

Travalleen 3B



Velkommen til

Travalleen 3B



Salgsoppgaven produsert 5. november 2025

JESSHEIM

Attraktiv enebolig o/3 plan med garasje! Elbillader - Flotte uteplasser og inngjerdet hage - Familievennlig område

Prisantydning	6 500 000,-
Omkostninger	163 880,-
Totalpris	6 663 880,-
BRA-i	143 kvm
Totalt BRA	182 kvm
Soverom	3
Etasje	3
Boligtype	Enebolig

Byggeår	2006
Ansvarlig megler	Martin Eilertsen
Telefon	992 74 585
E-post	m.eilertsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Travalleen 3B, presentert av Martin Eilertsen i Nordvik Bolig! Dette er en innholdsrik og velholdt enebolig i kjede, som strekker seg over 3 plan. Boligen rommer stue med peis, kjøkken med spiseplass, bad, vaskerom, toalettrom, innredet loftsetasje og tre gode soverom. I tillegg er det utgang til vinterhage og flott terrasse! Bilen parkeres i garasje, og det er montert elbillader.

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet med umiddelbar nærhet til skog og mark, ca. 10 min gange til tog, og kort vei til skole og barnehage.

Høydepunkter:

- Innholdsrik enebolig i kjede over tre plan
- Garasje og biloppstillingsplass, lader montert
- Nærhet til skoler, barnehage og Jessheim storsenter
- Kort vei til tog- og bussforbindelser til Oslo, Jessheim, Oslo Lufthavn mm.

Arealer og innhold

BRA-i:	143 kvm
BRA-e:	24 kvm
BRA-b:	15 kvm
Totalt BRA:	182 kvm
TBA:	49 kvm

Beskrivelse

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Entré, Vaskerom, Toalettrom, Kjøkken, Stue
BRA-b: 15 kvm. Vinterhage
Total BRA: 74 kvm.
TBA: 49 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Gang, Bod, 3 Soverom, Bad
Total BRA: 54 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 30 kvm. Areal innredet som loftstue og soverom (ikke godkjent)
Total BRA: 30 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 24 kvm. Garasje og bod
Total BRA: 24 kvm.

DALBECK TAKST

Travalleen 3B

1. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.



































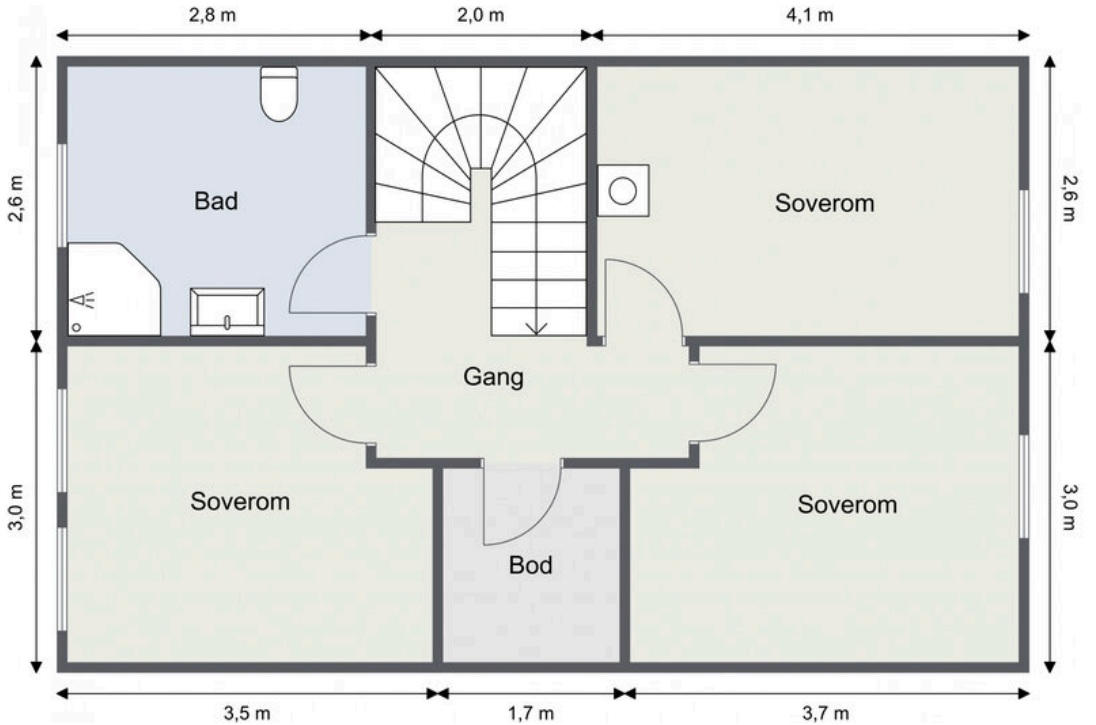

HAND CREAM



DALBECK TAKST

Travalleen 3B

2. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.









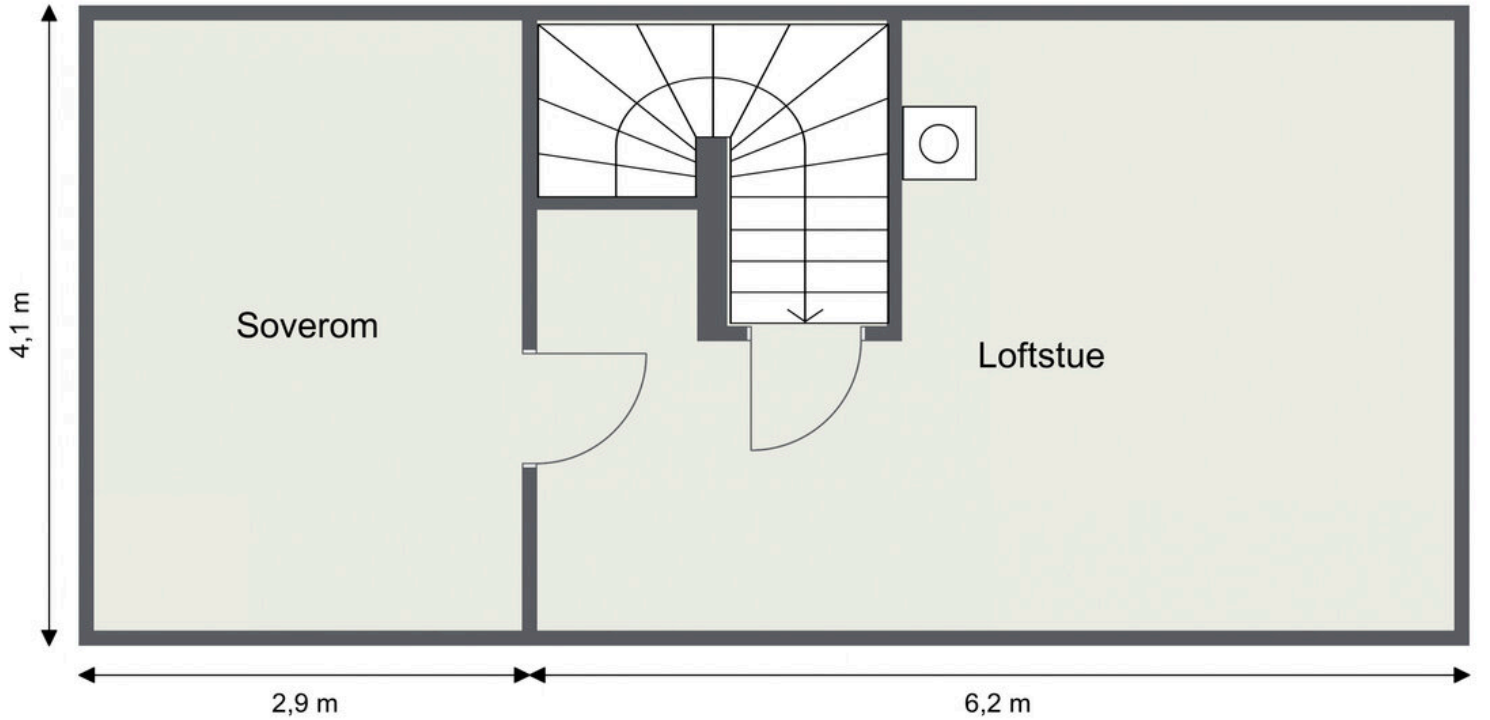




DALBECK TAKST

Travalleen 3B

3.Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.










3
B







Informasjon

Travalleen 3B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0401/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Travalleen 3B, 2069 JESSHEIM
Gnr 142, bnr 301, snr 2 (ideell andel 1/1) i Ullensaker kommune

Selgere
Rune Pettersen
Tone Bråten

Kjøpesum og omkostninger
6 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
162 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
163 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
183 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 663 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 683 080,- (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
2006

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 143 kvm
BRA-e: 24 kvm
BRA-b: 15 kvm
Totalt BRA: 182 kvm
TBA: 49 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Entré, Vaskerom, Toalettrom, Kjøkken, Stue
BRA-b: 15 kvm. Vinterhage

Total BRA: 74 kvm.
TBA: 49 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Gang, Bod, 3 Soverom, Bad
Total BRA: 54 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 30 kvm. Areal innredet som loftstue og soverom (ikke godkjent)
Total BRA: 30 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 24 kvm. Garasje og bod
Total BRA: 24 kvm.

Innhold

Eneboligen strekker seg over tre plan, og inneholder:
1. etasje BRA-i 59 m^2. Entré, Vaskerom, Toalettrom, Kjøkken, Stue
2. etasje BRA-i 54 m^2. Gang, Bod, 3 Soverom, Bad
3. etasje BRA-i 30 m^2. Areal innredet som loftstue og soverom (ikke godkjent)

I tillegg disponeres vinterhage på BRA-b 15 m^2, samt garasjebygg på BRA-e 24 m^2.
I garasjen er det 20 m^2 parkeringsareal, samt en bod på 4 m^2.

Standard

1. ETASJE
Entré:
Velkommen! Boligen har et innbydende inngangsparti, med adkomst via stor terrasse på 20 m^2. Her ute er det god plass til sittegrupper og loungemøbler. Utenfor terrassen er det hage, som strekker seg rundt deler av huset. Hele hagen er inngjerdet. Vel inne i entréen er det plass til å henge fra seg yttertøy.

Stue:
Stuen er av svært fin størrelse, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet har mange innredningsmuligheter, og har god plass til sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. I rommet er det tilkoblet en peisovn, denne sikrer ekstra varme i vinterhalvåret. Fra stuen er det utgang til en innglasset utestue, med videre utgang til terrasse. I utestuen er det lunt og godt, og det er plass til sittegruppe og koselig gasspeisbord (medfølger ikke boligen). Terrassen måler 29 m^2og er vendt mot sydøst. Utenfor terrassen ligger den lettstelte hagen, med utsikt ut mot et stort grøntområde - her er det mye boltreplass!

Kjøkken:
Kjøkkenet er stort og luftig, med plass til spisebord. Innredningen har skap med profilerte fronter, samt nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri i benkeplaten. Det er integrerte kjøleskuffer, fryser, oppvaskmaskin, ovn og platetopp i innredningen. Over platetoppen er det montert ventilator.

Vaskerom:
Fra entréen er det inngang til et vaskerom. Rommet har flislagt gulv med elektrisk gulvvarme, strie på vegger og malt slett himling. Innredningen består av utslagsvask, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

Toalettrom:
Vegg i vegg med vaskerommet ligger et toalettrom, innredet med gulvstående toalett og servant.

2. ETASJE
Gang og bod:
Opp trappen kommer man inn i en lys gang. Herfra er det inngang til bad og tre soverom, samt en bod. Boden byr på ekstra lagringsplass.

Bad:
Baderommet i etasjen har flislagt gulv med elektrisk gulvvarme, flislagte vegger og malt slett flate i himling. Innredningen består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Videre er det satt inn dusjkabinett og gulvstående toalett.

Tre soverom:
Etasjen har tre soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til garderobeløsning. Soverom nr. 2 og 3 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommene har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord.

LOFTSETASJE
Etasjen er i henhold til de siste godkjente byggetegningene ikke godkjent som rom for varig opphold, og det har i følge kommunen ikke blitt søkt om bruksendring for etasjen. Arealet omtales nedenfor slik de fremstår i boligen i dag, men kvalifiserer ikke som godkjente oppholdsrom. Se punktet Ferdigattest for mer informasjon.

Loftstue:
Øverste etasjen rommer en lys loftstue, samt et soverom. I loftstuen er det skråtak, samt godt med lys inn fra vindu. Det er plass til sofaseksjon og tv-møbel, samt øvrig innredning - perfekt når barna har med venner hjem!

Soverom:
Rommet har plass til seng og nattbord, samt garderobeløsning og skrivebord.

Innvendige overflater:
Gulv: Fliser i entré, vaskerom, toalettrom og bad. Laminat i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Kombinasjon av strie, tapet og malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Malte slette flater i samtlige rom.

For full oversikt over tilstandsgrader, se punktet Byggemåte eller se vedlagt eierskifterapport.

Parkering
Det medfølger parkering i garasje, samt plass til biloppstilling utenfor garasjen.
Det er montert elbillader på husveggen.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende modernisering og påkostninger i boligen:
- 3 etg. nytt gulv 2024 pusset opp / malt satt inn dør og bygget vegg. 2 etg , nytt dusjkabinett 2025, nye baderomsmøbler 2024
- 1 etg. nytt kjøkken, nytt gulv og malt stue og spisestue + tak i 2020.
- Glasset inn terrasse med isolert gulv, ca 2022.
- Asfaltert gårdsplass og inn i garasjen.
- Ny inngangsdør 2025

Sammendrag selgers egenerklæring
- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert elbil lader

- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja. Når ble kontrollen utført? av kontrollør fra strøm selskapet ca 2022. litt usikker på dato

- Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: gjort av Gardermoen Elektriske , satt opp lader og overspennings vern 2023

- Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Nei. Eventuell kommentar: sjekket av takstmann 29.09.25

- Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Nei. Eventuell kommentar: vært tilbakeslag en gang på vinter , sjekket og kontrollert av forsikrings selskapet med "robot" i røret . alt funnet ok.

- Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Nei. Eventuell kommentar: Takstmann 29.09.25

Bygningssakkyndig

Dalbeck Takst AS

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte eierskifterapport, datert 31.10.2025
Bygning:
Kjedet enebolig over tre etasjer. Støpt ringmur med krypekjeller, yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med liggende kledning. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein.

Vinduer og dører:
2-lags vinduer fra byggeår. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normal stand.
Ytterdør fra 2025.

Trapper:
Balkong/terrasse:
Nordvestvendt terrasse på 20m2 utenfor inngangsparti. Sydøstvendt terrasse på 29m2 med tilkomst fra hage og utestue. Uteområdene fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning. Det registreres manglende rekkverk på deler av terrassen ved vinterhage samt i trapp på terrassen ved inngangsparti. Dette må etableres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

VVS-installasjoner:
Vannrør i plast og kobber. Avløpsrør i plast. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg er kontrollert og det ble ikke avdekket tegn til skader eller svekkelser under besiktigelsen.
På grunnlag av alder på vann- og avløpsrør skal man være oppmerksom på at det fort kan oppstå behov for utskiftninger og utbedringer av enkelte deler i anlegget selv om det ikke er funnet skader på befaringsdagen.
Selger informerer om at det er svakt trykk i utekranen og ytterligere undersøkelser anbefales.
Separat toalettrom ved entré med gulvstående toalett og servant. Det registreres bom/løse fliser på gulv der utskiftninger bør forventes. Rommet er ikke lekkasjesikret med sluk eller automatisk lekkasjestopper. Det er ikke et krav til dagens toalettrom, men anbefales montert.
Varmtvannsbereder på ca 200 liter plassert på vaskerom fremstår i normal stand. Berederen er koblet med vanlig stikkontakt og må direktekobles for å tilfredsstille

dagens krav til el-kobling.

Luftbehandling:
Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Resten av boligen baserer seg på naturlig ventilasjon med veggventiler. Luftutskiftningen i oppholdsrom tilfredsstiller krav fra byggeår, men det anbefales å undersøke mulighet for å bedre luftutskiftning i oppholdsrom.

Elkraft:
Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg. Vurdering blir gjort ut ifra opplysninger og observasjoner gjort på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget. Det anbefales på generelt grunnlag å få utført utvidet el-kontroll.

Garasje:
Boligen har en garasje på totalt 24m2, parkeringsareal på ca 20m2 og bod på ca 4m2. Garasjen var full av inventar på befaringsdagen og inspeksjon er ikke mulig. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Krypekjeller: TG2 settes for å synliggjøre at konstruksjonen anses som en risikokonstruksjon, og at det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare tilstanden.

Yttervegger: TG2 settes på grunn av råteskader i hjørnekasse med behov for utskiftning.

Balkonger, verandaer og lignende: TG2 settes på grunn av delvis manglende rekkverk.

Vaskerom:
- Overflate gulv: TG2 settes på grunn av flatt gulv samt bom/løse flis og ufagmessig flislegging.
- Membran, tettesjiktet og sluk: TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon samt alder og forventet gjenværende levetid.

Bad - 2.Etasje:
- Overflate gulv: TG2 settes på grunn av stedvis bom/hulrom under fliser.
- Membran, tettesjiktet og sluk: TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon samt alder og forventet gjenværende levetid.

Kjøkken: TG2 settes på grunn av manglende lekkasjesikring.

WC og innvendige vann- og avløpsrør: TG2 settes på på grunn av bom/løse fliser på toalettrom samt alder og forventete gjenværende levetid på deler i røranlegget.

Varmtvannsbereder: TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende el-kobling.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Terrengforhold: Det er ikke mulig å kontrollere fall fra grunnmur grunnet terrasser, nabo og garasje.

Eierskifterapport ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Frittstående kjøleskap under trapp, tørketrommel og vaskemaskin medfølger ikke.
Taklamper på soverom i 2 etg og taklamper i stuen og spisestuen følger ikke med.

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 kan fritt leies ut.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

D - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Peisovn i stue. Elektrisk gulvvarme i flislagte gulv. Øvrig elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på ca. 26 000 kWh årlig. Dette er inkl. lading av elbil.
Forbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 19 212,-pr. 2025

Velavgift

Kr 4 000,- pr. år

Det er pliktig medlemskap i Nordbyhagen Vel. Velavgiften dekker snømåking, strøing, vedlikehold av fellesområder, gressklipping etc.

Avgiften ligger på ca. 4 000,- årlig.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 7 331,- pr år.
- Ved til fyring, variabel kostnad
- Kabel-tv/internett fra Telia kr 1 248,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 501 288,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 005 151,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

TRYG
Polisenr: 6323663

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 817 kvm (Eiertomt)
Felles tomt. Boligen disponerer egne garasjer og biloppstillingsplasser samt egen hage. Hagen regnes som tilleggsareal til boligen, i henhold til seksjoneringsbegjæring. Denne ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Travalleen 3B ligger i et attraktivt og svært trivelig boligområde på Nordbymoen utenfor Jessheim. Boligen har svært god internbeliggenhet med fint utsyn mot flotte grøntarealer.

Nærområdet byr på flere lekeplasser og stort idrettsanlegg med flerbrukshall, skatepark og stadion. Nordbymoen ligger ca. 5 minutter unna Jessheim sentrum med alt av bymessige fasiliteter. Jessheim by har et rikt og godt utvalg av ulike servicetilbud. Her finner du ulike spisesteder, utesteder, kaféer og kulturhus med blant annet forestillinger, tre kinosaler og et godt utvalg av shopping- og handlemuligheter.

Videre er det god offentlig kommunikasjon fra Jessheim stasjon til Oslo og Gardermoen. Togavgang til Oslo hver halvtime med en reisetid inn til hovedstaden på ca. 35 min.

Nordbytjernet er av mange omtalt som en av de flotteste friluftsområdene i Ullensaker. Med sin beliggenhet, ikke langt fra Jessheim sentrum finner du flotte turveier rundt tjernet. Nordbytjernet har også badeplasser med strender, volleyballbaner, bade- og fiskebrygger.

På andre siden av hovedveien starter de store markaområdene med et omfangsrikt nettverk av veier og løyper. Om ikke det skulle være nok finner du Romeriksåsen innen 25 minutters kjøretur, som byr på gode tur- og rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Romeriksåsen som er et av Romerikes mest varierte friluftsområder; byr på alt fra tur- og sykkelstier, oppkjørte skiløyper, badeplasser, skiannlegg og mange gode fiskevann! Her bor du stille og tilbaketrukket fra bystøyet, men med Jessheim by like "rundt hjørnet".

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nytt bygg i Travalleen 3B på eiendommen datert 04.12.2006. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.
Frist for å utføre gjenstående arbeider ble satt til 01.12.2007. Det er ikke blitt utstedt noen ferdigattest i etterkant.

Det foreligger ingen ferdigattest eller brukstillatelse for garasje på eiendommen, men garasjen ble byggemeldt i 2006. Utestuen fremkommer ikke på godkjente tegninger, og må antas å være oppført uten søknad til kommunen.

Arealet i 3. etasje/loftsetasjen avviker fra de siste godkjente byggetegningene. Dette arealet er i følge de siste godkjente byggetegningene ikke godkjent som rom for varig opphold, og loftstue/soverom kan dermed ikke medregnes som oppholdsrom. Kommunen opplyser at dersom rommene skal bli kunne regnet som rom for varig opphold må det søkes om bruksendring. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann og avløp. Vannmåler er ikke installert.
Eiendommen ligger til privat veg.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommene er regulert til bolig i mindre vesentlig endring av delfeltene B3, B4 og B5 i reguleringsplan for «Ullensaker travbane» vedtatt 27.02.2006. m/best. vedtatt 04.12.2000.

I tillegg er eiendommen avsatt i kommunedelplan for: Jessheim til: boligbebyggelse- nåværende vedtatt 17.06.2025.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

2007/205493-2/200 19.02.2007 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

2006/594920-1/200 30.11.2006 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 1/4

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
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.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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 overtakelsen.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 000,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Samlet skal selger betale kr. 117 590,- 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. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

- Selgers egenerklæring, datert 30.10.2025
- Eierskifterapport, datert 31.10.2025
- Energiattest, datert 04.11.2025
- Informasjon fra kommunen, datert 29.10.2025
- Midlertidig brukstillatelse, datert 04.12.2006
- Byggemeldte tegninger, datert 26.05.2006
- Seksjonering

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 5. november 2025

Ansvarlig megler

Martin Eilertsen , Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99274585

Meglerforetaket

Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53, 2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921678592

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). Lillestrøm Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Travalleen 3B

Selgers egenerklæringsskjema

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
30. okt. 2025

Oppdragsnummer
60-0401/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Travalleen 3B, 2069 JESSHEIM

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Rune Pettersen, Tone Bråten

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. juli 2007

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

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: 6323663
Forsikret i: TRYG

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?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert elbil lader

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? av kontrollør fra strøm selskapet ca 2022. litt usikker på dato

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: gjort av Gardermoen Elektriske , satt opp lader og overspennings vern 2023

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?
Nei

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

Eventuell kommentar: sjekket av takstmann 29.09.25

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

Eventuell kommentar: vært tilbakeslag en gang på vinter , sjekket og kontrollert av forsikrings selskapet med "robot" i røret . alt funnet ok.

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

Eventuell kommentar: Takstmann 29.09.25

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

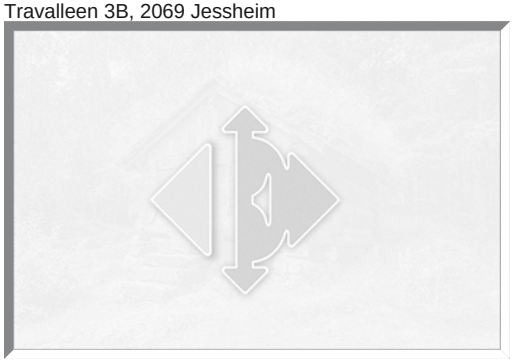
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 60-0401/25

Eierskifterapport

EIERSKIFTERAPPORT™

Travalleen 3B, 2069 Jessheim



ANTALL TG	BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:
0 TG 0	INGEN AVVIK
8 TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
10 TG 2	VESENTLIGE AVVIK
0 TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
1 TG iu	IKKE UNDERSØKT

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.
Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Takstmann
Sivert Dalen
Waldemar Thranes gate 55A
0173 Oslo
post@dalbeck.no
Tlf: 47841288

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i Byggmestrenes Takseringsforbunds (BMTF) faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt relevante deler av NS 3600 og gjeldende bestemmelser i avhendingslova. Analysen er spesielt rettet mot bygningsdeler og forhold som etter erfaring ofte gir grunnlag for tvister ved eierskifte. Rapporten er utformet for å være i samsvar med kravene i lov om avhending av fast eigedom som trådte i kraft 1. januar 2022, samt forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:142, Bnr: 301
Hjemmelshaver:	Rune Pettersen og Tone Bråten
Seksjonsnr:	2
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1817 m²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	2006

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	29.10.2025
Forutsetninger:	Boligen ble inspisert på ettermiddag/kveld og det var begrenset lys utvendig. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Møbler og annen inventar er i liten grad flyttet på. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshaver
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 3

OM TOMTEN:
Felles tomt. Boligen disponerer egne biloppstillingsplasser samt egen hage på begge sider av boligen.

EIERSKIFTERAPPORT™

OM BYGGEMETODEN:
Kjedet enebolig over tre etasjer. Støpt ringmur med krypekjeller, yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med liggende kledning. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår hovedsakelig i normal stand, alder tatt i betraktning. Det gjøres dog oppmerksom på at enkelte elementer nærmer seg/har passert normal forventet levetid samt bygningsdeler med enkelte avvik, slik at utskiftninger/utbedringer bør påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte punktene i rapporten.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no
Skriftlig og muntlig informasjon fra selger

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Fliser i entré, vaskerom, toalettrom og bad. Laminat i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Kombinasjon av strie, tapet og malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Malte slette flater i samtlige rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:
Øvrige rom i boligen fremstår hovedsakelig i normal stand, dog med stedvis slitasje og småskader som følge av alder og etterslep på vedlikehold. Enkelte sår/hakk/rift i overflater samt stedvis knirk i gulv forekommer og anses som normalt i henhold til alder. Det registreres stedvis bom/løse flis i entré, vaskerom og toalettrom der utskiftninger bør forventes.

Oppvarming: Peisovn i stue. Elektrisk gulvvarme i flislagte gulv. Øvrig elektrisk oppvarming.

Takhøyde: Ca 238cm målt i 1. og 2.etasje. Skråtak målt til 277cm på høyeste punkt.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Av vesentlige endringer informerer selger om nytt kjøkken fra ca 2019 samt utestue fra ca 2022.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.Etasje	59		15	49	59	15
2.Etasje	54				50	4
3.Etasje	30				30	
Garasje		24				24
SUM BYGNING	143	24	15	49	139	43
SUM BRA	182					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

1.Etasje: Entré, Vaskerom, Toalettrom, Kjøkken, Stue
2.Etasje: Gang, Bod, 3 Soverom, Bad
3.Etasje: Loftstue, Soverom

BRA-e:

Garasje

MERKNADER OM AREAL:

Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringsdagen, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

GARASJE / UTHUS:

Boligen har en garasje på totalt 24m2, parkeringsareal på ca 20m2 og bod på ca 4m2. Garasjen var full av inventar på befaringsdagen og inspeksjon er ikke mulig. Ytterligere undersøkelser anbefales.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Sivert Dalen

Mer enn 10 års erfaring med tilstandsanalyse, bygging, rehabilitering og vedlikehold.

31/10/2025

Sivert Dalen

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det ble ikke påvist synlige avvik på befaringsdagen. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår. Grunnmuren og fundamenter har begrenset mulighet for inspeksjon på grunn av terrasser, nabo og garasje samt krypkjeller uten tilkomst.

Byggegrunn er ifølge NGU løsmassekart "Breelvavsetning (Glasifluvial avsetning)".

Merknader:

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Bygningen har ringmur med krypkjeller. Krypkjelleren er ikke inspisert da det ikke er tilkomst. Selger informerer om at det er inspeksjonsluke under terrassen/utestuen, men at det ikke er tilkomst per nå, dette anbefales å etablere. Det er registrert enkelte lufteluker i ringmuren, men disse lot seg i begrenset grad undersøke på grunn av terrasser. Tilstanden under bygningen er derfor ukjent, og ytterligere undersøkelser anbefales.

Krypkjellere anses generelt som en risikokonstruksjon, ettersom selv mindre endringer i fukt- og temperaturforhold kan gi grunnlag for mugg- og soppvekst. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Merknader: TG2 settes for å synliggjøre at konstruksjonen anses som en risikokonstruksjon, og at det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare tilstanden.

TG iu 1.3 Terrengforhold

Det er ikke mulig å kontrollere fall fra grunnmur grunnet terrasser, nabo og garasje.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Ytterveggene fremstår hovedsakelig i normal stand, alder tatt i betraktning. Det er dog observert råteskader i hjørnekassen på terrasse, slik at enkelte utskiftninger/utbedringer må forventes i tiden som kommer samt periodisk vedlikehold.

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Merknader: TG2 settes på grunn av råteskader i hjørnekasse med behov for utskiftning.

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

2-lags vinduer fra byggeår. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normal stand.

Ytterdør fra 2025.

Merknader:

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Visuelt undersøk fra bakkeplan. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller konstruksjonsvikt med behov for strakstiltak.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Visuelt undersøkt fra bakkeplan og kneloft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Ikke funnet nevneverdige avvik på befaringsdagen.

Det registreres dog noe mose på taket som gjør at materiale tørker saktere opp, som på sikt kan kunne medføre økt materialnedbryting. Mosen anbefales fjernet.

Merknader:

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Kneloft med tilkomst fra stue, loftene har lite tilkomst grunnet inventar som begrenser inspeksjonen. Der det er mulig å inspisere, fremstår loftet tørt og i normal stand, alder tatt i betraktning.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Nordvestvendt terrasse på ca 20m2 utenfor inngangsparti. Sydøstvendt terrasse på ca 29m2 med tilkomst fra hage og utestue. Uteområdene fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning.

Det registreres manglende rekkverk på deler av terrassen ved vinterhage samt i trapp på terrassen ved inngangsparti. Dette må etableres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

Merknader: TG2 settes på grunn av delvis manglende rekkverk.

7. Våtrom

7.1 Vaskerom

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Strie på vegger og malt slett himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og overflatene fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning.

Innredning består av utslagsvask, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Fall på gulv er tilnærmet flatt og anses ikke tilstrekkelig. Det registreres tanninger og sprang i fliser og fuger som er utenfor norsk standard for flislegging samt bom/løse flis. Det bør forventes utskiftning av flisgulvet i tiden som kommer.

Merknader: TG2 settes på grunn av flatt gulv samt bom/løse flis og ufagmessig flislegging.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det foreligger ikke dokumentasjon på membran. Utførelse er ukjent.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon samt alder og forventet gjenværende levetid.

7.2 Bad - 2.Etasje

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malt slett flate i himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget vesentlige avvik, alder tatt i betraktning.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Dusjkabinett og gulvstående toalett.

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår hovedsakelig i normal stand. Fall på gulv registreres som tilstrekkelig, alder tatt i betraktning.

Det registreres stedvis bom/hulrom under enkelte fliser. Hulrom/bom under fliser er årsakssammenhengene med at deler av flisen ikke er i kontakt med flislimet og vil ikke nødvendigvis medføre en kortere levetid på selve konstruksjonen.

Merknader: TG2 settes på grunn av stedvis bom/hulrom under fliser.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det ble utført hulltaking for fuktsøk fra soverom, ikke funnet avvik på befaringsdagen.

Det foreligger ikke dokumentasjon på membran. Utførelse er ukjent.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende dokumentajson samt alder og forventet gjenværende levetid.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Kjøkkeninnredning fremstår i normal stand med naturlig bruksslitasje. Profilerte fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Integrerte kjøleskuffer, fryser, oppvaskmaskin, ovn og platetopp.

Det er ikke etablert automatisk lekkasjestopper eller lignende, dette må monteres for å tilfredsstille dagens krav til lekkasjesikring i rom med vanninstallasjoner uten sluk.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende lekkasjesikring.

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør i plast og kobber. Avløpsrør i plast. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg er kontrollert og det ble ikke avdekket tegn til skader eller svekkelser under besiktigelsen.

På grunnlag av alder på vann- og avløpsrør skal man være oppmerksom på at det fort kan oppstå behov for utskiftninger og utbedringer av enkelte deler i anlegget selv om det ikke er funnet skader på befaringsdagen.

Selger informerer om at det er svakt trykk i utekranen og ytterligere undersøkelser anbefales.

Separat toalettrom ved entré med gulvstående toalett og servant. Det registreres bom/løse fliser på gulv der utskiftninger bør forventes. Rommet er ikke lekkasjesikret med sluk eller automatisk lekkasjestopper. Det er ikke et krav til dagens toalettrom, men anbefales montert.

Merknader: TG2 settes på på grunn av bom/løse fliser på toalettrom samt alder og forventete gjenværende levetid på deler i røranlegget.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2020

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca 200 liter plassert på vaskerom fremstår i normal stand.

Berederen er koblet med vanlig stikkontakt og må direktekobles for å tilfredsstille dagens krav til el-kobling.

Merknader: TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende el-kobling.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Resten av boligen baserer seg på naturlig ventilasjon med veggventiler.

Luftutskiftningen i oppholdsrom tilfredsstiller krav fra byggeår, men det anbefales å undersøke mulighet for å bedre luftutskiftning i oppholdsrom.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré.

Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg. Vurdering blir gjort ut ifra opplysninger og observasjoner gjort på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget. Det anbefales på generelt grunnlag å få utført utvidet el-kontroll.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

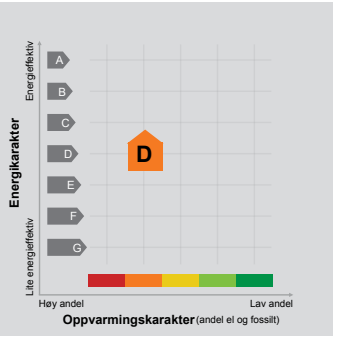
ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.2	Krypekjeller
	TG2 settes for å synliggjøre at konstruksjonen anses som en risikokonstruksjon, og at det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare tilstanden.
2.1	Yttervegger
	TG2 settes på grunn av råteskader i hjørnekasse med behov for utskiftning.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 settes på grunn av delvis manglende rekkverk.
7.1.2	Vaskerom Overflate gulv
	TG2 settes på grunn av flatt gulv samt bom/løse flis og ufagmessig flislegging.
7.1.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon samt alder og forventet gjenværende levetid.
7.2.2	Bad - 2.Etasje Overflate gulv
	TG2 settes på grunn av stedvis bom/hulrom under fliser.
7.2.3	Bad - 2.Etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på grunn av manglende dokumentajson samt alder og forventet gjenværende levetid.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 settes på grunn av manglende lekkasjesikring.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 settes på på grunn av bom/løse fliser på toalettrom samt alder og forventete gjenværende levetid på deler i røranlegget.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende el-kobling.

Energiattest

ENERGIATTEST

Adresse	Travalleen 3B
Postnummer	2069
Sted	JESSHEIM
Kommunenavn	Ullensaker
Gårdsnummer	142
Bruksnummer	301
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23441179
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-186946
Dato	04.11.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere automatikk på utebelysning
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montere urbryter på motorvarmer
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Informasjon fra forretningsfører

ULLENSAKER
KOMMUNE

Ambita

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

Saksnr.:	Deres ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	8831352	Nina Skoglund	29.10.2025.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 142 BNR: 301 SNR: 2

Forespørsel datert: 27.10.2025.

Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 1817,2 m². ☒ Snr. 2 har en andel på 1/4 i sameie.

* Vær oppmerksom på at oppgitt areal kan fravike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.

☒ Alle grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet. (Nøyaktighet +/- 10 cm.)

☐ En eller flere grensepunkt er ikke koordinatfestet eller er koordinatfestet med lav nøyaktighet – Se matrikkelbrev for mer informasjon.

* Kommunen gjør dem oppmerksom på at eiendommer med dårlig nøyaktighet på grensepunkter krever oppmålingsforetning før eventuelle nye tiltak, jf. Pbl. § 21-4.

PLANSTATUS:

☒ Eiendommene er regulert til bolig i mindre vesentlig endring av delfeltene B3, B4 og B5 i reguleringsplan for «Ullensaker travbane» vedtatt 27.02.2006. m/best. vedtatt 04.12.2000.

Endringer:

☐ Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommunedelplan for: Jessheim til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 17.06.2025.

Grenser inntil reguleringsplan for:

‘

Ullensaker kommune
Besøksadresse:
Furusethgt. 12
2050 Jessheim

Postadresse:
Postboks 470
2051 Jessheim
Telefon: 66 10 80 00

E-post:
postmottak@ullensaker.kommune.no
www.ullensaker.kommune.no

Bank: 8601.41.92400
Bank, skatt: 6345.06.02355
Org. nr.: 933 649 768 MVA

STØYFORHOLD:

☐ Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen. ☐ Er berørt av veg/jernbanestøy.

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

Formannskapet vedtok følgende den 6.3.18 (sak nr. 42/18):

1. Midlertidig bygge- og deleforbud vedtas ikke.
2. De midlertidige støysonekartene legges ikke til grunn ved behandling av plan- og byggesaker.

Det er fortsatt byggerestriksjoner ved OSL Gardermoen, slik det har vært siden flyplassen ble etablert i 1998. Det er begrensning i muligheten for å bygge og fradele boligtomter nær flyplassen der støyen har et for høyt nivå. Formannskapets vedtak innebærer at de nye støykart som viser forventet støybilde med tre rullebaner ikke skal tas hensyn til. Dette fordi disse vurderes som foreløpige og usikre. Dermed legger kommunen til grunn det støybilde som dagens to rullebaner medfører.
Det er i praksis ikke mulighet for å bygge / fradele til boligformål (støyfølsomme bruksformål) i rød støysone. I gul støysone kan det være muligheter, men det forutsetter at man kan dokumentere akseptable støynivåer inne og på utearealer. I byggesaker må tiltakshaver/byggherre benytte seg av konsulenter/foretak med støyfaglig kompetanse.
Samferdselsdepartementet har i brev 28.3.17 besluttet at mulig ny 3. rullebane skal planlegges på østsiden av flyplassen. Kommunen er i en planprosess som baserer seg på departementets beslutning.
Byggesaksavdelingen kan veilede nærmere i konkrete spørsmål.

Veg, vann og avløp:

☒ Tilknyttet offentlig vann og avløp.	☐ Ikke tilknyttet off. vann og avløp.
☐ Tilknyttet off. vann, men har septik.	☐ Skal tilknyttes off. vann og avløp.
☐ Vannmåler er installert.	☒ Vannmåler er ikke installert.
☐ Eiendommen ligger til offentlig veg.	☒ Eiendommen ligger til privat veg.

Kommunale avgifter for 2025 er kr. 19212,-. Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. 0,-.

«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.»

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 2006.	Garasje byggemeldt 2006. Tilbygg byggemeldt .
☐ Har ferdigattest.	☒ Har ikke ferdigattest.
☒ Har midlertidig bruksattest.	☐ Har midlertidig bruksattest.

1 stk. boenhet er ifølge bygningsarkivet godkjent i hht. PBL.

Matrikkelrapport **MAT0011** **Matrikkelbrev** Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3209 - ULLENSAKER	Utskriftsdato/klokkeslett:	29.10.2025 kl. 08:15
Gårdsnummer:	142	Produsert av:	Nina E Skoglund
Bruksnummer:	301	Attestert av:	Ullensaker kommune
Festenummer:			
Seksjonsnummer:	2		

Orientering om matrikkelbrev
Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Seksjon
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	21.11.2006
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	1 / 4 i matrikkelenhet 142 / 301
Formål seksjon:	Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		220377	BRÅTEN TONE		TRAVALLEEN 3B 2069 JESSHEIM	1 / 2
Hjemmelshaver		031274	PETTERSEN RUNE		TRAVALLEEN 3B 2069 JESSHEIM	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		220377	BRÅTEN TONE		TRAVALLEEN 3B 2069 JESSHEIM	
Eier registrert hos Skatteetaten		031274	PETTERSEN RUNE		TRAVALLEEN 3B 2069 JESSHEIM	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	**Forretningsdokumentdato**	**Tinglysing**		**Matrikkelføring**
Forretningstype	**Kommunal saksreferanse**	**Status**	**Endret dato**	**Signatur Dato**
Årsak til feilretting	**Nettadresse (URL)**			
	Annen referanse			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til:	3209 - 142/301		
		Omnummerert fra:	3033 - 142/301		
		Omnummerert til:	3209 - 142/301/0/1		
		Omnummerert fra:	3033 - 142/301/0/1		
		Omnummerert til:	3209 - 142/301/0/2		
		Omnummerert fra:	3033 - 142/301/0/2		
		Omnummerert til:	3209 - 142/301/0/3		
		Omnummerert fra:	3033 - 142/301/0/3		
		Omnummerert til:	3209 - 142/301/0/4		
		Omnummerert fra:	3033 - 142/301/0/4		
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	3033 - 142/301		
		Omnummerert fra:	0235 - 142/301		
		Omnummerert til:	3033 - 142/301/0/1		
		Omnummerert fra:	0235 - 142/301/0/1		
		Omnummerert til:	3033 - 142/301/0/2		
		Omnummerert fra:	0235 - 142/301/0/2		
		Omnummerert til:	3033 - 142/301/0/3		
		Omnummerert fra:	0235 - 142/301/0/3		
		Omnummerert til:	3033 - 142/301/0/4		
		Omnummerert fra:	0235 - 142/301/0/4		
Seksjonering	21.11.2006				
Seksjonering		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0235 - 142/301	0	
		Mottaker	0235 - 142/301/0/2	0	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 23 441 179
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6671523 Øst: 621384
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Kjede/atriumhus
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Olje/parafin/fl.brensel
Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal:	1	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	140	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	03.10.2006
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	11.10.2006
Bruksareal totalt:	140			Tatt i bruk:	21.11.2006
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		

Etasjer

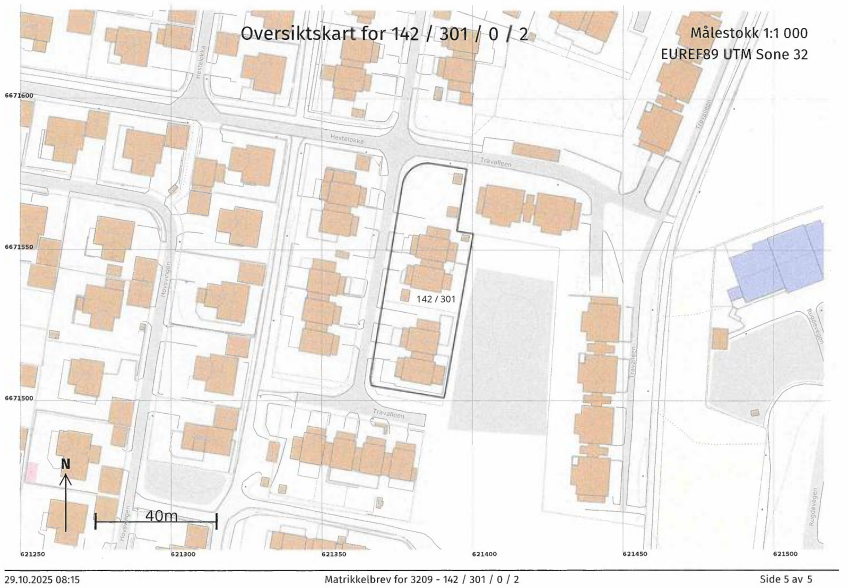
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	27	0	27	0	0	0
H02	0	54	0	54	0	0	0
H01	1	59	0	59	0	0	0

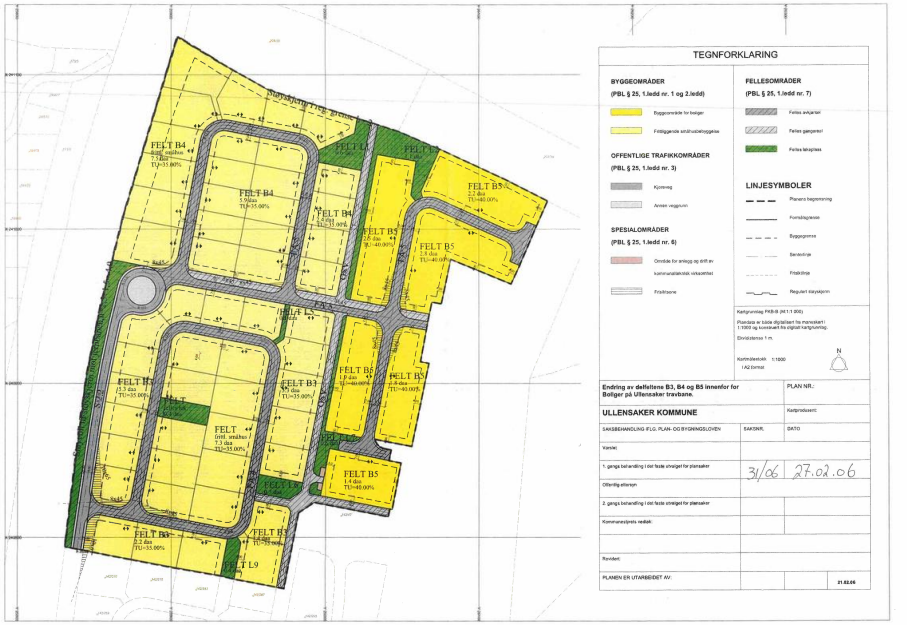
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
12474 Travalleen 3 B	H0101	Bolig	140	5	Kjøkken	1	2	142/301/0/2

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		MAKE ARK. AS		


Oversiktskart for 142 / 301 / 0 / 2
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6671600
6671550
6671500
142 / 301
Hestetorvet
Travallsen
Travallsen
Travallsen
N
40m
621250
621300
621350
621400
621450
621500
29.10.2025 08:15
Matrikkelbrev for 3209 - 142 / 301 / 0 / 2
Side 5 av 5


TEGNFORKLARING
BYGGEOMRÅDER
(PBL § 25, 1.ledd nr. 1 og 2.ledd)
Byggeområde for boliger
Frittliggende småhusbebyggelse
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
(PBL § 25, 1.ledd nr. 3)
Kjøreveg
Annen veggrunn
SPESIALOMRÅDER
(PBL § 25, 1.ledd nr. 6)
Område for anlegg og drift av kommunaltekniske virksomheter
Friskilsone
FELLESOMRÅDER
(PBL § 25, 1.ledd nr. 7)
Felles avkjørsler
Felles gangarel
Felles lekeplass
LINJESYMBOLER
Planens begrensning
Formålsgrense
Byggegrense
Bevaringslinje
Frisiktlinje
Regulert støyskjerm
Kartgrunnlag FKB-B (M:1:1 000)
Plandata er både digitalisert fra manuskript i 1:1000 og kontrollert fra digitalt kartgrunnlag.
Ekvidistanse 1 m.
Kartmålestokk 1:1000
i A2 format
N
Endring av delfeltene B3, B4 og B5 innenfor for Boliger på Ullensaker travbane.
PLAN NR.:
ULLENSAKER KOMMUNE
Kartprodusent:
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
SAKSNR.
DATO
Vanlig:
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker
31/06
27.02.06
Offentlig ettersyn
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker
Kommunestyrets vedtak:
Revidert:
PLANEN ER UTARBEIDET AV:
31.02.06

Ullensaker kommune
Byggesak og oppmåling

«MOTTAKERNAVN»
«ADRESSE»
«POSTNR» «POSTSTED»

«KONTAKT»

Vår ref: (Oppgis ved svar)	Deres ref:	Dato
2006/2350-18	«REF»	04.12.2006

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Etter Plan- og bygningsloven §99

GNR/BNR/FNR/SNR:	142/301// Snr 2
Tiltakets art:	Nytt bygg - boligformål - over 70 m²
Byggets/anleggets art:	Del av rekkehus med 3-4 boliger
Byggested:	Travaleen 3B - 2050 Jessheim

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

Brukstillatelsen gjelder for:
Hele tiltaket

I følge kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det:
Ikke registrert mangler som er til hinder for midlertidig brukstillatelse.

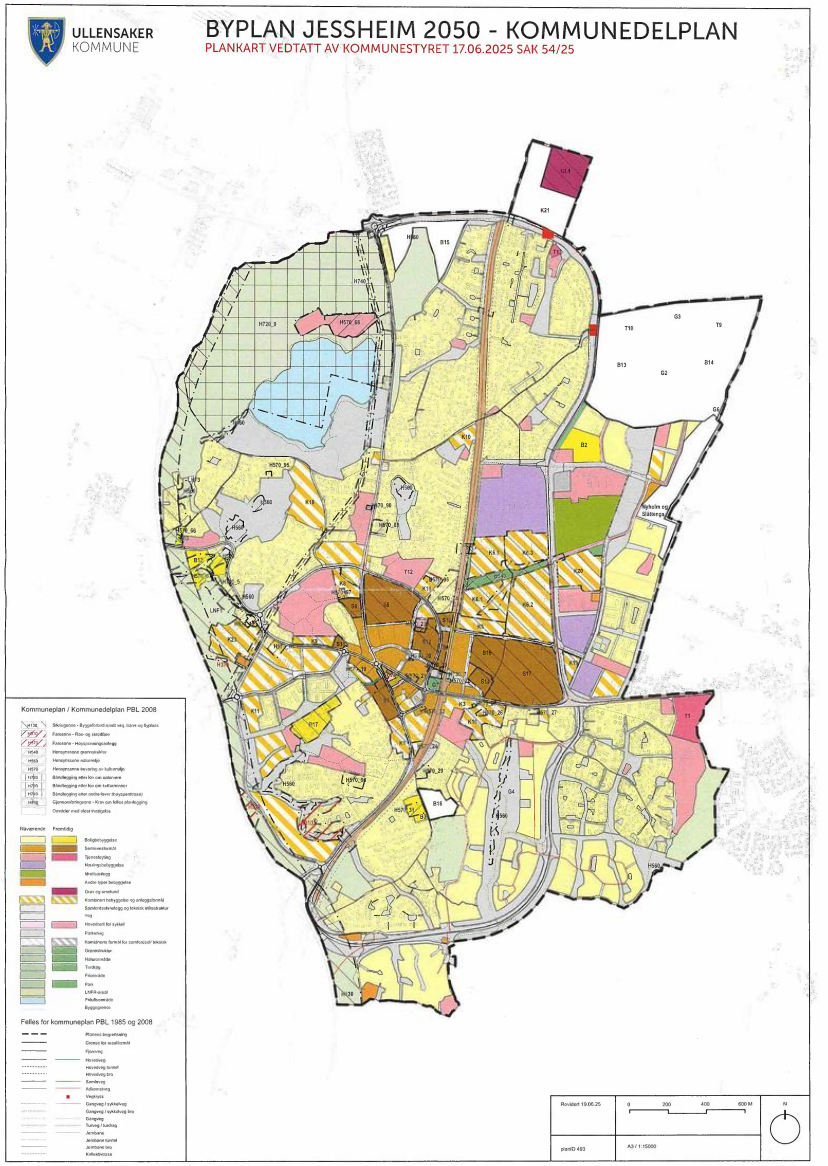
Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.12.2007.
Ved senere installasjon av ildsted, må dette meldes til kommunens feiermester.

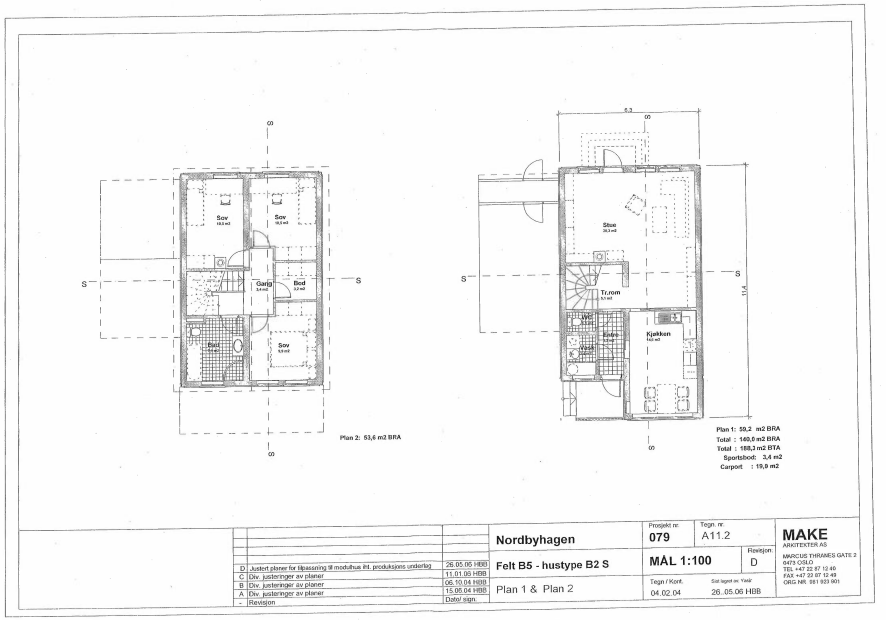
For Bygningssjefen

Bjørn Rolid
avdelingsingeniør
Direkte telefonnr: 66108272

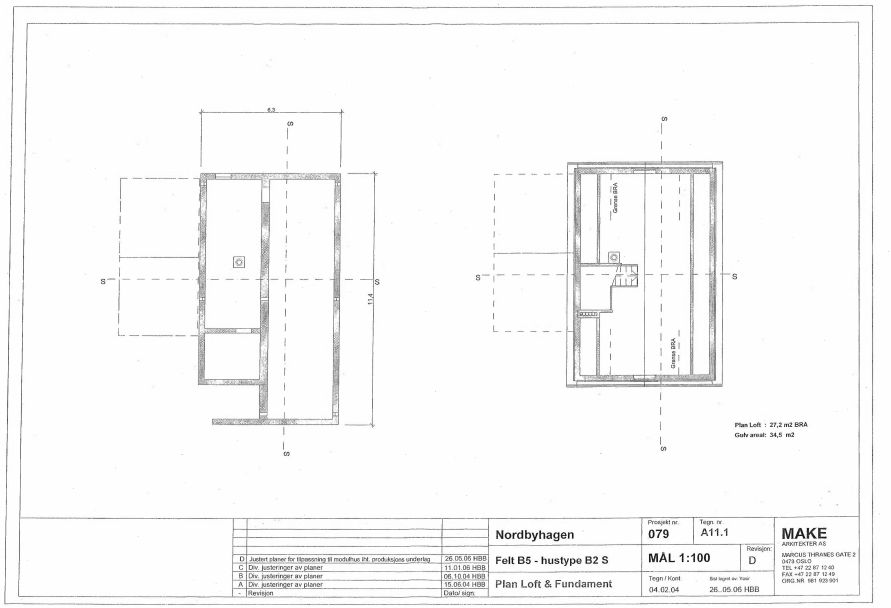
Besøksadresse	Postadresse	Telefon	Bankkonto - kommunen	Org.nr.	E-post
Rådhuset, Furusethgt. 12	Postboks A,	66 10 80 00	1606 10 39000	933 649 768	postmottak@ullensaker.kommune.no
2050 JESSHEIM	2051 JESSHEIM	*Telefaks*	*Bankkonto - skatt*		*Internett:*
Servicetorget		66 10 80 01	7855 05 02355		www.ullensaker.kommune.no
Åpningstid: 8.00-15.55					

Post adresseres til Ullensaker kommune - ikke til enkeltpersoner





D	Justert planer for tilpassning til modulhus iht. produksjons underlag	26.05.06 HBB	Nordbyhagen	Prosjekt nr. 079	Tegn. nr. A11.2	MAKE ARKITEKTER AS MARCUS THRANES GATE 2 0473 OSLO TEL +47 22 87 12 40 FAX +47 22 87 12 49 ORG.NR 981 933 901
C	Div. justeringer av planer	11.01.06 HBB				
B	Div. justeringer av planer	06.10.04 HBB	Felt B5 - hustype B2 S	MÅL 1:100	Revisjon: D	
A	Div. justeringer av planer	15.06.04 HBB	Plan 1 & Plan 2	Tegn / Kontr. 04.02.04	Sist lagret av: Ystein 26..05.06 HBB	
-	Revisjon	Dato/ sign.				



D	Justert planer for tilpassning til modulhus iht. produksjons underlag	26.05.06 HBB	Nordbyhagen	Prosjekt nr. 079	Tegn. nr. A11.1	MAKE ARKITEKTER AS MARCUS THRANES GATE 2 0473 OSLO TEL +47 22 87 12 40 FAX +47 22 87 12 49 ORG.NR 981 933 901
C	Div. justeringer av planer	11.01.06 HBB				
B	Div. justeringer av planer	06.10.04 HBB	Felt B5 - hustype B2 S	MÅL 1:100	Revisjon: D	
A	Div. justeringer av planer	15.06.04 HBB	Plan Loft & Fundament	Tegn / Kontr. 04.02.04	Sist lagret av: Ystein 26..05.06 HBB	
-	Revisjon	Dato/ sign.				



D	Justert planer for tilpasning til modulhus iht. produksjons underlag	26.05.06 HBB
C	Div. justeringer av planer	11.01.06 HBB
B	Div. justeringer av planer	06.10.04 HBB
A	Div. justeringer av planer	15.06.04 HBB
-	Revisjon	Dato/ sign.

Nordbyhagen

Felt B5 - hustype B2 S

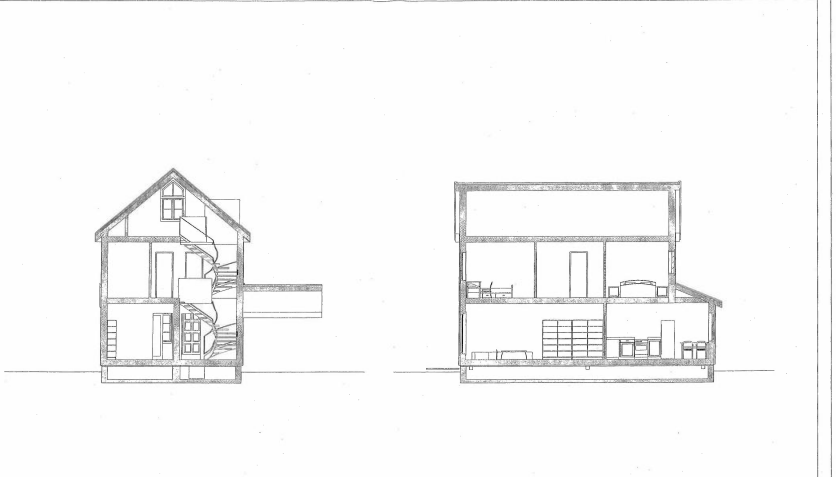
Fasader

Prosjekt nr. 079 | Tegn. nr. A12.1

MÅL 1:100 | Revisjon: D

Tegn / Kont. 04.02.04 | Sist lagret av: Ysse 26..05.06 HBB

MAKE
ARKITEKTER AS
MARCUS THRANES GATE 2
0473 OSLO
TEL +47 22 87 12 40
FAX +47 22 87 12 49
ORG.NR. 981 923 955



D	Justert planer for tilpasning til modulhus iht. produksjons underlag	26.05.06 HBB
C	Div. justeringer av planer	11.01.06 HBB
B	Div. justeringer av planer	06.10.04 HBB
A	Div. justeringer av planer	15.06.04 HBB
-	Revisjon	Dato/ sign.

Nordbyhagen

Felt B5 - hustype B2 S

Snitt

Prosjekt nr. 079 | Tegn. nr. A13.1

MÅL 1:100 | Revisjon: D

Tegn / Kont. 04.02.04 | Sist lagret av: Ysse 26..05.06 HBB

MAKE
ARKITEKTER AS
MARCUS THRANES GATE 2
0473 OSLO
TEL +47 22 87 12 40
FAX +47 22 87 12 49
ORG.NR. 981 923 955

Seksjonering

Returneres til:
Advokat Rolf Andreassen
Advokatfirma GRETTE
Postboks 1397 Vika
0114 Oslo
Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

TINGLYST
DAGBOKNR: 594920
Ref.nr.
30 NOV. 2006
STATENS KARTVERK

Fødselsnr./Org.nr.

Begjæring[1] om:
☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0235	Ullensaker	142	301		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
983775578	Ullensaker Boligbygg KS	1/1

3. Begjæring

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	1	G	13				25				37				49			
2	B	1	G	14				26				38				50			
3	B	1	G	15				27				39				51			
4	B	1	G	16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: | = nevner: 4

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal det ... eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 594920 Tinglyst: 30.11.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato	Partenes underskrift
10.10.06	Ullensaker Boligbygg KS Marius Falster

SF0217 04.2005 www.signform.no
Side 1 av 3

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt[9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
142	301		

Ullensaker kommune
Postboks A, 2051 JESSHEIM
kommune

Sted og dato	Stempel og underskrift
Jessheim 20/11-06	

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
10.10.06	Ullensaker Boligbygg KS Marius Falster

SF0217
Side 3 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

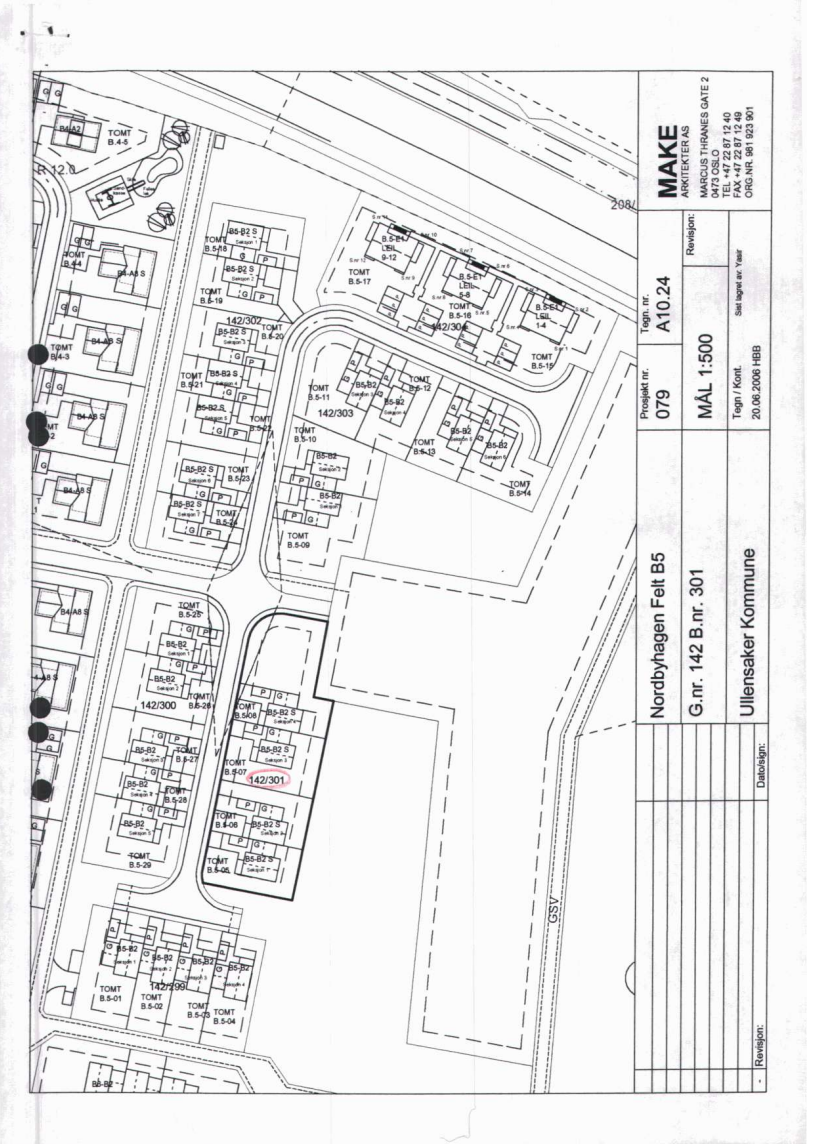
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

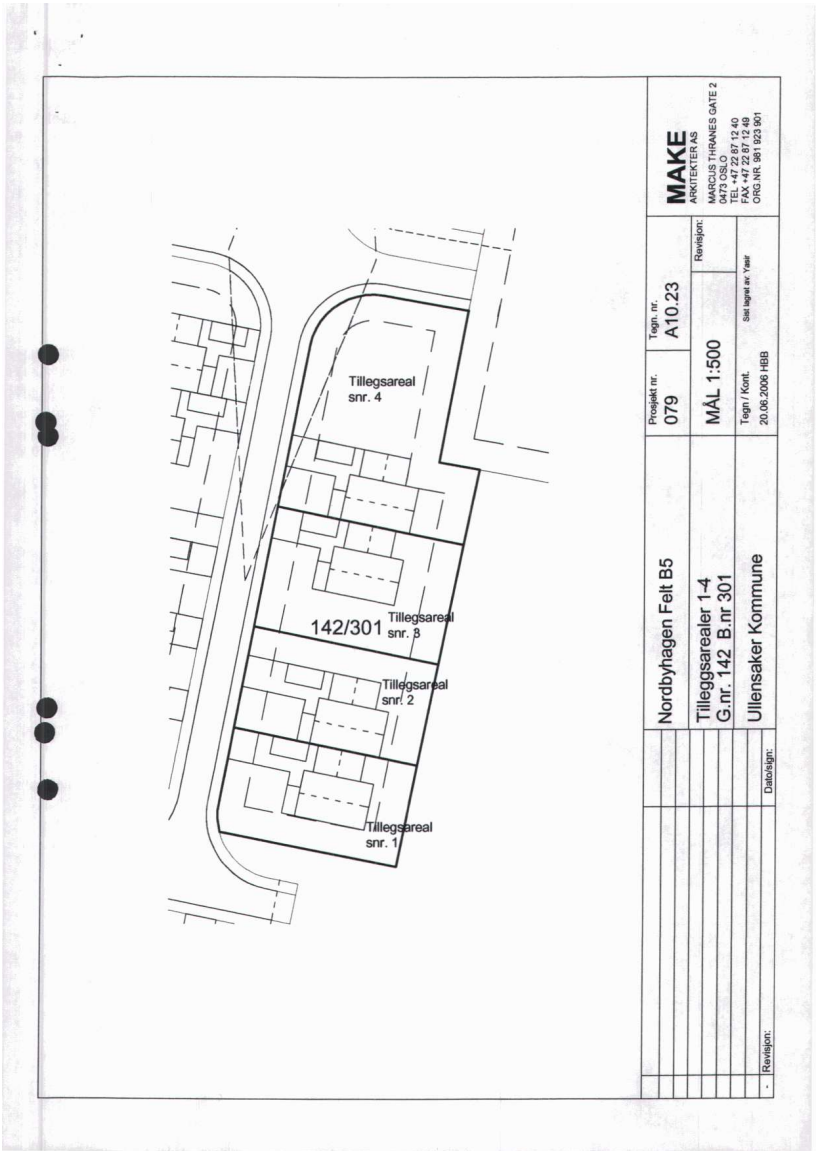
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

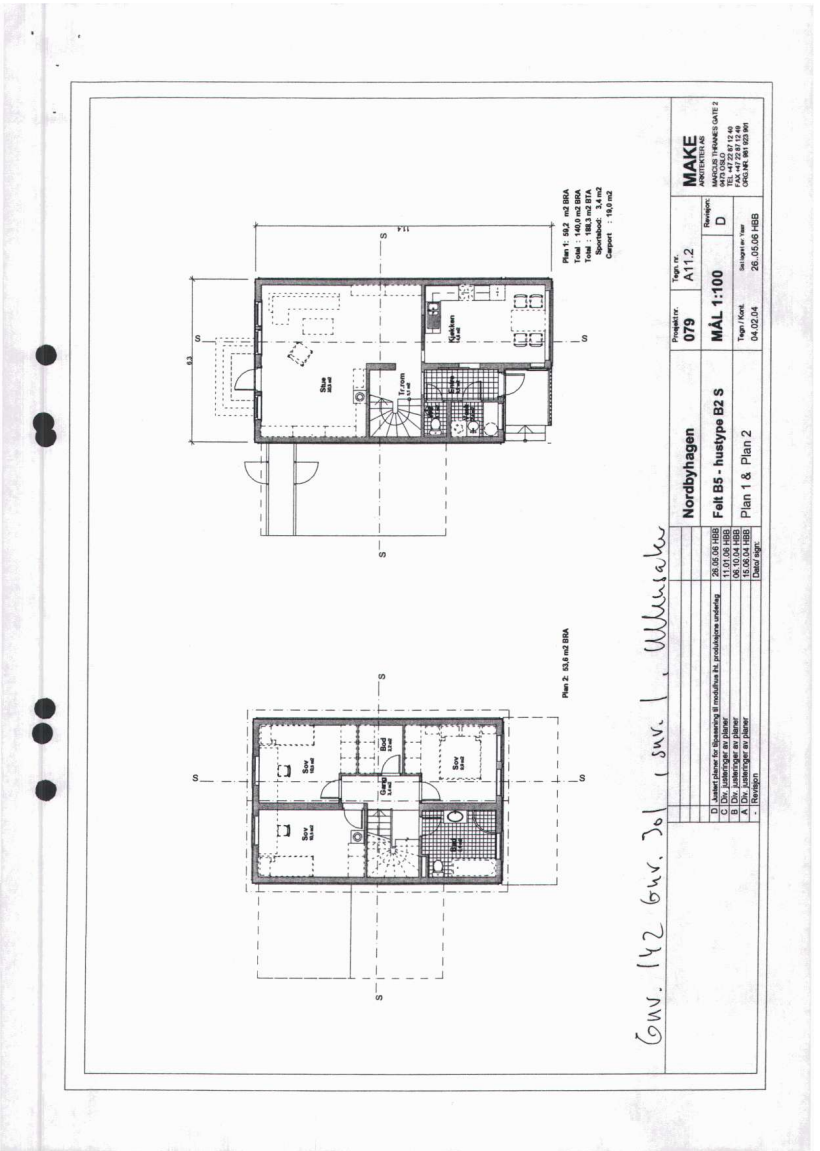
7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo, 10.10.06	Ullensaker Boligbygg KS Marius Falster	

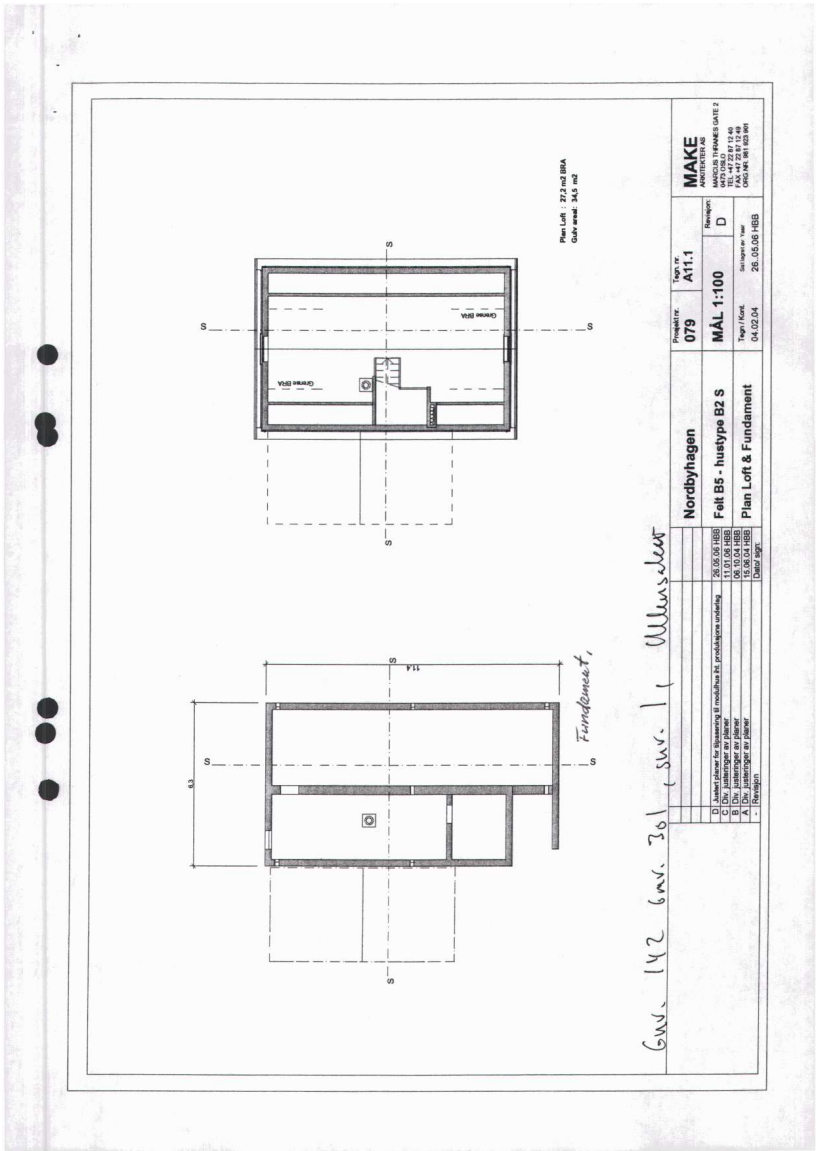
SF0217 Side 2 av 3



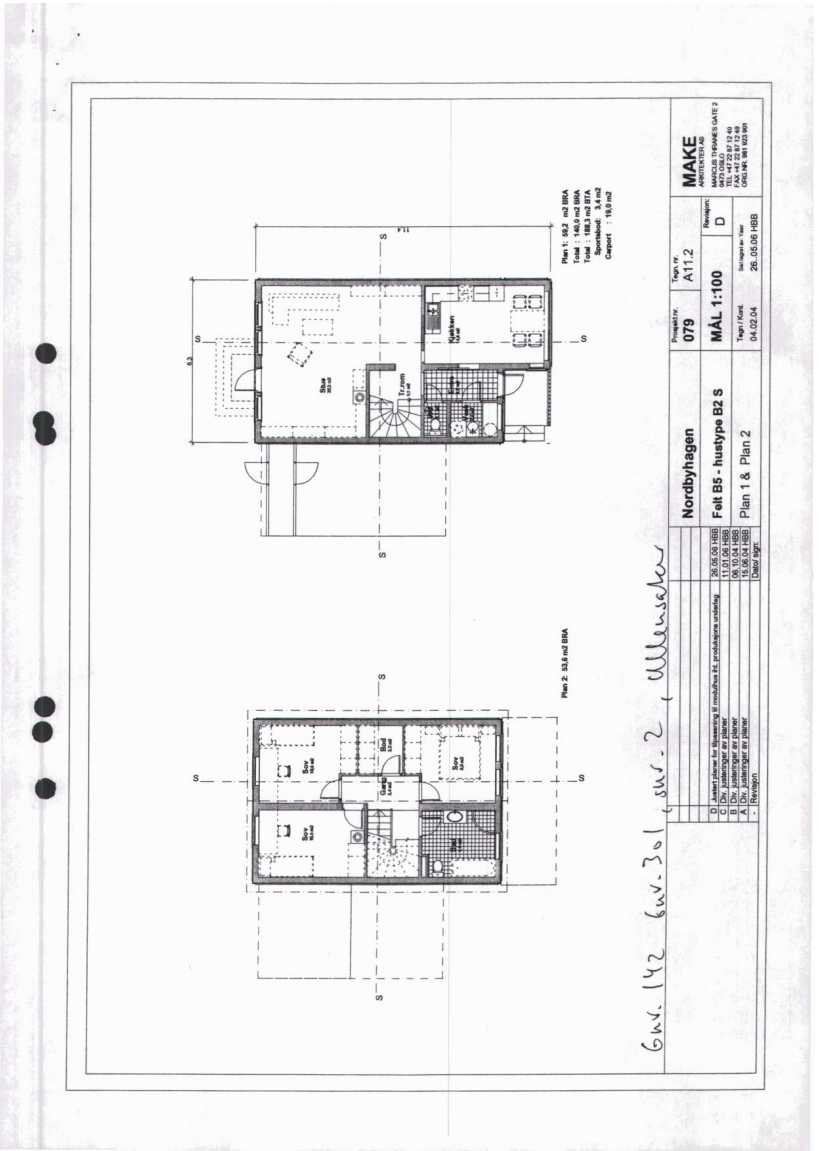

Tillegsareal snr. 4
142/301
Tillegsareal snr. 3
Tillegsareal snr. 2
Tillegsareal snr. 1
Nordbyhagen Felt B5
Tilleggsarealer 1-4
G.nr. 142 B.nr 301
Ullensaker Kommune
Prosjekt nr. 079
Tegn. nr. A10.23
MÅL 1:500
Tegn / Kont. 20.06.2006 HBB
Sist lagret av: Ystar
Revisjon:
Dato/sign:
MAKE
ARKITEKTER AS
MARCUS THRANES GATE 2
0473 OSLO
TEL +47 22 87 12 40
FAX +47 22 87 12 49
ORG.NR. 981 923 901

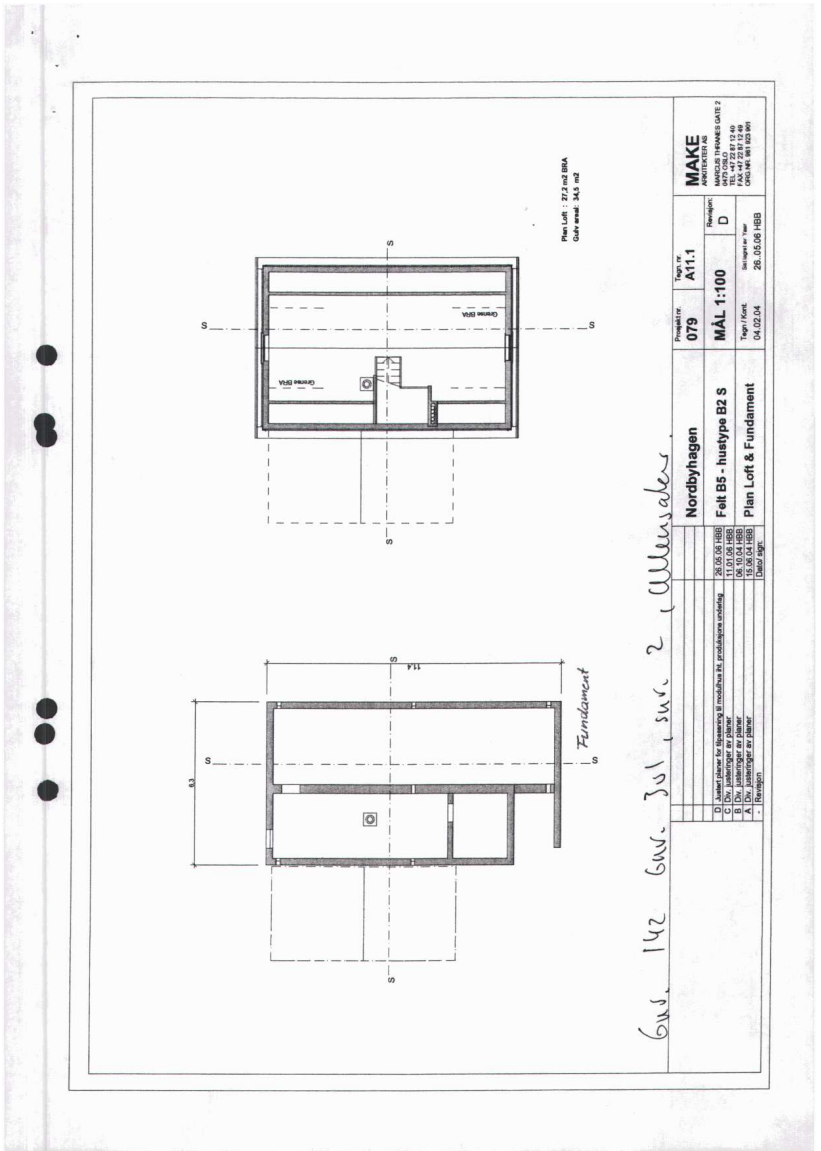

Nordbyhagen
Felt B5 - hustype B2 S
Plan 1 & Plan 2
MÅL 1:100
Prosjekt nr. 079
Tegn. nr. A11.2
Revisjon: D
Tegn / Kont. 04.02.04
Sist lagret av: Ystar
26.05.06 HBB
MAKE
ARKITEKTER AS
MARCUS THRANES GATE 2
0473 OSLO
TEL +47 22 87 12 40
FAX +47 22 87 12 49
ORG.NR. 981 923 901
D Justert planer for å tilpasning til modulbruk iht. prinsipielle anvisning. 19.06.06 HBB
C Div. justeringer av planer 13.01.06 HBB
B Div. justeringer av planer 06.10.04 HBB
A Div. justeringer av planer 15.06.04 HBB
- Revisjon Dato/ sign.
Plan 1: 98,2 m2 BRA
Total : 140,0 m2 BRA
Hus total : 157,8 m2 BYA
Sportsbod : 3,4 m2
Carport : 19,0 m2
Plan 2: 93,6 m2 BRA
Gnr. 142 Gnr. 301 i Ullensaker

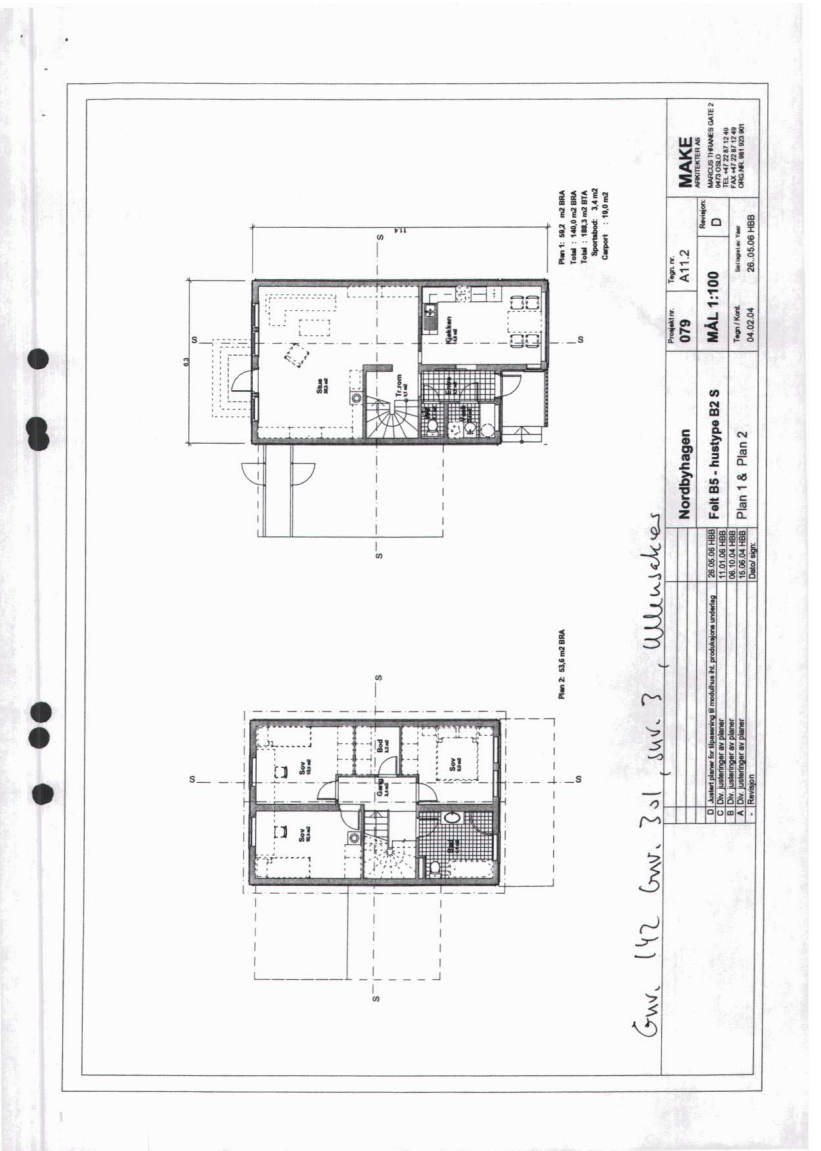
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/594920/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-28 07:59

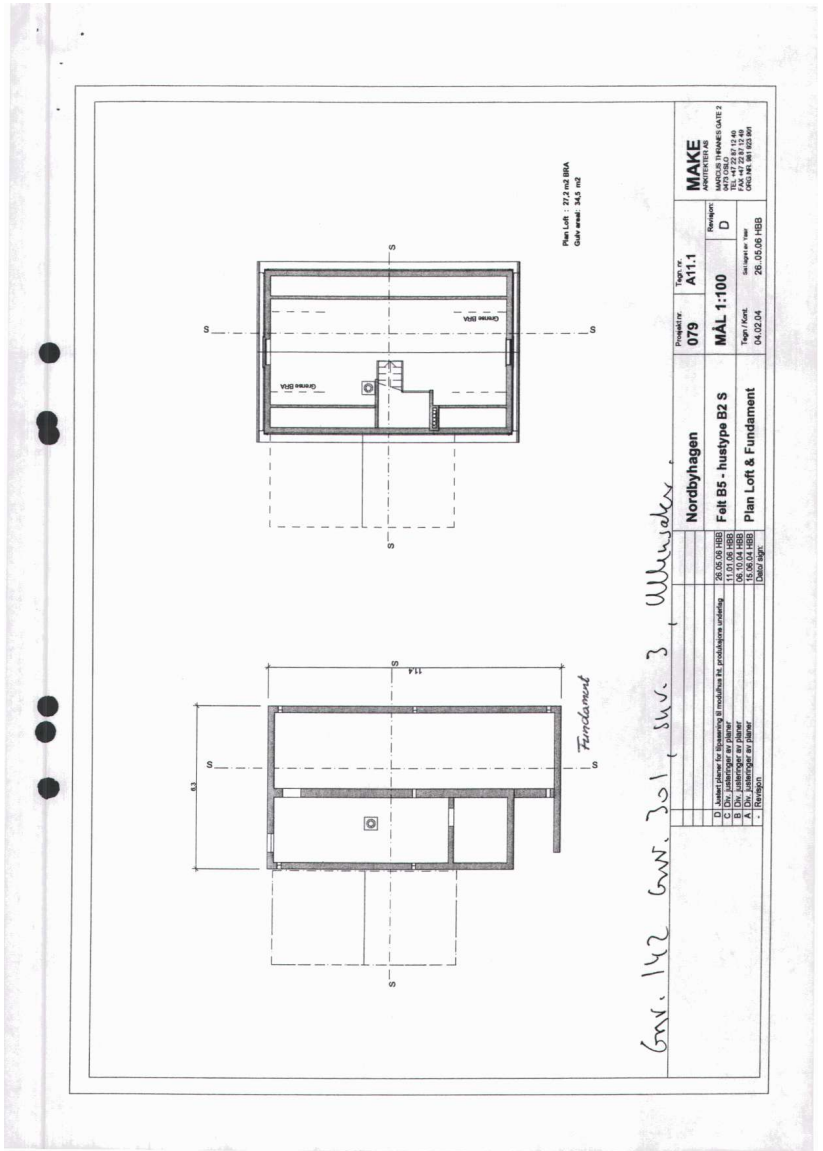


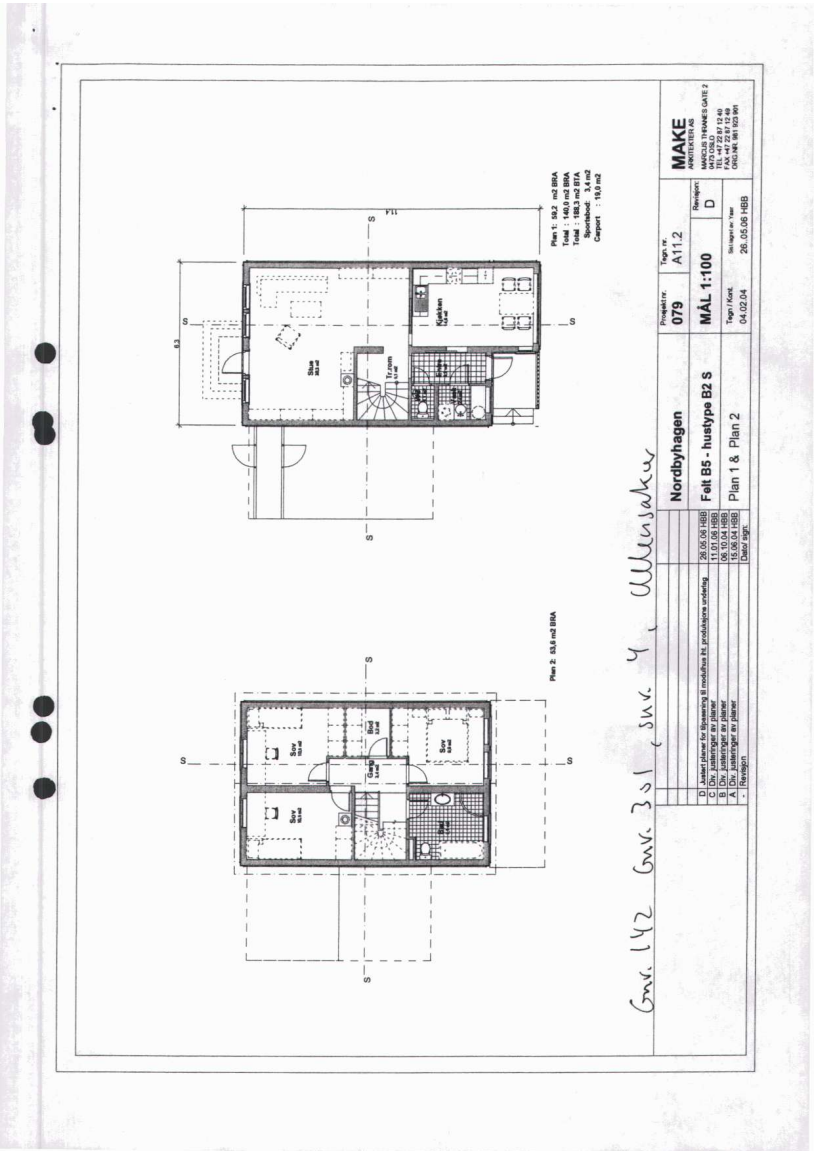
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/594920/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-28 07:59

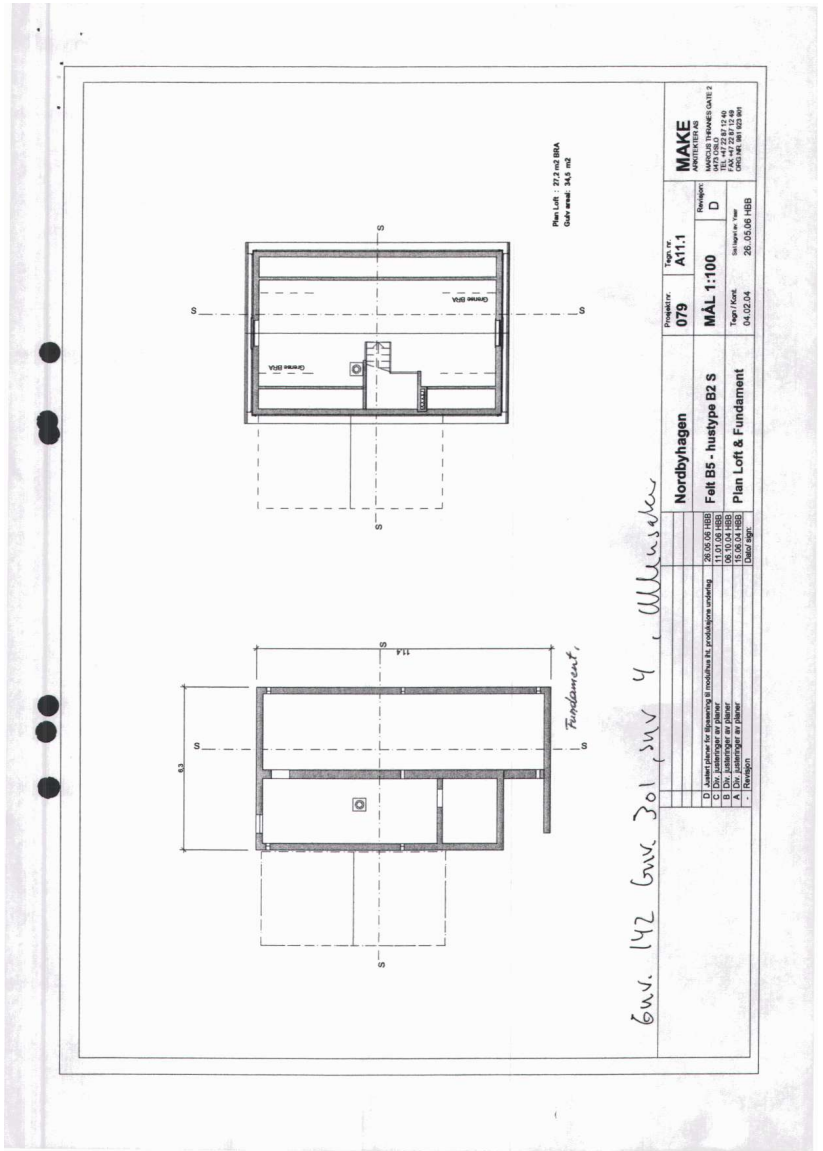



Gnr. 142 Gnr. 3 og 2 i Ullensaker
Nordbyhagen
Felt B5 - hustype B2 S
Plan Loft & Fundament
MÅL 1:100
A11.1
079
MAKE
ARKITEKTER AS
Plan Loft : 27,2 m2 BRA
Gulv areal : 34,5 m2
Fundament


Gnr. 142 Gnr. 3 og 3 i Ullensaker
Nordbyhagen
Felt B5 - hustype B2 S
Plan 1 & Plan 2
MÅL 1:100
A11.2
079
MAKE
ARKITEKTER AS
Plan 1: 99,2 m2 BRA
Total : 140,0 m2 BRA
Total : 186,3 m2 BTA
Bruksareal : 44,4 m2
Carport : 19,0 m2
Plan 2: 53,6 m2 BRA


Plan Loft : 27.2 m2 BRA
Gulv areal: 34.5 m2
Fundament
Gnr. 142 Gnr. 3 of Snr. 3 i Ullensaker
Nordbyhagen
Felt B5 - hustype B2 S
MÅL 1:100
Plan Loft & Fundament
Prosjekt nr. 079
Tegn nr. A11.1
Rev. D
Tegn / Kont. 04.02.04
Sist lagret av / her 28.05.06 HBB
MAKE ARKITEKTER AS
MARCUS THRANES GATE 2
0552 OSLO
TEL: +47 22 87 12 40
FAX: +47 22 87 12 48
ORG.NR: 981 923 991
D Justert planer for tilpasning til modulhus iht. produksjons underlag 28.05.06 HBB
C Div. justeringer av planer 11.01.06 HBB
B Div. justeringer av planer 06.10.04 HBB
A Div. justeringer av planer 15.06.04 HBB
- Revisjon Dato/ sign.


Plan 1: 99.2 m2 BRA
Total : 140.0 m2 BRA
Total : 188.3 m2 BTA
Plan 2: 63.8 m2 BRA
Carport : 19.0 m2
Gnr. 142 Gnr. 3 of Snr. 4 i Ullensaker
Nordbyhagen
Felt B5 - hustype B2 S
MÅL 1:100
Plan 1 & Plan 2
Prosjekt nr. 079
Tegn nr. A11.2
Rev. D
Tegn / Kont. 04.02.04
Sist lagret av / her 28.05.06 HBB
MAKE ARKITEKTER AS
MARCUS THRANES GATE 2
0552 OSLO
TEL: +47 22 87 12 40
FAX: +47 22 87 12 48
ORG.NR: 981 923 991
D Justert planer for tilpasning til modulhus iht. produksjons underlag 28.05.06 HBB
C Div. justeringer av planer 11.01.06 HBB
B Div. justeringer av planer 06.10.04 HBB
A Div. justeringer av planer 15.06.04 HBB
- Revisjon Dato/ sign.



11

MÅLEBREV X uten grensejustering / med grensejustering

Ullensaker kommune
Byggesak og oppmåling
Org.nr. 876638932

J.nr.
Målebrev nr. 70/06
Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	142	301	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	1817.2 m²		

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	7.7.2006		
Rekvirent	Ullensaker Boligbygg KS	Gnr. 142	Bnr. 47
Bestyrer	Gunn Bundli		
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr. 142, bnr. 47		

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Jessheim	7.7.2006	Knut Hansen	Gunn Bundli

GAB
Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)
Dagbokstempel
TINGLYST
DAGBOKNR: 332215
12 JUL! 2006
STATENS KARTVERK
Gunhild S. Bussh

Påtegninger (rettelser o.l.)
Rett kopi bekreftes
20/11-06
Ullensaker kommune
Postboks A, 2051 JESSHEIM

Ullensaker kommune

Gnr	Bnr	Festenr
142	301	

Representasjonspunkt
X 6671541 Y 621383

Referanse
EUREF89 - UTM Sone 32

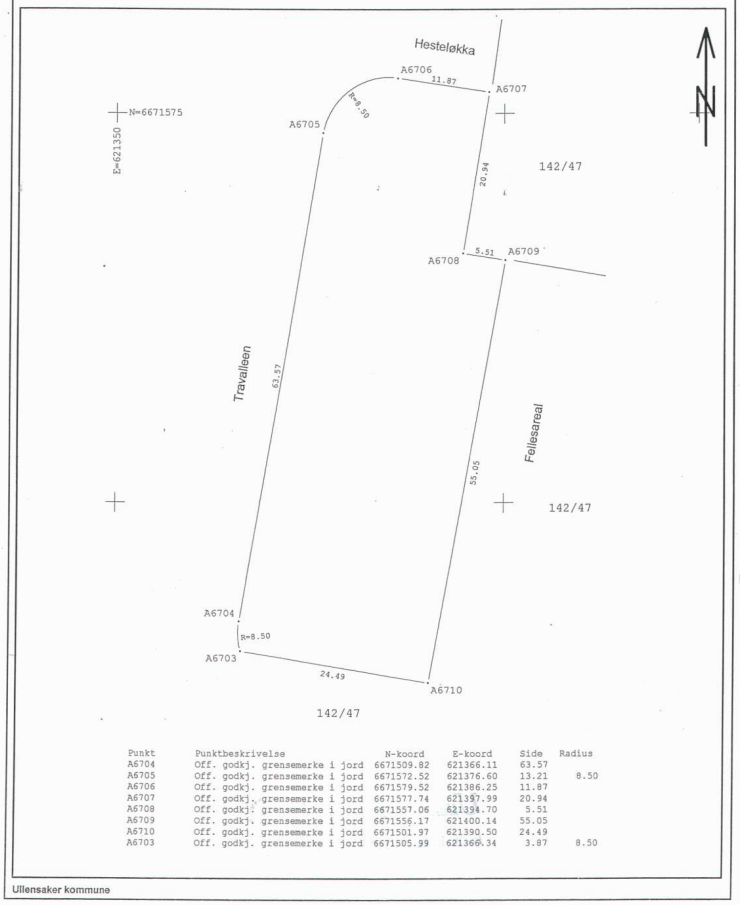
Målestokk 1: 500

Areal 1817.2 m²

MÅLEBREVKART

Jnr

Målebrev nummer
70/06



Punkt	Punktbeskrivelse	N-koord	E-koord	Side	Radius
A6704	Off. godkj. grensemerke i jord	6671509.82	621366.11	63.57	
A6705	Off. godkj. grensemerke i jord	6671572.52	621376.60	13.21	8.50
A6706	Off. godkj. grensemerke i jord	6671579.52	621386.25	11.87	
A6707	Off. godkj. grensemerke i jord	6671577.74	621397.99	20.94	
A6708	Off. godkj. grensemerke i jord	6671557.06	621394.70	5.51	
A6709	Off. godkj. grensemerke i jord	6671556.17	621400.14	55.05	
A6710	Off. godkj. grensemerke i jord	6671501.97	621390.50	24.49	
A6703	Off. godkj. grensemerke i jord	6671505.99	621366.34	3.87	8.50

Ullensaker kommune

Travalleen 3B

Nabolaget Norby østre - vurdert av 93 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Gystadmarka skole (1-7 kl.)	**20 min**
388 elever, 21 klasser	1.7 km
Hoppensprett Akademiet (8-10 k...	**18 min**
144 elever, 6 klasser	1.5 km
Gystadmarka ungdomsskole (8-10...	**20 min**
692 elever, 29 klasser	1.7 km
Hoppensprett vgs Jessheim	**18 min**
Jessheim videregående skole	**10 min**
1150 elever, 63 klasser	5.6 km

Offentlig transport

Tyristubben	**8 min**
Linje 438	0.6 km
Nordby stasjon	**18 min**
Linje R13	1.5 km
Oslo Gardermoen	**13 min**

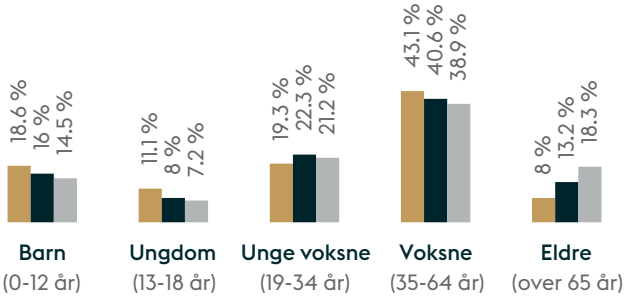
Barnehager

Nordbymoen barnehage (0-5 år)	**2 min**
81 barn	0.2 km
Nordbyhagen barnehage (0-5 år)	**6 min**
82 barn	0.4 km
Tiurkroken barnehage (0-5 år)	**15 min**
52 barn	1.2 km

Dagligvare

Joker Jessheim	**17 min**
Meny Gystadmarka	**7 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Norby østre	2 313	948
Jessheim	25 243	11 446
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

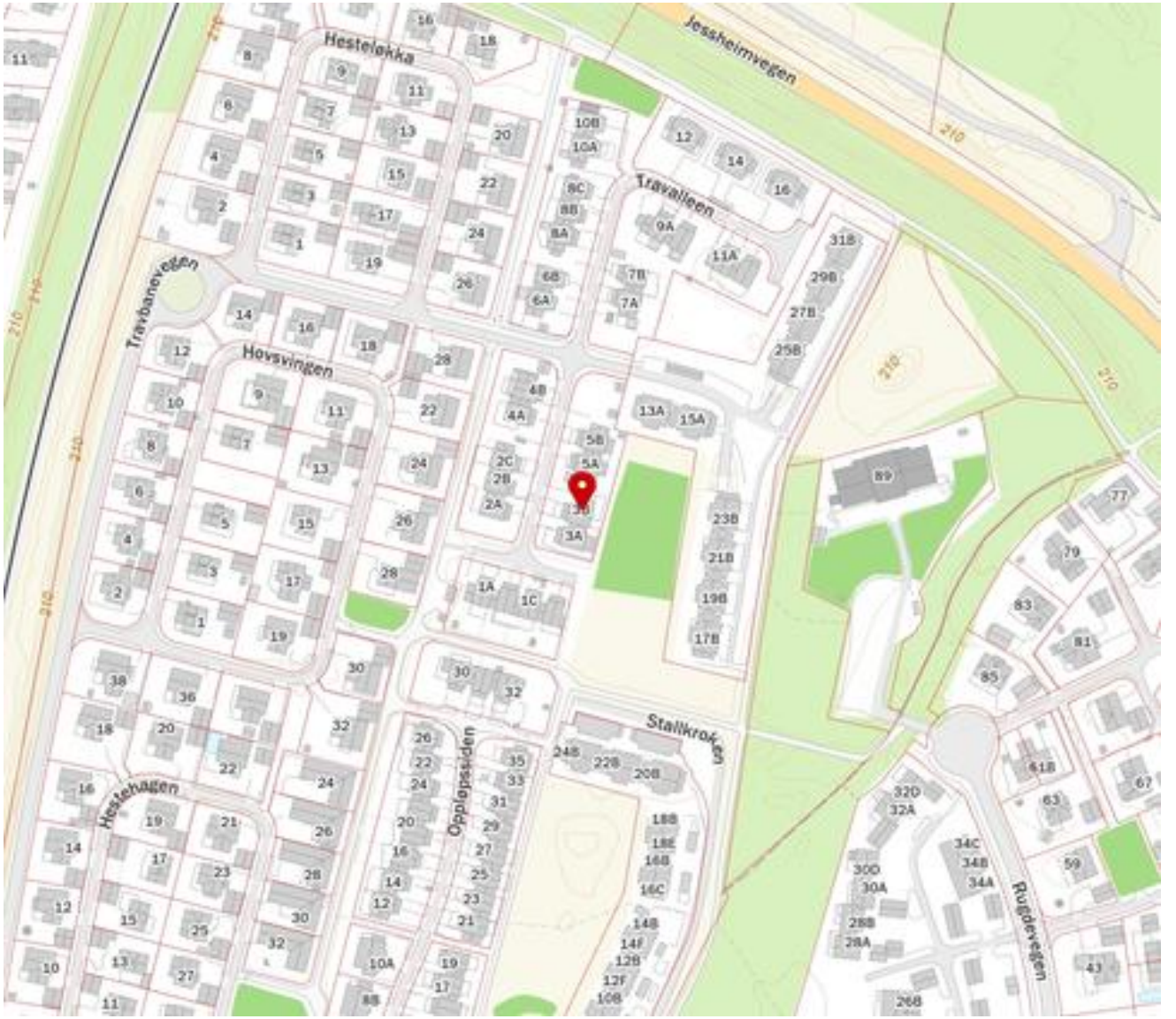
Sport

Nordbyhagen friområde- basketb...	6 min
Fotballbane	6 min
SATS Jessheim	18 min
Spenst Jessheim	9 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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 2025

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Landstads gate 53, 2000 LILLESTRØM

Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Vi kjenner Lillestrøm, Rælingen, Strømmen, Skjetten, Fetsund og Ullensaker godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem

482 86 852

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

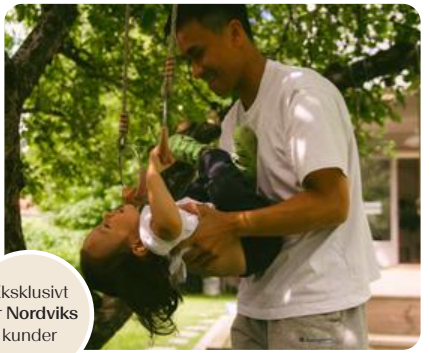
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

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: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

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 med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 60-0401/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Travalleen 3B 2069 JESSHEIM

Betegnelse: Gnr 142, bnr 301, snr 2 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no