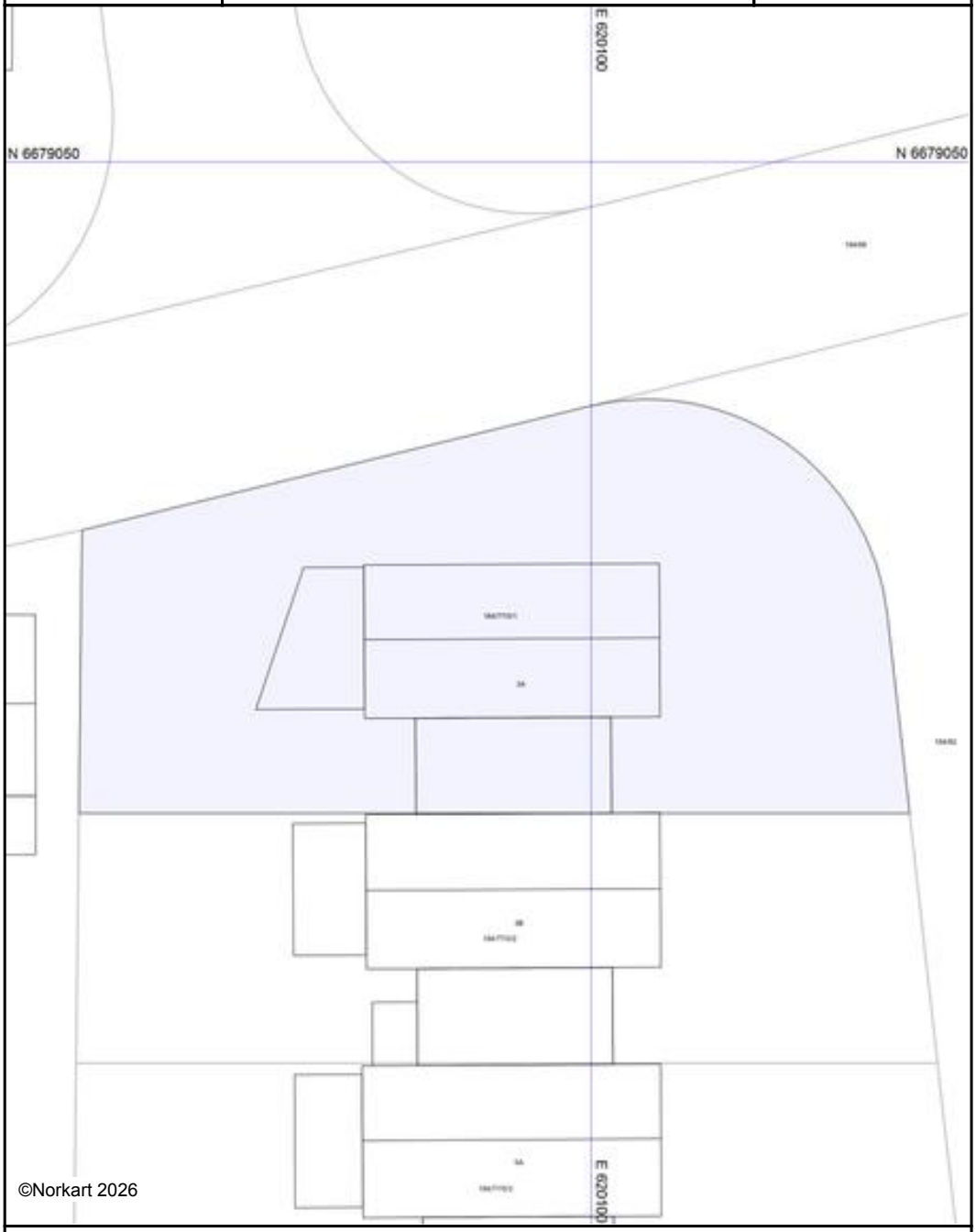
Ullensaker kommune

KommunedelplanHoring

Eiendom: 184/77/0/1
Adresse: Steinerudvegen 3A
Utskriftsdato: 01.09.2026
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

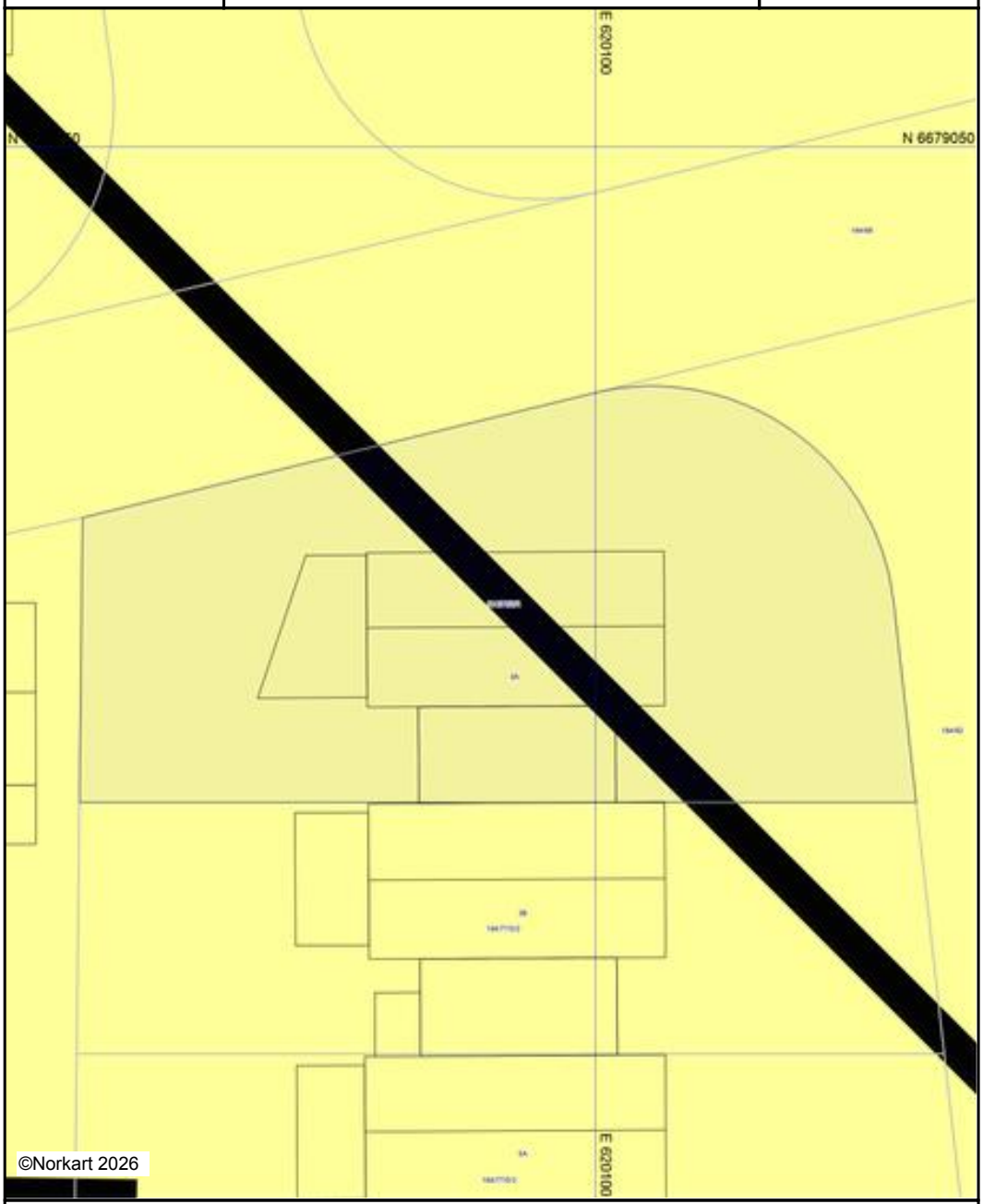
Ullensaker kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 184/77/0/1
Adresse: Steinerudvegen 3A
Dato: 01.09.2026
Målestokk: 1:250

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 07.09.2026

ULLENSAKER KOMMUNE

Forespørsel om offentlige planer mm i forbindelse med salg av eiendommen gnr: 184 bnr: 77 snr: 1

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

Kommunenr.	3209	**Gårdsnr.**	184	**Bruksnr.**	77	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse:	Steinerudvegen 3A, 2054 MOGREINA								

PLANSTATUS:

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

STØYFORHOLD:

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

VEG, VANN OG AVLØP:

☒ Tilknyttet off. vann og avløp
☐ Skal tilknyttes off. vann og avløp.
☐ Ingen restanser på kommunale avgifter.
☒ Eiendommen har kr 4937,- i restanse for kommunale avgifter.
☐ Eiendommen ligger til offentlig veg.
☒ Eiendommen ligger til privat veg.

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

Andre opplysninger

Her gjelder det månedsfaktura.
De tre siste fakturaene er ikke betalt. Restanser er ikke sendt til inkasso pr 07.09.2026

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 01.09.2026

Ullensaker kommune

Adresse: Furusethgata 12, 2050 Jessheim

Telefon: 66108000

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3209	**Gårdsnr.**	184	**Bruksnr.**	77	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Steinerudvegen 3A, 2054 MOGREINA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	008
Navn	Kommuneplanens arealdel 2021-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.03.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3209/dokumenter/4011/kommuneplanbestemmelser---endelig-utgave-etter-mekling-og-behandling_uten-markeringer-etter-kst-24.03.26.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 551 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 2 565 m^2 **KPHensynsonenavn** H190_3 **KPSikring** Andre sikringssoner
	Delareal 2 565 m^2 **KPHensynsonenavn** H190_2 Byggerestriksjonskart - med tre rullebaner, alternativ øst (BRA-kart) **KPSikring** Andre sikringssoner

	Delareal 14 m^2 **Arealbruk** Offentlig eller privat tjenesteyting,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	294
Navn	Sørbakkvegen Øst, del av gnr/bnr 182/2, 183/35, 184/3 og 184/6
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.10.2009
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3209/dokumenter/2063/S%c3%b8rbakkvegen%20%c3%b8st%20reguleringsbestemmelser%20underskrift.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 565 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B6

Ullensaker kommune

ReguleringOverBakken

Eiendom: 184/77/0/1
Adresse: Steinerudvegen 3A
Utskriftsdato: 01.09.2026
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

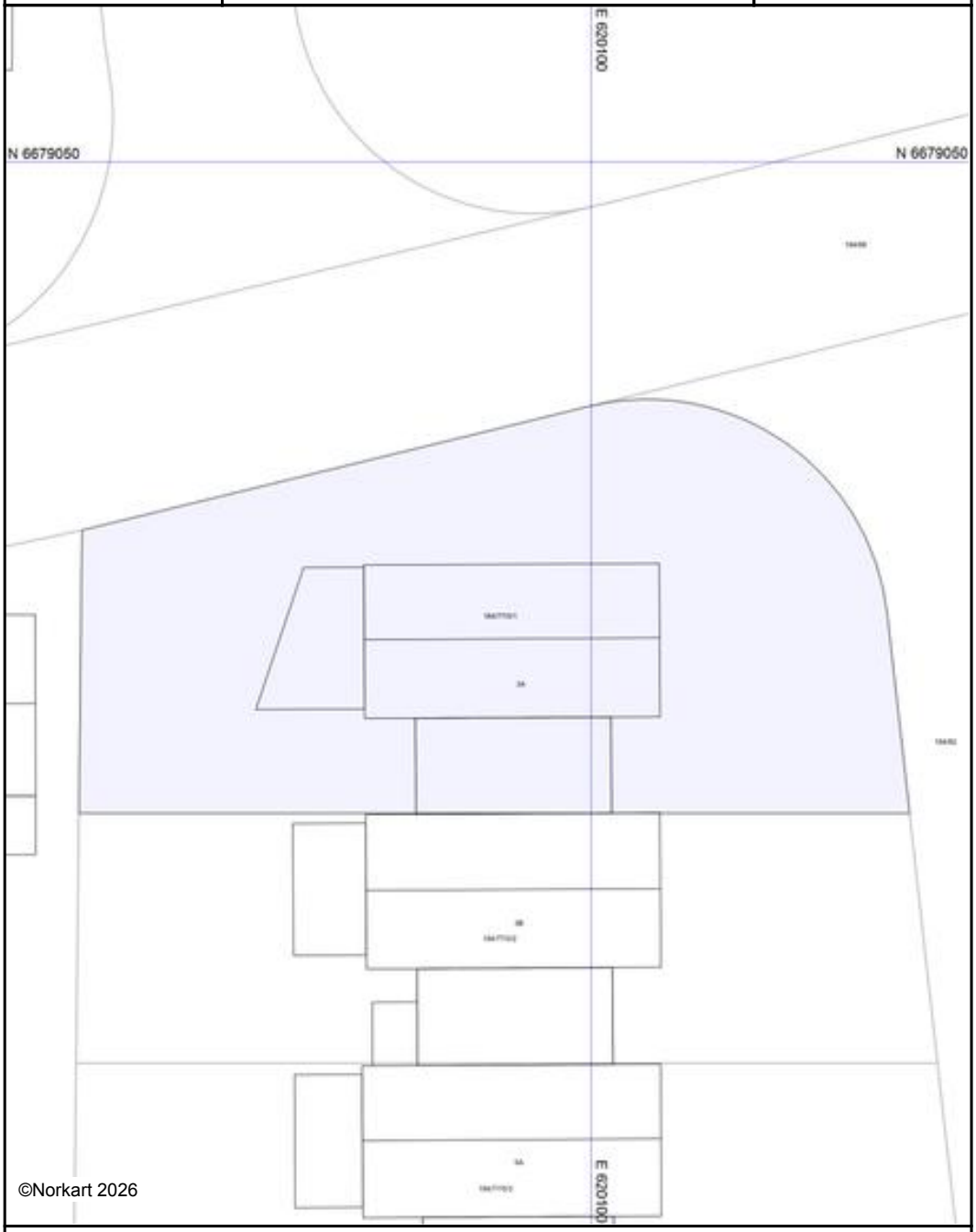
Ullensaker kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 184/77/0/1
Adresse: Steinerudvegen 3A
Utskriftsdato: 01.09.2026
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

Områdeanalyse

Eiendom	3209 184/77/0/1		
Utskriftsdato	01.09.2026	**Antall datasett**	98

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

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

16 Berørte datasett

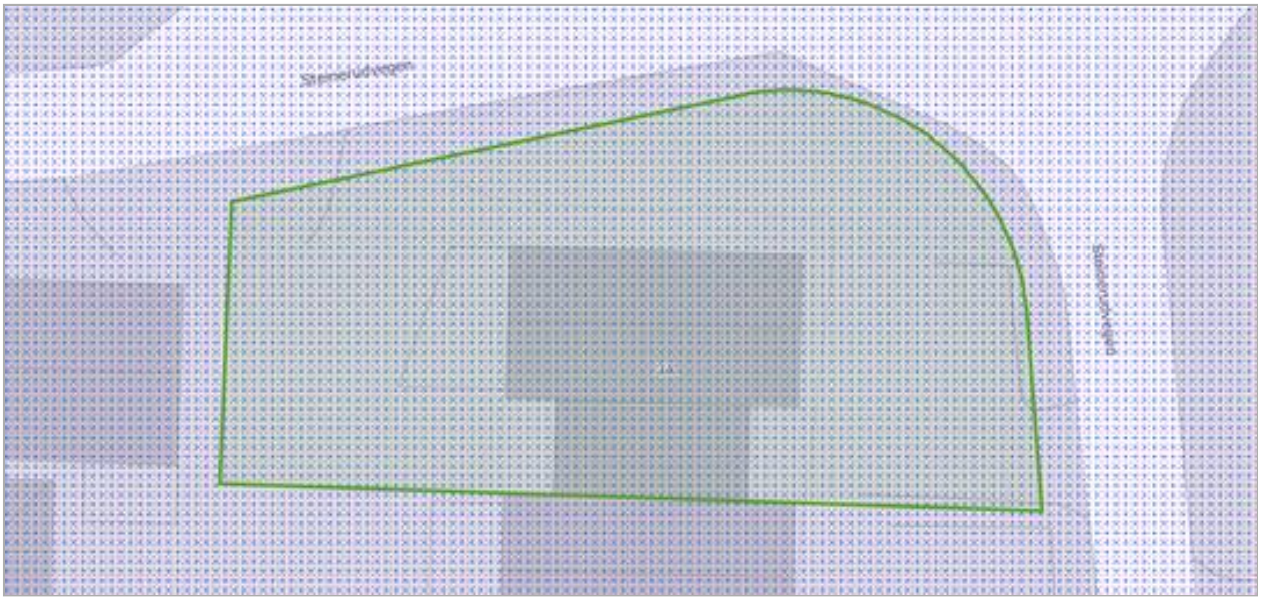
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper på land (NiN)
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Strategisk støykartlegging veg
- Vannforekomster
- FKB-AR5
- Løsmasser N50/N250
- Marin grense
- Naturtyper i Norge - Landskap
- Radon
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt
- Tettsteder
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

82 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Akvakultur - lokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Dyrkbar jord
- FKB Tiltak
- FKB-bane
- Flomsoner
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Forurenset grunn
- Friluftslivsområder - statlig sikra
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - 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
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Verneplan for vassdrag
- Villreinområder
- Aktsomhetskart for snøskred
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Flom - aktsomhetsområder
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jordkvalitet
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner – 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 for BaneNORs jernbanenett
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Vernskog
- Vindkraftverk

Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	NVE	Versjon	26.08.2026



Om datasettet

Tegnforklaring



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

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Bebyggelse
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	25.08.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Lokaliteter
Lokalitet

Datasettet Kulturminner – Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det). Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor. Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.). En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Informasjonen skal benyttes for å sikre unødig tap av kulturminner i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplaner, reguleringsplaner og byggessaksbehandling. Kommuner skal ta hensyn til påviste automatisk freda kulturminner (representert ved deres sikringssone), samt kulturminner som er vedtaks- eller forskriftsfredet etter kulturminneloven. Automatisk fredete kulturminner som skal sikres gjennom plan skal avmerkes i plankart som hensynssone d). I byggesaksbehandlig skal inngrep som finner sted innenfor freda områder behandles av kulturminneforvaltningen.

Lokaliteter

Navn	Kommune	Kulturminneld	Vernetype	Link til kulturminnesøk
-	3209	118146	IKKEV	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/118146)

Løsmasser N50/N250

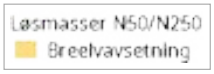
Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Objekter

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

Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

Versjon	02.08.2021	



Tegnforklaring

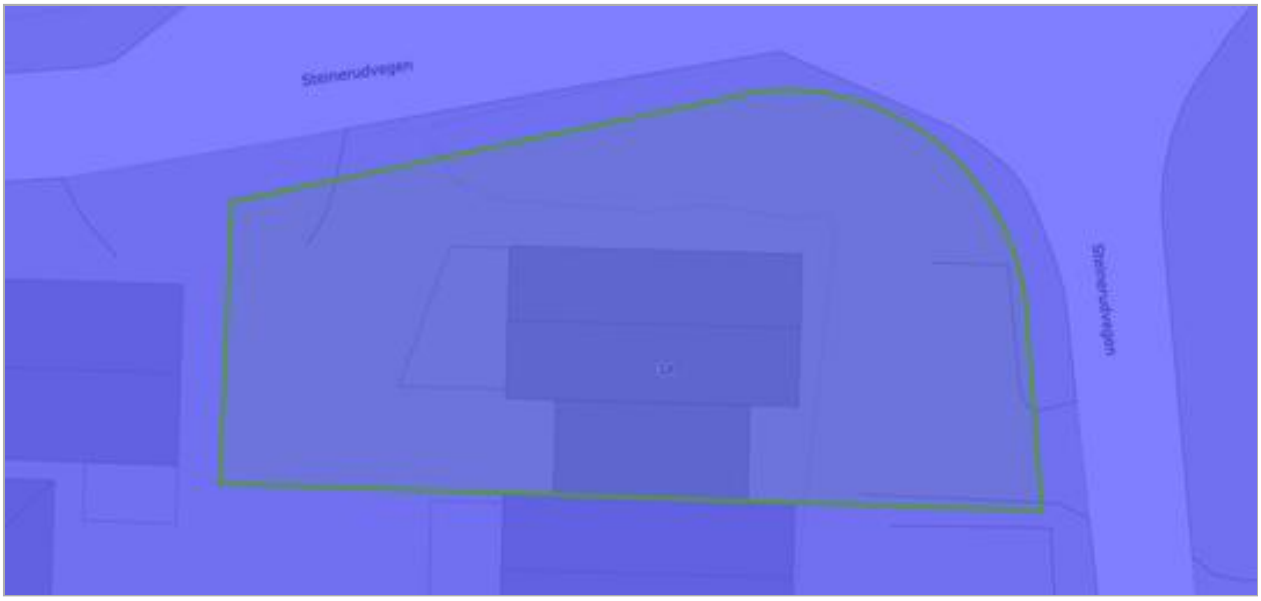


Objekter

Rullebaneretning	Restriksjonstype	Navn	Antall
-	Konisk flate	ENGM	2

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	26.08.2026



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Marin grense flate
Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	26.08.2026



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
middels	Breelvavsetning (Glasifluvial avsetning)

Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	26.08.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Innland slettelandskap
Innland - slettelandskap

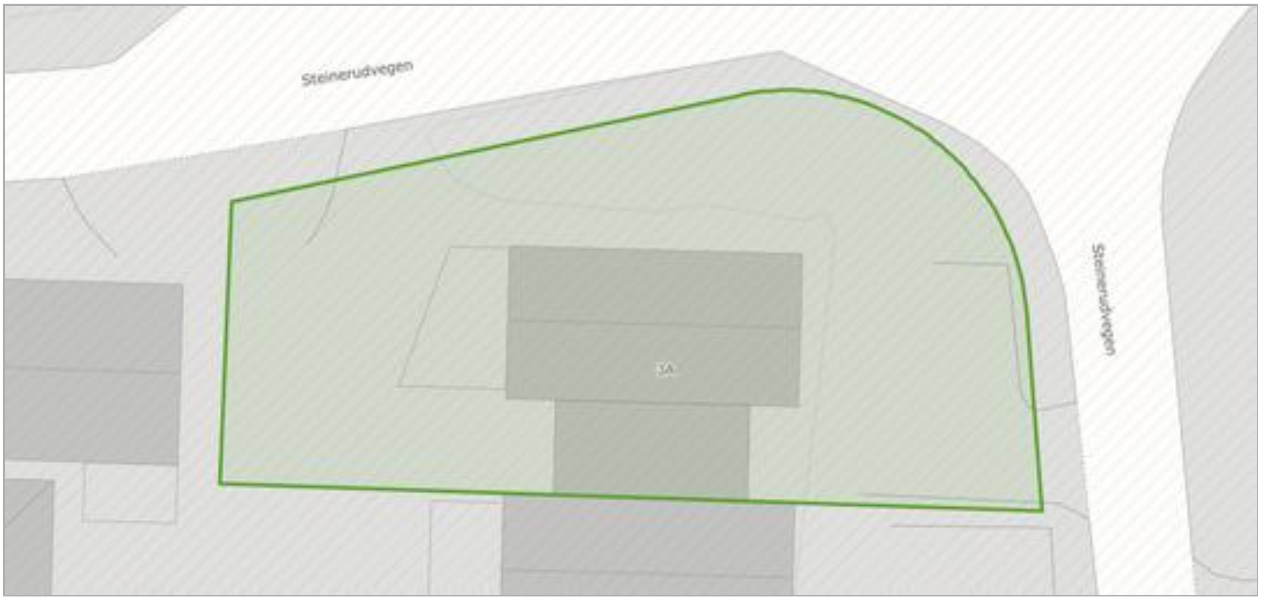
NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke,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

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_slettelandskap	LA-TI-I-S	Innlandsslettelandskap under skoggrensen med bebygde områder

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	24.08.2026

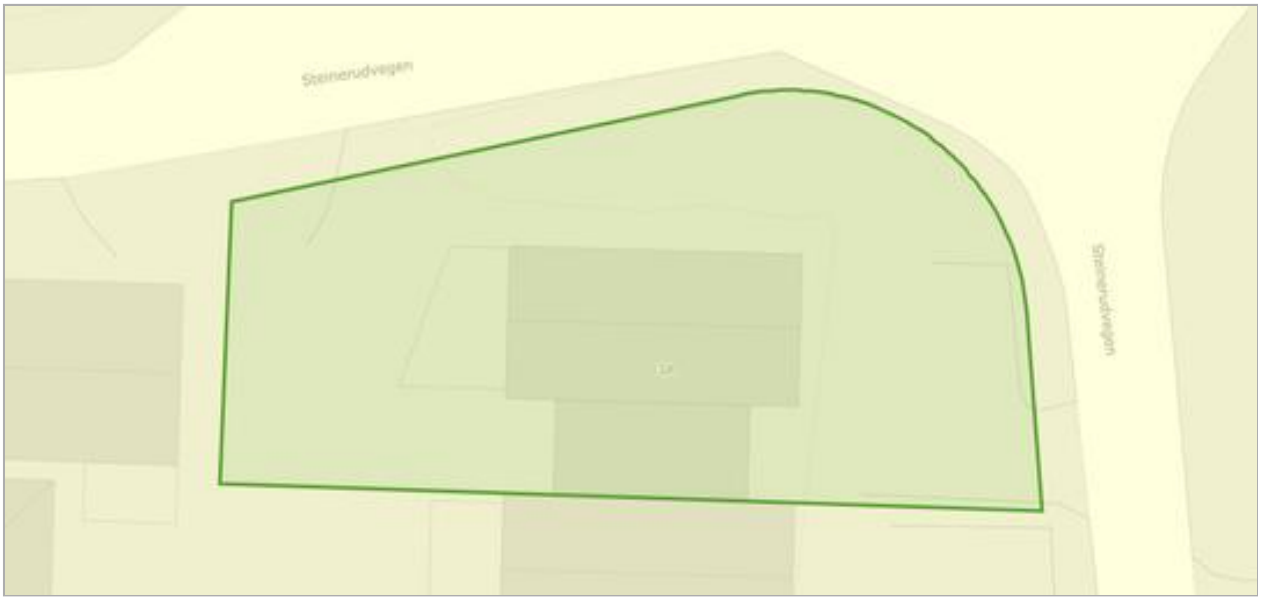


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Mogreina Sør	Naturrestaurering AS	2025

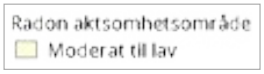
Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Tegnforklaring



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

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	25.08.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Lavt støynivå

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

Objekter

Kategori
G

Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt

Kilde	Forsvarsbygg	Versjon	26.08.2026



Om datasettet

Støysonene er ment som et hjelpemiddel i forbindelse med kommunens plan- og byggesaksarbeid. Rød sone angir områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreduserende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Tegnforklaring



Objekter

Kategori
G

Strategisk støykartlegging veg

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	05.07.2026



Om datasettet

Tegnforklaring



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
55

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	26.08.2026



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

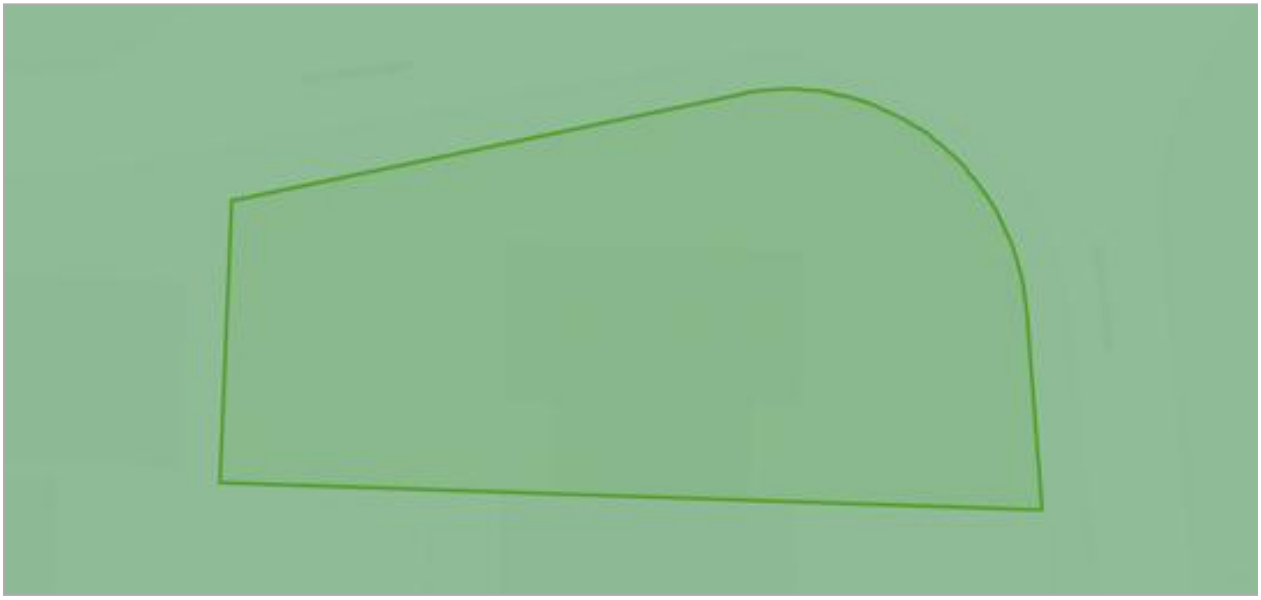
Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: http://www.ssb.no/beftett.

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
0655	Sessvollmoen	1302	1.220158602713476

Vannforekomster

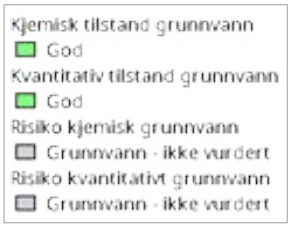
Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	05.12.2022



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

Objekttype	Navn	Region	Kjemisk tilstand
kjemisk_tilstand_grunnvann	Hersjøen - Risa	Viken FK	God

Grunnvann - kvantitativ tilstand

Navn	Region	Tilstand
Hersjøen - Risa	Viken FK	God

Grunnvann - kjemisk risiko

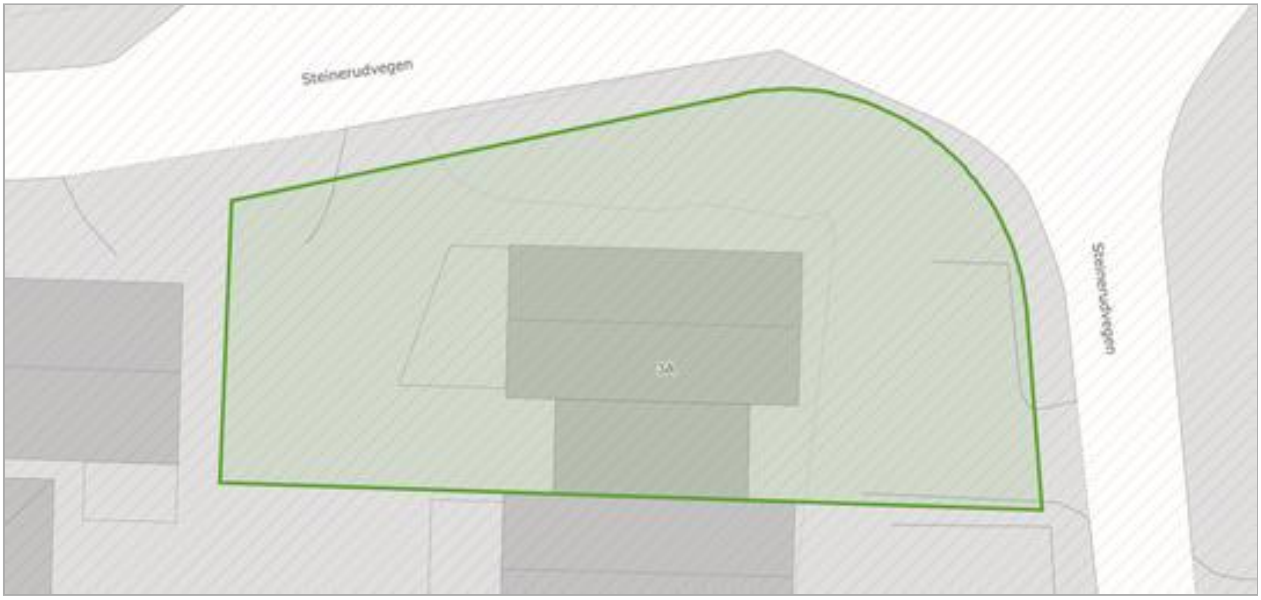
Navn	Region	Risikovurdering
Hersjøen - Risa	Viken FK	Ikke vurdert

Grunnvann - kvantitativ risiko

Navn	Region	Risikovurdering
Hersjøen - Risa	Viken FK	Ikke vurdert

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	25.08.2026



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
MAGO D	Mago D



Seksjon 2 Seksjon 1

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedkortet himling pga tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i NHL NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

Oppvarmet BRA: 129,4 m²	BYA: 110,3 m²	VOLUM: 311 m³	ENERGIMERKE: B C
BRA M23 + M12 + Carport/Sportsbod: 64,7+64,7+ 85,1		BRA TOTAL: 164,5 m²	
BYGGEKOMPLEKS: Ullersaker	GNR/BNR: 184/77	POLTNR: 2054	POSTSTED: Mogreina
ADRESSE: Steinerudvegen			HOH: 195,5moh
TEGNET AV: TGS	KONTROLLERT AV: -	DATO: 26.05.15	FORMAT: A3
PROSJEKT: Trend 3rev 6 enheter			PROSJEKTNR.: 14-0645
TEGNINGEN VISER: Seksjon 1 og 2 1.etasje			TEGNING NR.: IC-210
STATUS: Byggemelding			MÅLESTOKK: 1:100

TILTAKSHAVER: 3 Bygg Mester Eiendom AS

BYGGETRINN:

NORGESHUS 3 Bygg Mester

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN FORUTSETTES IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV. -

Ullensaker kommune

Norges Hus
Industrivegen 28
2069 JESSHEIM

Att. Frode Thorsen

Vår ref: (Oppgis ved svar)	**Deres ref:**	**Dato**
2015/619-7		10.02.2016

FERDIGATTEST
etter plan- og bygningslovens § 21-10

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	184/77
Adresse/byggested:	Steinerudvegen, 2054 Mogreina
Tiltakets art:	Nybygg
Bygnings-/anleggstype:	6 stk kjedet enebolig med carport.

Midlertidig brukstillatelse er gitt 12.11.2015.
Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon journalført dato 01.02.2016, jf. byggesaksforskriftens § 8-1 / forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 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.

Ullensaker kommune
Byggesaksavdelingen

Thomas Sørlien
Rådgiver byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Besøksadresse	*Postadresse*	*Telefon*	*Bankkonto - kommunen*	*Org.nr.*	*E-post*
Rådhuset, Furusethgt. 12	Postboks 470,	66 10 80 00	8601 41 92400	933 649 768	postmottak@ullensaker.kommune.no
2050 JESSHEIM	2051 JESSHEIM	*Telefaks*	*Bankkonto - skatt*		*Internett:*
Servicetorget		66 10 80 01	6345 06 02355		www.ullensaker.kommune.no
Åpningstid: 8.00-15.55					

Post adresseres til Ullensaker kommune - ikke til enkeltpersoner

Utskriftsdato: 07.09.2026

ULLENSAKER KOMMUNE

Kulturminner

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

Kommunenr.	3209	**Gårdsnr.**	184	**Bruksnr.**	77	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse:	Steinerudvegen 3A, 2054 MOGREINA								

Det ligger ikke registrerte kulturminner på eiendommen.	☐
Kommentarer:	Området er registert i kommunens kulturmiljøplan, for å ivareta bygningenes ytre form og fargebruk : "26 eneboliger, hvorav de fleste kjedede, og 7 firemannsboliger i et borettslag. To etasjer, saltak. Langvegger kledd med hvit, stående trepanel, som forlenges til en hvit ramme i gavlveggen. Gavlveggen er fylt med mørk brun, liggende trepanel. Ingen takutstikk, knapp detaljering."

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Ullensaker kommune

Ledningskart

Eiendom: 184/77/0/1
Adresse: Steinerudvegen 3A
Dato: 01.09.2026
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.

ULLENSAKER KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for
SØRBAKKVEGEN ØST, del av gnr/bnr 182/2, 183/35, 184/3 og 184/6

Ullensaker kommune
Ordfører

- Planen er datert: 23.12.08
- Bestemmelsene er datert: 23.12.08, sist revidert 14.09.09
- Vedtatt av herredsstyret i Ullensaker: 26.10.09
- Planen er endret: 27.01.2014
- Bestemmelsene er endret: 27.01.2014

Formål
Formålet med "Reguleringsplan for Sørbakkvegen øst" er å tilrettelegge for etablering av ny boligbebyggelse i form av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende veger og anlegg.

1 GENERELT, REGULERINGSFORMÅL

1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen

1.2 I planen er det regulert område for følgende formål:

- byggeområder
  - boliger – frittliggende småhusbebyggelse (B1, B3, B4, SB1 og SB2)
  - boliger – konsentrert bebyggelse (B5)
  - boliger – konsentrert småhusbebyggelse / kjedehusbebyggelse (B2, B6 og B7)

- offentlige trafikkområder
  - kjøreveger (V1 og V2)
  - gang-/ sykkelveg/ fortau (GS1, GS2 og GS3)
  - annen veggrunn

- spesialområder
  - frisiktsoner (inngår i øvrige formål)
  - bevaring av bygninger og anlegg (inngår i øvrige formål)

- fellesområder
  - felles avkjørsel (FA1, FA2, FA3 og FA4)
  - felles lekeareal for barn (FL1, FL2 og FL3)
  - Felles lekeareal for barn (FG1, FG2 og FG3)

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Utbygging innenfor planområdet skal skje iht. kommunens boligbyggeprogram. Utbyggingen skal starte nordfra med områdene B1 og B5.

2.2 I de enkelte delområder kan utbygging ikke finne sted før tekniske anlegg som er nødvendig for utbygging av området er etablert. Dette gjelder anlegg for elektrisitetsforsyning, veganlegg, avløpsanlegg, vannforsyningsanlegg og anlegg for overvannshåndtering for ny boligbebyggelse innenfor reguleringsplanen.
Før utbygging av tekniske anlegg kan iverksettes, skal byggeplaner for veg- og VA-anlegg være godkjent av kommunen. Veger skal utformes iht. Statens vegvesens håndbok 017, og VA-anlegg skal utformes iht. kommunens VA-norm.

2.3 Det skal i samråd med kommunen utarbeides en overordnet rammeplan for vann, avløp og overvannshåndtering for hele det regulerte området, før det gis rammetillatelse/ tillatelse til tiltak innenfor området. Rammeplanen er retningsgivende for detaljprosjektering og utbygging av vann- og avløpsnettet i reguleringsområdet. Rammeplan skal behandles av VAR-enheten i Ullensaker kommune. Behandling av overflatevann skal skje iht. prinsippet om lokal overvannshåndtering. Det generelle grunnvannsnivået i utbyggingsområdet skal ikke senkes.

Detaljplaner for vann- og avløpsanlegg, inklusive overvannshåndtering, skal behandles av VAR-enheten i kommunen før bygging av anleggene starter.

Hovedledninger for vann- og avløpsanleggene iht. Rammeplanen skal være bygget og godkjent som driftsklare av VAR-enheten før det gis igangsettingstillatelse for den bebyggelse de betjener. Eventuell annen ordning skal godkjennes av VAR-enheten i kommunen. Vann- og avløpsanlegg skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen de betjener.

Det skal utarbeides en avfallsplan for området, planen skal behandles av VAR-enheten senest ifm. rammeplan. Planen skal beskrive hvordan det legges til rette for at renovasjonsordningen kan praktiseres iht. renovasjonsforskriften for Ullensaker kommune. Kommunens retningslinjer for tilrettelegging for renovasjon skal følges. Spesielt bemerkes at rygging av renovasjonskjøretøy skal unngås. Kommunen kan pålegge bruk av fellesbeholdere, kjørbare veger slik de er definert i renovasjonsforskriften, og med styrke og dimensjon etter Statens vegvesen sin norm 017 for lastebil, samt at avfallsbeholdere på tømmedag skal plasseres innenfor forskriftens krav.

2.4 Bebyggelsen skal ha en god form, terrengtilpasning og materialbehandling, og bygninger i samme område skal ha en harmonisk og god utførelse med hensyn til møneretning, takvinkel og materialvalg. Kravet gjelder også garasjer, uthus mv.

2.5 Ny bebyggelse innenfor områdene SB1, SB2, B2, B3, B4, B6 og B7 skal med hensyn til volum, form og materialvalg søkes tilpasset bevaringsverdig bebyggelse innenfor SB1 og SB2.

2.6 Bygningene skal ha skråtak. Kommunen kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme veg skal ha tilpasset møneretning, takvinkel og takform.

2.7 Gjerder, støttemurer, fyllinger, skjæringer og andre bygningsmessige tiltak over 1 m høyde skal godkjennes av kommunen, jf. Byggeforskriften.

2.8 Avkjørsel for den enkelte tomt skal være til den veg som er vist med pil på plankartet. Pilen viser anbefalt plassering, med mulighet for sidevegs forskyvninger. Endelig plassering fastsettes ved behandling av tillatelse til tiltak.

2.9 Miljøverndepartementets forskrifter i retningslinjer T-1442 skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen. Støygrense i rundskriv T-1442, tabell 2, skal så langt det er teknisk, estetisk og økonomisk forsvarlig, tilfredsstilles.

2.10 For eiendommer som etter de fastlagte tiltakene i planen likevel får et støynivå som overskrider de anbefalte støygrensene i rundskriv T-1442, skal det etableres lokal skjerm og/eller fasadetiltak i forbindelse med gjennomføring av reguleringsplanen, dersom dette er nødvendig for å tilfredsstille kravene til støynivå på uteplass (L_{den} 55dB) eller kravene til innendørs støynivå (L_pA_{eq}24h 30dB). Konkret utforming og utførelse av de lokale støytiltakene avklares gjennom byggesaksbehandling, dersom tiltaket er søknadspliktig. Ved fasadetiltak skal det sikres tilfredsstillende ventilasjon i henhold til teknisk forskrift til plan- og bygningsloven.

2.11 Planområdet ligger i Flystøysone I. Retningslinjer for arealbruk i flystøysoner T-1277, skal legges til grunn for gjennomføringen av reguleringsplanen.

2.12 Det skal tilrettelegges for god tilgjengelighet etter prinsippet om universell utforming for bevegelseshemmede og grupper funksjonshemmede både i bebyggelsen, utomhusarealer og trafikkområder.

2.13 Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke

er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelsen. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling, jf. Lov om kulturminner §8, annet ledd.

3 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER; FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE (B1, B2, B3 og B4 og SB1 – SB2)

3.1 I områdene kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse, som enebolig med maks én tilleggsenhet, eller tomannsbolig. Det tillates ikke mer enn to boenheter i tomannsbolig.

3.2 Minimum 50% av nye boliger skal bygges etter prinsippet om universell utforming.

3.3 Ved søknad om tillatelse til tiltak/rammetillatelse skal det foreligge situasjonsplan i målestokk 1:200 som omfatter hele tomten. Planen skal utarbeides av fagkyndige og den skal redegjøre for utførelse og plassering av alle bygninger, adkomst, parkering, opparbeidelse av alle utvendige arealer etc.

3.4 Tillatt bebygd areal skal ikke overskride %BYA=25% for områdene B1, B3 og B4 og %BYA=20% for områdene SB1 og SB2. I %BYA inngår alt bebygd areal, inkl. garasje og parkering (jf. veileder T-1459 "Grad av utnytting").

3.5 Det skal avsettes oppholdsareal på min. 300m2 pr. boenhet. For hybelleilighet (1-roms boenhet) kreves min. 50 m2. Arealet skal avsettes på tomta bygningen ligger på. Areal brattere enn 1:3, parkeringsareal og overdekte terrasser skal ikke regnes som en del av uteoppholdsarealet (jf. teknisk forskrift).

3.6 Bygningene skal ha skråtak. Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde inntil 6,0 m og mønehøyde inntil 9,0 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

3.7 Det skal avsettes minst 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet, hvorav minst 1 i garasje/carport. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det på situasjonsplanen vises plass for en dobbeltgarasje pr. boenhet samt snuplass på egen tomt, selv om garasjen ikke oppføres samtidig med boligen. For hybelleilighet/tilleggsdel i enebolig skal det avsettes 1 biloppstillingsplass.

3.8 For områdene SB1 og SB2 vises det også til bestemmelsene pkt. 8.

4 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER; KONSENTRERT BEBYGGELSE (B5)

4.1 I området kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse/leilighetsbygg i form av ~~4-mannsboliger,~~ flermannsboliger, kjedehus, grupper/tun eller rekker eller lignende.

4.2 Minimum 50% av nye boliger skal bygges etter prinsippet om universell utforming.

4.3 Ved søknad om tillatelse til tiltak/rammetillatelse skal det utarbeides utvidet situasjonsplan som skal godkjennes av kommunen.
Planen skal utarbeides av fagkyndige og skal redegjøre for følgende:

- Avgrensing av området med omsøkt bebyggelse og tiltak markert
- Tilknytning til veg-, hus- og garasjeplassering/parkeringsløsning og inngangsforhold
- Hustype, takform, grunnmurs-, gesims- og mønehøyder
- Inndeling i eventuelle tomteparseller
- Målsatt utomhusplan i målestokk 1:200 eller 1:100 som viser opparbeidelse av alle utvendige arealer, herunder størrelse og utforming av utendørs fellesarealer for lek, vegetasjon som skal bevares, planlagt vegetasjon etc.
- Opplegg for renovasjon, hvor det skal etterstrebes felles anlegg atskilt fra oppholdsareal/lekeareal
- Eventuelle gjerder og skjermvegger
- Terrengforhold som viser eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder
- Tekniske forhold som avrenning, håndtering av overflatevann og arealenes materialbruk

4.4 Tillatt bebygd areal skal ikke overskride %BYA=35% inkl. garasje/carport og parkering (jf. veileder T-1459 "Grad av utnytting").

4.5 Bygningene skal ha skråtak. Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde inntil 7,0 m og mønehøyde inntil 9,0 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

4.6 Det skal avsettes minst 1,5 biloppstillingsplasser + 0,2 biloppstillingsplasser for gjesteparkering pr. boenhet, hvorav 1 i garasje/carport.
~~Det skal avsettes minst 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet, hvorav minst 1 i garasje/carport. For 1- og 2-roms leiligheter er kravet 1,5 biloppstillingsplasser, hvorav 1 i garasje/carport.~~ Ved krav om 10 plasser eller mer, skal minimum 5% av parkeringsplassene være reservert bevegelseshemmede og det skal etableres minimum 1 sykkelparkering pr. 2 biloppstillingsplasser. Garasjene/carportene oppføres i fellesanlegg, frittliggende eller i tilknytning til bebyggelsen, og ferdigstilles før det gis brukstillatelse for tilhørende bebyggelse.

4.7 Det skal innenfor området avsettes utendørsoppholdsareal på min. 80m2 pr. boenhet, hvorav 40 m2 skal avsettes til felles lekearealer. Disse skal lokaliseres slik at hver boenhet innenfor en avstand på ca. 50 m har tilgang på et fellesområde for lek og opphold.

5 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER; KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (B2, B6 og B7)

5.1 I områdene kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse/rekkehusbebyggelse/eneboliger i kjede.

5.2 Ved søknad om tillatelse til tiltak/rammetillatelse skal det utarbeides utvidet situasjonsplan som skal godkjennes av kommunen.
Planen skal utarbeides av fagkyndige og skal redegjøre for følgende:

- Avgrensing av området med omsøkt bebyggelse og tiltak markert
- Tilknytning til veg-, hus- og garasjeplassering/parkeringsløsning og inngangsforhold
- Hustype, takform, grunnmurs-, gesims- og mønehøyder
- Inndeling i eventuelle tomteparseller
- Målsatt utomhusplan i målestokk 1:200 eller 1:100 som viser opparbeidelse av alle utvendige arealer, herunder størrelse og utforming av utendørs fellesarealer for lek, vegetasjon som skal bevares, planlagt vegetasjon etc.
- Opplegg for renovasjon, hvor det skal etterstrebes felles anlegg atskilt fra oppholdsareal/lekeareal
- Eventuelle gjerder og skjermvegger
- Terrengforhold som viser eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder

Tekniske forhold som avrenning, håndtering av overflatevann og arealenes materialbruk

5.3 Tillatt bebygd areal skal ikke overskride %BYA=30% for områdene B2, B6 og B7. I %BYA inngår alt bebygd areal, inkl. carport, samt biloppstillingsplass. Det tillates kun oppført 1 stk. carport/garasje pr. boenhet.

5.4 Det skal avsettes uteoppholdsareal på min. 150 m2 pr. boenhet. For hybelleilighet (1-roms boenhet) kreves min. 50 m2. Arealet skal avsettes på tomta bygningen ligger på. Areal brattere enn 1:3, parkeringsareal og overdekte terrasser skal ikke regnes som en del av uteoppholdsarealet (jf. teknisk forskrift). Private takterrasser og private gårdsplasser, kan medregnes i uteoppholdsarealet pr. tomt. Minimum 2/3 av areal avsatt til uteoppholdsareal skal være på terreng.

5.5 Bygningene skal ha skråtak. Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde inntil 6,5 m og mønehøyde inntil 9,0 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. For pulttak regnes høyeste punkt på tak som mønehøyde.

5.6 Det skal avsettes minst 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet, hvorav minst 1 i garasje/carport. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det på situasjonsplanen vises snuplass på egen tomt. For hybelleilighet/tilleggsdel til bolig skal det avsettes 1 biloppstillingsplass.

6 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (V1 og V2, gang- og sykkelveg/fortau og annen veggrunn)

6.1 Trafikkområdene skal opparbeides som vist i planen. Vegene med kryssområder og gang-/sykkelvegen skal opparbeides etter byggeplan godkjent av kommunen.

6.2 Før det gis igangsettingstillatelse for boliger i planområdet, skal den regulerte gang- og sykkelveg-/fortaustrekningen GS2 og GS3 innenfor reguleringsplanen opparbeides.

6.3 Utbyggingen av nordre del av V2 skal utbygges i forbindelse med utbygging av B1 og B5. Hele V2 skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til B2, B3, B4, B6 og B7.

6.4 Vegene skal betjene de eiendommer/tomter som er vist tilknyttet disse vegene med piler på plankartet (anbefalt avkjørsel). Avkjørslene kan forskyves sideveis, jf. pkt. 2.8.

7 SPESIALOMRÅDE; FRISIKTSONER

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

8 SPESIALOMRÅDE; BEVARING AV BYGNINGER OG ANLEGG

8.1 Bevaringsverdige bygninger er på plankartet særskilt avmerket med signatur (bygg som skal bevares), og kan ikke fjernes. For bevaringsverdige bygninger skal eksisterende mønehøyde, gesimshøyde, takform, etasjeantall og volum beholdes. Eventuell tilbakeføring skal skje på dokumentert grunnlag.

8.2 Tilbygg og nybygg kan tillates når det tydelig fremstår som tilføyelser og ikke forstyrrer oppfattelsen av den opprinnelige bygningen. Eventuelle tilbygg og nybygg skal tilpasses den bevaringsverdige bebyggelsen med hensyn til stil, volum, form, møneretning og materialvalg. Arbeid og tiltak som krever tillatelse i henhold til Plan- og bygningsloven skal forelegges regional kulturminneforvaltning til uttalelse før godkjenning.
Det vises for øvrig til bestemmelsene i pkt. 3.

8.3 Før iverksettingen av tiltak iht. Reguleringsplan Sørbakkvegen øst, Mogreina, skal det foretas arkeologiske utgravinger av en automatisk fredet fossil dyrkningsflate (id. 118147) innenfor planområdet.
Det skal tas kontakt med Akershus fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske utgravingen kan fastsettes.

9 FELLESOMRÅDER (FA1 – FA4, FL1 - FL3 og FG1 – FG3)

9.1 Felles avkjørsel; FA1 – FA3 skal betjene og være felles for de tomter/eiendommer som med piler er vist tilknyttet disse avkjørselsvegene på plankartet (anbefalt avkjørsel).

9.2 Felles avkjørsel FA4 skal være felles for alle eiendommene innenfor planområdet. FA4 er adkomst til FL3, og kan benyttes til landbruksadkomst til områdene øst for planområdet.

9.3 Felles grøntareal FG1 – FG3 skal være felles for alle tomter/eiendommer innenfor planområdet, og er grøntområder og stiforbindelser.

9.4 Felles lekeområder FL1 – FL3 skal være felles for alle tomter/eiendommer innenfor planområdet.

9.5 Lekeområdene skal tilrettelegges som felles leke- og grøntområder. Områdene skal opparbeides med en standard som minimum inkluderer nødvendig planering og tilsåing, samt oppsetting av sandkasse iht. gjeldende sikkerhetsforskrifter. En del av arealene skal være tilnærmet flate og ha jevn, hard flate uten fast lekeutstyr. Verdifull eksisterende vegetasjon, og spesielt enkelttrær, skal tas vare på, og evt. nye plantes inn.

Felles lekeområder skal være ferdig opparbeidet og klargjort før boliger i tilliggende felt tas i bruk.

9.6 Evt. lekeapparater, mindre bygg og anlegg for øvrig, som fremmer områdenes bruk som felles lekeområder, tillates anlagt etter godkjennelse av kommunen.

Ullensaker kommune

ReguleringUnderBakken

Eiendom: 184/77/0/1
Adresse: Steinerudvegen 3A
Utskriftsdato: 01.09.2026
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



VEDLEGG E1

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i hht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

NB! For boliger med forbruk >15000kWh/år må varmebehovet dekkes i tillegg av alternative fornybare energikilder (for eksempel ekstra pipe/ovn, solfanger, varmepumpe eller lignende).

Prosjektert iht. NS 11001-2:2009 Universell utforming av byggverk del 2: Boliger

Prosjektert iht. Husbankens veileder til grunnlån

Alternativt kan boligen bygges iht. Tek10 og tilgjengelig boenhet.

Forutsetninger UU:
- Ved 2 eller flere boliger skal uteområdet tilfredstille UU iht. NS 11001-2:2009
- Adkomst fra kjørbar vei/p-plass til inngang skal være trinnfri, maks stigning 1:20 (kan være 1:12 i inntil 3m). Hvileplan (1,6x1,6m) for hver 0,6m høydeforskjell.
-Parkering utenfor carport 4,5x6m

Oppvarmet BRA:	BYA:	VOLUM:	ENERGIMERKE
129,4 m²	110,3 m²	311 m³	B C
BRA H01 + H02 + Carport/Sportsbod: 64,7+64,7+35,1		BRA TOTALT: 164,5 m²	

BYGGEKOMMUNE:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Ullensaker	184/77	2054	Mogreina
ADRESSE: Steinerudvegen			MOH: x

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
TGS	ek	14.01.15	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Trend 3	14-0645
TEGNINGEN VISER: Planer og snitt	TEGNING NR.: IC-20
STATUS: Byggemelding	MÅLESTOKK: 1:100

TILTAKSHAVER: 3 Bygg Mester Eiendom AS

BYGGEFIRMA: NORGESHUS 3 Bygg Mester

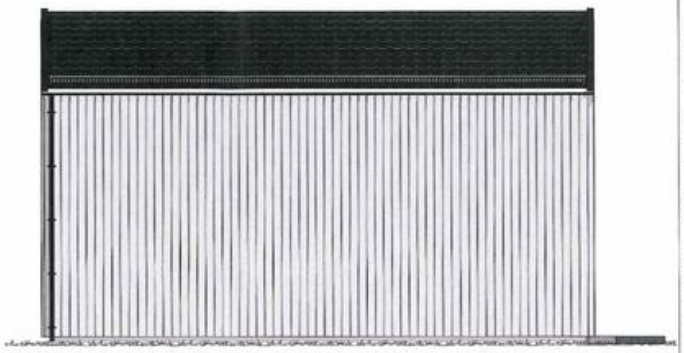
ARKITEKT- OG INGENIØRKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 99 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV. -



FASADE
MOT ØST



FASADE
MOT NORD



FASADE
MOT VEST



FASADE
MOT SØR

VEDLEGG E2

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i hht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

NB! For boliger med forbruk >15000kWh/år må varmebehovet dekkes i tillegg av alternative fornybare energikilder (for eksempel ekstra pipe/ovn, solfanger, varmepumpe eller lignende).

Prosjektert iht. NS 11001-2:2009 Universell utforming av byggverk del 2: Boliger

Prosjektert iht. Husbankens veileder til grunnlån

Alternativt kan boligen bygges iht. Tek10 og tilgjengelig boenhet.

Forutsetninger UU:
- Ved 2 eller flere boliger skal uteområdet tilfredstille UU iht. NS 11001-2:2009
- Adkomst fra kjørbar vei/p-plass til inngang skal være trinnfri, maks stigning 1:20 (kan være 1:12 i inntil 3m). Hvileplan (1,6x1,6m) for hver 0,6m høydeforskjell.
-Parkering utenfor carport 4,5x6m

Oppvarmet BRA:	BYA:	VOLUM:	ENERGIMERKE
129,4 m²	110,3 m²	311 m³	B C
BRA H01 + H02 + Carport/Sportsbod: 64,7+64,7+35,1		BRA TOTALT: 164,5 m²	

BYGGEKOMMUNE:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Ullensaker	184/77	2054	Mogreina
ADRESSE: Steinerudvegen			MOH: x

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
TGS	ek	14.01.15	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Trend 3	14-0645
TEGNINGEN VISER: Fasader saltak	TEGNING NR.: IC-21
STATUS: Byggemelding	MÅLESTOKK: 1:100

TILTAKSHAVER: 3 Bygg Mester Eiendom AS

BYGGEFIRMA: NORGESHUS 3 Bygg Mester

ARKITEKT- OG INGENIØRKONTORET NORGESHUS AS, PB 181, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 89 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV.
.

Ullensaker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 184/77/0/1
Adresse: Steinerudvegen 3A
Dato: 01.09.2026
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
- Almennyttig barnehage
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Parkbelte i industristrøk
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av anlegg
- Grense for rekkefølgeområde
- Midlertidig trafikkområde

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Boligbebyggelse
- Barnehage
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Utskriftsdato: 01.09.2026

Eiendomskart for eiendom 3209 - 184/77//1



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	495,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6679029,45	**Øst**	620094,4	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6679023,05	620078,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,72	
2	6679023,05	620113,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,41	
3	6679031,31	620112,25	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,31	
4	6679039,9	620099,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,98	10,08
5	6679034,77	620078,9	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,66	

ULLENSAKER KOMMUNE

SITUASJONSKART

Gnr. 184 Bnr. 77

Areal : 2564,2 m² Ekvidistanse : m
Ref. system : EUREF 89 Målestokk : 1:500 Dato : 13.01.2015



MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i NNL NS3940. Tekniske forhold i byggingsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

Oppvarmet BRA: 129,4 m²	BYA: 110,3 m²	VOLUM: 311 m³	ENERGIMERKE: B C
BRA HS1 + HS2 + Carport/Sportsbod: 64,7+64,7+35,1		BRA TOTALT: 164,5 m²	
BYGGEKOMMUNE: Ullensaker	GÅRDSNR: 184/77	POSTNR: 2054	POSTSTED: Mogreina
ADRESSE: Steinerudvegen			HOH: 195,5moh
TEGNET AV: TGS	KONTROLLERT AV: -	DATO: 26.05.15	FORMAT: A3
PROSJEKT: Trend 3rev 6 enheter			PROSJEKTNR.: 14-0645
TEGNINGEN VISER: Seksjoneringsplan			TEGNING NR.: IC-29
STATUS: Byggemelding			MÅLESTOKK: 1:500

TILTAKSHAVER: 3 Bygg Mester Eiendom AS

BYGGETEKN.: NORGESHUS 3 Bygg Mester

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN SKAL IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV.: -

Utskriftsdato: 01.09.2026

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.**	184	**Bruksnr.**	77	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Steinerudvegen 3A, 2054 MOGREINA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	6 922,62 kr
Renovasjon	5 825,28 kr
Vann	4 467,48 kr
Sum	**17 215,38 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Grunngebyr	25%	1 Stk	3052.50	1/1	0 %	3 052,50 kr	2 035,00 kr
Avfallsbrønn andel 5000 liter	25%	4 Stk	85000.00	1/99	0 %	3 434,34 kr	2 289,60 kr
Vann etter BRA x 1,3 (fast faktor)	15%	129 m2	29.90	1/1	30 %	5 014,23 kr	3 342,82 kr
Avløp etter BRA x 1,3 (fast faktor)	15%	129 m2	48.30	1/1	30 %	8 099,91 kr	5 399,94 kr
					Sum	**19 600,98 kr**	**13 067,36 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.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	495
Etablert dato	21.10.2015	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.10.2025	Antall teiger	1
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/6	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	184/77, 184/77/0/1, 184/77/0/2, 184/77/0/3, 184/77/0/4, 184/77/0/5, 184/77/0/6
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	184/77, 184/77/0/1, 184/77/0/2, 184/77/0/3, 184/77/0/4, 184/77/0/5, 184/77/0/6
Seksjonering Seksjonering	30.09.2015 15.10.2015	15/4246	Tinglyst 24.10.2015	184/77 (-2564), 184/77/0/1 (495), 184/77/0/2 (362,8), 184/77/0/3 (376), 184/77/0/4 (471,2), 184/77/0/5 (443,5), 184/77/0/6 (415,5) 184/3, 184/68, 184/76, 184/82, 184/84

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6679029.45	620094.4		Ja	495	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
FØYNUM GRY F271068*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Steinerudvegen 3A	H0101	184/77/0/1	129	5	2	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Steinerudvegen 3 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2054 MOGREINA	Kirkesogn	02070702 Mogreina
Grunnkrets	604 Mogreina	Tettsted	655 Sessvollmoen
Valgkrets	6 Mogreina		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300488563		Kjede/atriumhus (133)	Ferdigattest (FA)	10.02.2016

1: Bygning 300488563: Kjede/atriumhus (133), Ferdigattest 10.02.2016

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	130
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	130
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	110
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	26.02.2015	27.02.2015	
Midlertidig brukstillatelse	12.11.2015	12.11.2015	
Ferdigattest	10.02.2016	31.10.2017	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Steinerudvegen 3A	H0101	184/77/0/1	129	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	65	0	65	0	0	0
H01	1	65	0	65	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 184/77

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	26.05.2011	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	18.01.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	0
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

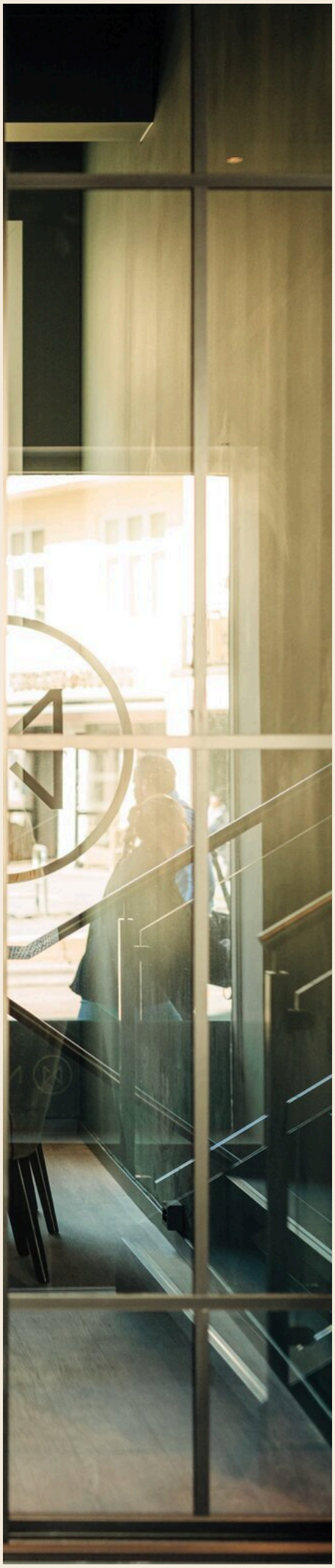
☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☑ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Våre eiendomsmeglere er for deg som forstår at valget av megler har stor betydning for hva du sitter igjen med. Vi er godt kjent i Oslo indre by der St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka er nabolag som tiltrekker seg bevisste kjøpere med høye forventninger. Vi kjenner disse områdene inngående og vet hva som skal til for å posisjonere boligen din riktig og nå kjøperne som er villige til å strekke seg. Vi kombinerer skarp lokalkunnskap med faglig integritet, og du får én fast megler gjennom hele salget som også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

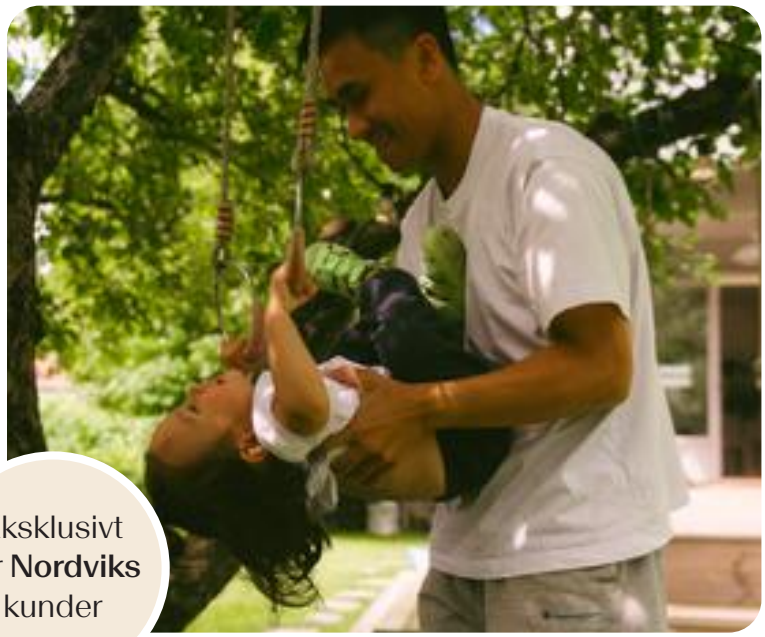


Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0441/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Steinerudvegen 3A 2054 MOGREINA
Matrikkel: Gnr 184, bnr 77, snr 1 (ideell andel 1/1) i Ullensaker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Haakon Telle Bøe
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
h.boe@nordvikbolig.no
992 31 757



Ludvik Mikkelborg Jensen
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik St. Hanshaugen
l.jensen@nordvikbolig.no
976 78 851

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: