

Ekornrudvegen 18



Velkommen til

Ekornrudvegen 18



Salgsoppgaven produsert 7. mars 2025

JESSHEIM

Innholdsrik enebolig o/2 plan! Dobbeltgarasje & stor gårdsplass - Elbillader - Hybel - Fine uteplasser - 4 bad & 7 sov!

Prisantydning	7 500 000,-
Omkostninger	208 050,-
Totalpris	7 708 050,-
BRA-i	335 kvm
Totalt BRA	392 kvm
Soverom	7
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1975

Megler	Martin Eilertsen
Telefon	992 74 585
E-post	m.eilertsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Ekornrudvegen 18 - presentert av Martin Eilertsen i Nordvik Bolig! Dette er en innholdsrik enebolig over to plan, med en god beliggenhet ca. 3 km fra Jessheim sentrum. Boligen har en spennende planløsning, og rommer blant annet tre kjøkken/stuer, fire bad, og syv soverom. Det er rikelig med plass til parkering på tomta i tillegg til dobbeltgarasje.

Eiendommen ligger i et rolig, barnevennlig, trygt og fredelig strøk. Herfra er det kort vei til butikk, barnehage, skole og busstopp, samt kort avstand til sentrum, togstasjon og flyplass.

erdt å merke seg:

- Enebolig over to plan
- Hybel i underetasjen
- Tre stuer og kjøkken, fire bad
- Dobbeltgarasje og biloppstillingsplasser
- Elbillader montert
- Fine uteplasser og gode solforhold

Arealer og innhold

BRA-i:	335 kvm
BRA-e:	36 kvm
BRA-b:	21 kvm
Totalt BRA:	392 kvm

Beskrivelse

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 90 kvm. Hoveddel: Trapperom, Bod, Bad, Innredede rom, Rom benyttet som vaskerom, Tidligere bad
BRA-i: 73 kvm. Utleiedel: Entré, Bad, Bod, Stue/Kjøkken, 2 Soverom
Total BRA: 163 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 98 kvm. Hoveddel: Entré, Bad, 3 Soverom, Gang, Stue, Kjøkken
BRA-i: 74 kvm. Utleiedel: Entré, Bod, Bad, Stue/Kjøkken, 2 Soverom
BRA-b: 21 kvm. Hoveddel: Innglasset terrasse
Total BRA: 193 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 36 kvm.
Total BRA: 36 kvm.

DALBECK TAKST

Ekornrudvegen 18

1. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.

Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

1. etasje hoveddel





























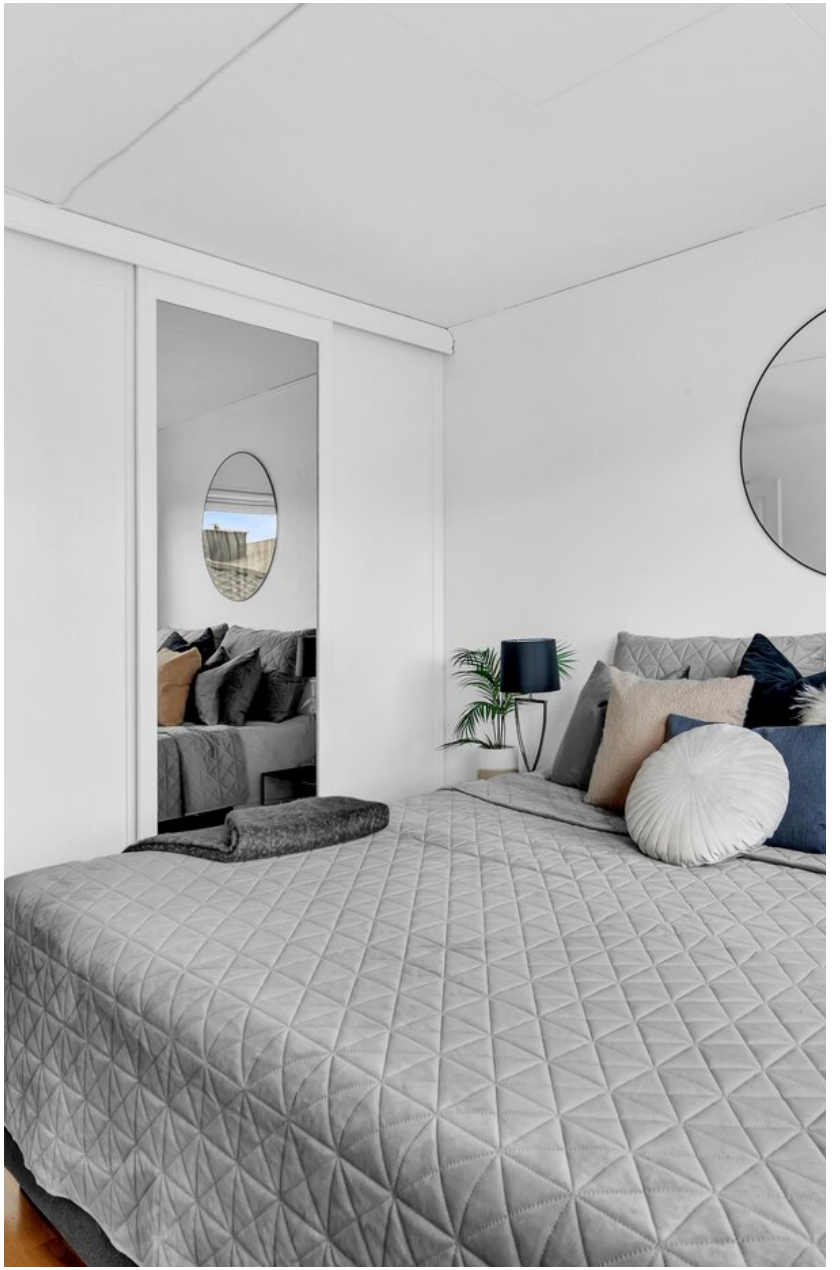




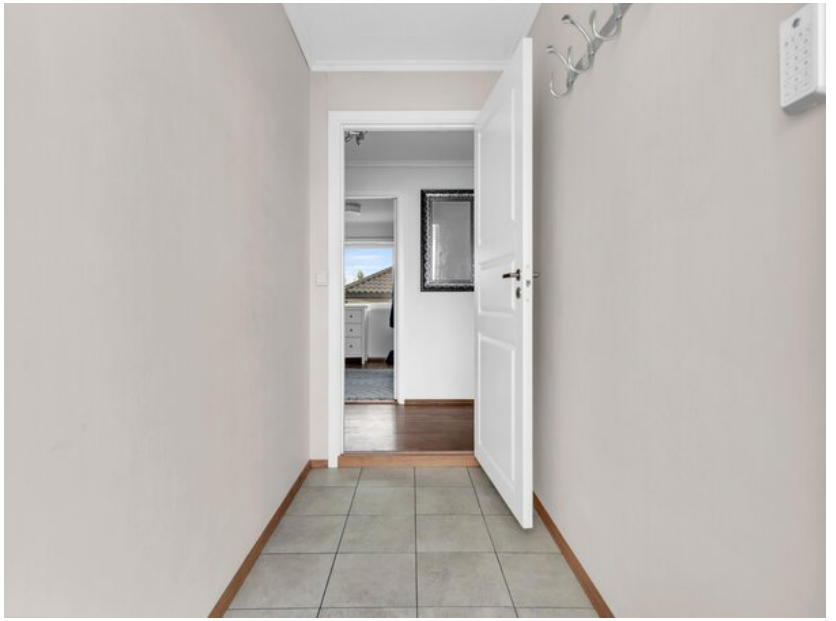









1. etasje underetasje














OSO HOTWATER


1. etasje tilbygd del








NORDICTRACK
T202










Hybel underetasje













Informasjon

Ekornrudvegen 18

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0027/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Ekornrudvegen 18, 2052 JESSHEIM
Gnr 116, bnr 69 (ideell andel 1/1) / Gnr 116, bnr 121 (ideell andel 1/1) i Ullensaker kommune

Selgere
Asta Elinor Løveng Rødtang
Fridtjof Ugg Løveng-Larsen

Kjøpesum og omkostninger
7 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
19 200,- (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
187 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
---
188 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
208 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))
---
7 688 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
7 708 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1975

Etasje
2

Antall soverom
7

Arealer
BRA-i: 335 kvm
BRA-e: 36 kvm
BRA-b: 21 kvm
Totalt BRA: 392 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 90 kvm. Hoveddel: Trapperom, Bod, Bad, Innredede rom, Rom benyttet som vaskerom, Tidligere bad

BRA-i: 73 kvm. Utleiedel: Entré, Bad, Bod, Stue/Kjøkken, 2 Soverom
Total BRA: 163 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 98 kvm. Hoveddel: Entré, Bad, 3 Soverom, Gang, Stue, Kjøkken
BRA-i: 74 kvm. Utleiedel: Entré, Bod, Bad, Stue/Kjøkken, 2 Soverom
BRA-b: 21 kvm. Hoveddel: Innglasset terrasse
Total BRA: 193 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 36 kvm.
Total BRA: 36 kvm.

Innhold

Eneboligen strekker seg over to plan og inneholder:
Hoveddel:
Underetasje: BRA-i 90 m². Trapperom, Bod, Bad, Innredede rom, Rom benyttet som vaskerom, Tidligere bad
1. etasje: BRA-i 98 m². Hoveddel: Entré, Bad, 3 Soverom, Gang, Stue, Kjøkken

Utleiedel:
Underetasje BRA-i 73 m². Utleiedel: Entré, Bad, Bod, Stue/Kjøkken, 2 Soverom
1. etasje: BRA-i 74 m². Utleiedel: Entré, Bod, Bad, Stue/Kjøkken, 2 Soverom

I tillegg står det garasje på BRA-e 36 m² på tomten.

Standard

Eneboligen er blitt tilbygd i 2008, og fremstår i dag som en hoveddel over 1. etasje og underetasje, en separat enhet i tilbygd 1. etasje (ikke godkjent) og en hybel i tilbygg underetasje. Se punktet Ferdigattest for mer informasjon om avvik i planløsningen.

1. ETASJE
HOVEDDEL
Hoveddelen har en egen entré, med videre inngang til en gang. Her er det plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Videre rommer delen kjøkken, stue, bad og tre soverom. Fra stuen er det utgang til en sydøstvendt innglasset terrasse på 21 m². Terrassen har videre utgang til hagen. Kjøkkenet er separat, og byr på mye benk- og skapplass. Innredningen fremstår i normal stand dog med aldersslitasje. Den har profilerte fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Videre er det satt inn frittstående kjøl/frys, oppvaskmaskin og komfyr. Det registreres sprukne flisfuger i backsplash mot stue. Baderommet har flislagte overflater og elektrisk gulvvarme. Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer/skap og 1-greps blandebatteri. Det er også satt inn dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett.

TILBYGD DEL
Denne delen har fått egen inngang fra ytterdør tilknyttet gårdsplassen. Delen er blitt innredet med entré, to soverom, bad, bod og åpen stue-/kjøkkenløsning. På kjøkkenet er det innredning med slette fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Det er plass til frittstående kjøl/frys, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkeninnredningen fremstår funksjonell, men med høy slitasje og skader. Det registreres råteskader og sprekk i benkeplate. Det er plassert en bøtte med vann under avløp, ikke påvist lekkasje på befaringsdagen. Badet har flislagt gulv med elektrisk gulvvarme, samt flislagte vegger og tak-ess i himling. Innredningen består av servant med 1-greps blandebatteri. Videre har badet dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og gulvstående toalett.

UNDERETASJE

HOVEDDEL

Denne delen av underetasjen er ikke godkjent for varig opphold, og regnes som bodareal. Delen har flere innredede rom som fint kan benyttes som lagring. I tillegg er det inngang til et baderom. Badet har flislagt gulv med elektrisk gulvvarme, samt våtromspanel på vegger og tak-ess i himling. Innredningen består av servantskap med dobbel nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. I tillegg er det satt inn dusjkabinett og vegghengt toalett. Fra underetasjen hoveddel er det dør inn til hybelen.

HYBEL

Hybelen har inngang både fra hoveddelen, samt via en trapp ned fra gårdsplassen. Hybelen har åpen stue- og kjøkkenløsning, hvor kjøkkeninnredningen fremstår i normal stand med naturlig bruksslitasje. Skapene har profilerte fronter, og det er satt inn nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri i benkeplaten. Videre er det montert integrert ovn og platetopp, samt plass til frittstående kjøl/frys og oppvaskmaskin. Badet har flislagt gulv med elektrisk gulvvarme, samt flislagte vegger og tak-ess i himling. Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Det er også satt inn dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett. I tillegg rommer hybelen to soverom.

INNVENDIGE OVERFLATER

Gulv: Fliser på samtlige bad og entréer og enkelte boder/innredede rom.
Kombinasjon av laminat og parkett i øvrige rom.
Vegg: Fliser på samtlige bad foruten bad i kjeller i hoveddel med våtromspanel.
Kombinasjon av pusset murkonstruksjon, panel, tapet og
malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Kombinasjon av takplater og panel i samtlige rom.

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

Parkering

På tomten står det garasje på BRA-e 36 m^2. I tillegg er det biloppstillingsplasser på gårdsplassen.
Det er montert Zaptec elbillader på eiendommen.

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende modernisering/påkostninger i boligen:
- Bad i utleiedel i kjeller ble totalrenovert av Bidtnes Flis i 2018 etter en vannskade pga feilkonstruksjon da tilbygget ble bygget i 2007 mens forrige eier eide boligen. I 2023 ble en fabrikasjonsfeil på varmekabel på dette badet utbedret (reklamasjonssak) av Alfa Termografi.
- Samtidig ble stue og kjøkken pusset opp. Nye vegger og gulv og også nytt gulv på begge soverom. Nytt kjøkken fra IKEA montert med innebygd komfyr og induksjonsplatetopp.
- Nye varmtvannsberedere montert i nyere del.
- Forrige eier bygget bad i kjeller på hovedleilighet i 2015
- Vinduer i 1. etasje i hovedleilighet byttet til 3-lags i 2011.
- Luftehatt på tak for ventilasjonen på bad i 1. etasje i hovedleilighet ble byttet av Eidsvoll Tak- og Håndverkstjenester AS i 2019 etter at en lekkasje ble oppdaget. Innertak over bad har noen merker etter fuktskade, men er ikke blitt byttet.
- Montert nye avtrekksvifter og dusjkabinett på bad.
- Ny inntakssikring (3 x 63A) og kabel montert i 2019
- Varmepumpe montert i stue hovedleilighet i 2019
- Sikringsskap montert i garasje i 2019

- Ullensaker kommune ved entreprenør har lagt nytt vann og avløpsnett i hele nabolaget.
- Zaptec elbillader montert i 2024 av Lillestrøm Elektro
- Bolig malt utvendig i 2020
- Bygget ny terrasse i 2020-2021
- Montert badestamp og lagt steinheller utenfor terrassen
- Parkering utvidet. Markduk lagt på hele gårdsplassen og ny grus lagt på. Samtidig ble gammel oljetank i bakken fjernet.
- Nye trapper satt opp ved begge innganger til 1. etasje i 2019.
- Stor furu bak på tomten fjernet.
- Vedskjul og ekstra bod satt opp bak garasje.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad i utleiedel i kjeller ble totalrenovert av Bidtnes Flis i 2018 etter en vannskade pga feilkonstruksjon da tilbygget ble bygget i 2007 mens forrige eier eide boligen . I 2023 ble en fabrikasjonsfeil på varmekabel på dette badet utbedret (reklamasjonssak) av Alfa Termografi. I følge forrige eier bygget han selv bad i kjeller på hovedleilighet i 2015

- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad i utleiedel i kjeller ble totalrenovert av Bidtnes Flis i 2018 etter en vannskade pga feilkonstruksjon da tilbygget ble bygget i 2007 mens forrige eier eide bygget . I følge forrige eier bygget han selv bad i kjeller på hovedleilighet i 2015

- Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad i utleiedel i kjeller ble totalrenovert av Bidtnes Flis i 2018 etter en vannskade pga feilkonstruksjon da tilbygget ble bygget i 2007 mens forrige eier eide bygget . Vet ikke med de andre badene. I følge forrige eier bygget han selv bad i kjeller på hovedleilighet i 2015

- 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? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Luftehatt på tak for ventilasjonen på bad i 1. etasje i hovedleilighet ble byttet av Eidsvoll Tak- og Håndverkstjenester AS i 2019 etter at en lekkasje ble oppdaget. Innertak over bad har noen merker etter fuktskade, men er ikke blitt byttet.

- Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Nei. Eventuell kommentar: Forrige eier sa at det ble drenert i forbindelse med påbygg da forrige eier eide bygget, men vet ikke hvem som utførte arbeidet.

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid i forbindelse med totalrenovering av bad i kjellerleilighet og tilstøtende kjøkken og andre småjobber: Gardermoen Elektro Montering av Elbillader: Lillestrøm Elektro

- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja. Når ble kontrollen utført? I følge forrige eier er el-anlegget kontrollert og godkjent. Vet ikke når dette ble gjort.

- Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert Zaptec elbillader: Lillestrøm Elektro 25/7 2024

- Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ullensaker kommune ved entreprenør har lagt nytt vann og avløpsnett i hele nabolaget.

- 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.? Ja, både faglært og ufaglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier bygget ut boligen i 2007. Vet ikke hvem som gjorde arbeidet, men tilbygget er i følge forrige eier godkjent.

- Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende? Nei. Eventuell kommentar: Kommunalt vann og avløp

- Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon? Nei. Eventuell kommentar: Bygget har ikke oljetank/sentralfyr/ventilasjonssystem

- Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Bygget selv ny terrasse i 2020-2021 Boligen er også malt utvendig i 2020.

- Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Beskriv: Bad i kjellerleilighet totalrenovert i 2018 etter vannskade pga feilkonstruksjon da dette badet ble bygget av forrige eier.

- Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? Nei. Eventuell kommentar: Aldri opplevd problemer.

- 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) Ja. Beskriv: Antydning til fukt opp fra undergrunn et sted i kjeller.

- Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget? Nei. Eventuell kommentar: Det har vært foretatt elkontroll

- Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel? Ja

- Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Nei. Eventuell kommentar: I følge forrige eier er utleieleilighet godkjent

- Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene? Ja. Beskriv: Utleieenheten i første etasje er det, i følge forrige eier.

- 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? Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport 7/2 -2025

- Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Nei. Eventuell kommentar: Vet at det ikke finnes nedgravd oljetank på eiendommen

.

Bygningssakkyndig

Dalbeck Takst AS

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 11.02.2025
Bygning:
Enebolig over 2 etasjer med en separat og en intern utleiedel. Støpt såle mot grunn. Grunnmur i pusset murkonstruksjon. Bærende konstruksjoner i murkonstruksjon og treverk. Yttervegger oppført i bindingsverk, kledd utvendig med stående kledning. Saltak av trekonstruksjon tekket med takplater.

Vinduer:
Hovedsakelig 2-lags vinduer produsert i 2006 i utleiedel og 3-lags vinduer produsert i 2010 i hoveddel. Det fleste vinduene fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning.
Kjellervinduer er kun omrammet av en trelist uten utvendig beslag. Denne løsningen øker faren for fuktskader/fuktinnsig og råte over tid. Det anbefales å utbedre kjellervinduer utvendig med beslag eller lignende.
Det registreres to eldre kjellervinduer, ukjent alder.
Vindu på bad i utleiedel i 1.etasje har store slitasje/råteskader samt større omfang av muggvekst. Øvrige vinduer i utleiedel i 1.etasje har også større omfang av muggvekst. Det antas at muggvekst kommer av ikke tilfredsstillende lufting over tid og utbedringer/tiltak må forventes.

Balkong/terrasse:
Sydøstvendt innglasset terrasse på 21m2 med tilkomst fra hage og stue i hoveddel. Terrassen fremstår i normal stand.
Det er ikke etablert rekkverk på utvendige trapp. På grunn av sikkerhet/fare for fall må dette etableres i henhold til teknisk forskrift.

VVS-installasjoner:
Boligen har vannrør av plast og kobber samt avløpsrør i plast. Kun lett tilgjengelige og synlige rørføringer er kontrollert. Det ble registrert flere avvik på befaringsdagen, og det anbefales en grundig inspeksjon av anlegget utført av rørlegger.
Manglende lekkasjeavrenning: Det er ikke etablert avrenning for lekkasjevann fra det tekniske skapet i utleiedelen i 1. etasje.
Drensspalte under vegghengt toalett: Det mangler drensspalte for synliggjøring av lekkasjevann, og dette anbefales å etableres.
Løse rørføringer: Flere vannrør er ikke forskriftsmessig klamret eller festet.
Ufagmessige løsninger: Det er observert utførelser som indikerer at rørarbeid ikke er utført av faglært rørlegger. Det foreligger kun dokumentasjon for badet i utleiedelen i kjelleren.
Luft til luft varmepumpe plassert i stue i hoveddel fremstår i normal stand.

Varmtvannsbereder:
2stk varmtvannsberedere på ca 200 liter fra 2020 plassert i bod i utleiedel i kjeller.
2stk varmtvannsberedere på ca 200 liter fra 2006 plassert i rom tidligere benyttet som bad i hoveddel.
Berederene er koblet med vanlig stikkontakt og må direktekobles for å tilfredsstille dagens krav til el-kobling.
Samtlige beredere er plassert i rom med sluk. Rommene har dog ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt og berederene anses ikke som tilstrekkelig lekkasjesikret.
Det er betydelig avdrypp og fuktskjolder rundt beredere fra 2006. Utskiftning må forventes.

Piper og ildsteder:
Peisovn i stue i hoveddel. Ildsted og pipe fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning.
Pipeløpet ble ikke undersøkt på befaringsdagen. Tilsyn fra feievesen anbefales.

Luftbehandling:
Mekanisk avtrekk med utluft på kjøkken fremstår i normal stand. Mekaniske avtrekksvifter på bad, viftene fremstår ikke med tilstrekkelig avtrekk og utbedringer/utskiftninger anbefales.
Resten av boligen baserer seg på naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og enkelte veggventiler.
Luftutskiftningen i oppholdsrom tilfredsstiller krav fra byggeår, men det anbefales å undersøke mulighet for å bedre luftutskiftning i oppholdsrom.
Det er påvist at ventiler er tettet i utleiedel i 1.etasje slik at muggvekster har oppstått på bad og på vinduer. Tiltak må forventes.

Elkraft:
Sikringsskap med automatsikringer plassert i trapp og under trapp i hoveddel, i bod i utleiedeler. Det registreres flere kabler som ikke er forskriftsmessig festet, åpne hull i sikringskap og tegn på egeninnsats. Historikken på anlegget er ukjent. Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg. vurderingen blir gjort ut ifra opplysninger og observasjoner på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget. Det anbefales å få utført en utvidet el-kontroll.

Garasje – uthus:
Dobbelgarasje på 36m2. Garasjen har elbillader og manuell leddport. Garasjen innvendig fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning. Utvendig fremstår garasjen med etterslep på periodisk vedlikehold samt riss og mindre sprekker i ringmuren.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:
Det er ikke etablert rekkverk/håndløpere i innvendige trapper. Dette må monteres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
Tidligere bad, kjøkken og vaskerom i kjellerens hoveddelen er helt eller delvis revet. For at rommene skal kunne anses som våtrom eller kjøkken, kreves total renovering av rommene. På grunn av dette er de ikke vurdert i rapportens tilstandsanalyse eller tildelt tilstandsgrader. Større påkostninger må forventes i rommene.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG3 med store eller alvorlige avvik:
Vinduer og ytterdører: TG2 settes på grunn av manglende belag på kjellervinduer, alder og gjenværende levetid på enkelte kjellervinduer samt muggvekst på vinduskarmer i utleiedel i 1.etasje. TG3 settes på grunn av vindu på bad i utleiedel i 1.etasje som må skiftes etter større råteskader. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

Terrasser, balkonger, trapper o.l.: TG3 settes på grunn av manglende rekkverk på utvendige trapp. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000

Kjeller - Gulvets overflate: TG3 settes på grunn av omfang av skader og slitasje av gulvoverflater. TG2 settes på grunn av svikt i laminatgulv i utleiedelen.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og

100.000.-

Kjøkken - 1.Etasje - Utleiedel Kjøkken - 1.Etasje - Utleiedel: TG3 settes på grunn av høy slitasje og skader på fronter og benkeplate. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

Varmtvannsbereder: TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende lekkasjesikring eller el-kobling. TG3 settes på grunn av eldre beredere med avdrypp og fuktskjolder der utbedring/utskiftning må forventes i nærmeste tid. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Byggegrunn, fundamenter og grunnmur: TG2 settes på grunn av riss/mindre sprekker i grunnmuren samt alder og forventet gjenværende tid for utbedringer.

Drenering: TG2 settes på grunn av at terrenget har stedvis manglende fall fra grunnmur, manglende topplist på knatteplast samt ukjent alder og forventet gjenværende levetid.

Yttervegger og veggkonstruksjon: TG2 settes på grunn av manglende lufting av kledningen samt ikke montert vannbrett og beslag over vinduer.

Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak: TG2 settes på grunn av løse bord og mindre fukt/råteskader i raftekasse.

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen): TG2 settes grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

Renner, nedløp og beslag: TG2 settes på grunn av stedvis slitasje samt løsnede skjøter på nedløp.

Etasjeskillere: TG2 sette på grunn av planavvik i etasjeskilleren.

Kjeller:
- Veggenes og himlingens overflater: TG2 settes på grunn av helt/delvis revet vegger der renovering må forventes.
- Fuktmåling og ventilasjon: TG2 settes på grunn av svakt forhøyede fuktverdier samt fare for fuktskader på grunn av plast bak panel.

Bad - 1.Etasje - Hoveddel:
- Overflate vegger og himling: TG2 settes på grunn av riss i flisfuger, løs flis og mugg i himling.
- Overflate gulv: TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende fall, riss i flisfuger og bom/hulrom under enkelte fliser.
- Membran, tettesjiktet og sluk: TG2 settes på grunn av ukjent utførelse, alder og forventet gjenværende levetid.

Bad - Kjeller - Hoveddel:
- Overflate vegger og himling: TG2 settes på grunn av muggvekst i overgang tak/vegg og ikke fagmessig avslutning av våtromsplater mot gulv.
- Overflate gulv: TG2 settes på grunn av bom/hulrom under fliser og ikke tilfredsstillende fall til sluk.
- Membran, tettesjiktet og sluk: TG2 settes på grunn av ukjent alder, utførelse og gjenværende levetid.

Bad - 1.Etasje - Utleiedel:
- Overflate vegger og himling: TG2 settes på grunn av riss i flisfuger samt svertesopp og muggvekst på overflater.

- Overflate gulv: TG2 settes på grunn av riss i flisfuger, bom/hulrom under enkelte fliser, ikke tilfredsstillende fall samt råteskader i dørkarm.
- Membran, tettesjiktet og sluk: TG2 settes på grunn av ukjent alder, utførelse og forventet gjenværende levetid.

Kjøkken - Hoveddel Kjøkken - Hoveddel: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

Andre rom: TG2 settes som en helhetsvurdering av andre rom og renovering må forventes.

WC og innvendige vann- og avløpsrør: TG2 settes på grunn av manglende lekkasjeavrenning og drensspalte. Løse rørføringer, ufagmessig utførelse samt manglende dokumentasjon, alder og forventet gjenværende levetid på deler av rørkomponentene.

Ventilasjon: TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig avtrekk på våtrom samt ikke tilstrekkelig luftutskiftning i oppholdsrom.

Garasje – uthus: TG2 settes på grunn av etterslep på utvendig vedlikehold og behov for mindre utbedringer.

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

Innbo og løsøre

Innebygd komfyr og induksjonsplatetopp i kjellerleilighet følger med. Alle hvitevarer på kjøkken i utleiedel i første etasje følger 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.

Rom kan bare leies ut til den bruk de er godkjent for. Rom som ikke er godkjent for varig opphold, men leies ut som rom til varig opphold, kan ikke lovlig leies ut uten godkjent bruksendring fra kommunen.

Den utleide delen av tilbygget i 1. etasje avviker fra de siste godkjente byggetegningene, og fremstår i dag ikke som godkjent for utleie. Se punktet Ferdigattest for en fullstendig forklaring av avvikene i boligens planløsning.

Selger har ikke søkt om bruksendring for avvikene, og bærer ingen risiko/ansvar for at slik godkjennelse gis.

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 - rød

Selger opplyser at eiendommen har fått følgende energikarakterer:

F i boligens hoveddel fra 1975

D i boligens tilbygg fra 2007

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. 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 og luft til luft varmepumpe i stue i hoveddel. Elektrisk gulvvarme på samtlige bad, entré i hoveddel og enkelte av rommene i kjeller (ukjent hvor kabler går). Øvrig elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på 19 000 – 20 000 kWh årlig i hovedleiligheten.

Strømforbruk vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 43 092,-pr. 2025

Velavgift

Det er ikke kjent at eiendommen er tilknyttet velforening.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 20 440,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr 505,- pr mnd.

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

Kostnad for alarm: Kostnad avhenger av antall enheter (brannvarslere, kameraer osv). Vårt oppsett koster for øyeblikket 505 kr i mnd. Det er da røykvarslere i hele bygget koblet til alarmsentral.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 975 039,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 7 900 154,- 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

Gjensidige
Polisenr: 87670755

TV/Internett/Bredbånd

Telia Fiber innlagt i hovedleilighet og i begge etasjer i utleiedel.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 752 kvm (Eiertomt)
Eiendommen strekker seg over to gårds- og bruksnumre. Tomten ligger i et godt etablert boligområde. Boligen har en romslig gårdsplass med garasje og biloppstillingsplasser. I tillegg er det hage med plen og beplantning.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra eiendomsmegler.
Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Ekornrudvegen 18 ligger i et veletablert boligområde på Ekornrud ca. 3,4 km øst for Jessheim sentrum i Ullensaker kommune. Området er godt tilpasset familieliv, med kort vei til barnehage, skole, lekeplass, turområder, offentlig kommunikasjon og dagligvare. På Jessheim ligger også videregående skole, Romerike Folkehøyskole, Hoppensprett privatskole og en rekke barnehager. Nærmeste barnehage er Læringsverkstedet Ekornrud som ligger rett i nærheten.

Nærmeste holdeplass for offentlig kommunikasjon er Gamle Algarheimsveg bussholdeplass, kun 2 minutts gange fra boligen, og Brattfoss (kun 3 min unna). For flere busser og avganger er nærmeste stopp Holm, kun 7 minutter å gå fra boligen. Her fra går bussen til Jessheim stasjon ca. hvert 10 minutt. Fra Jessheim stasjon kan du ta toget videre mot Kløfta, Lillestrøm og Oslo, eller mot Eidsvoll. Med bil tar det ca. 6 minutter til Jessheim stasjon, 12 minutter til Oslo Lufthavn og 38 minutter til Oslo sentralstasjon.

Sommerstid er det fint å sykle til Nordbytjernet – ett av de flotteste friluftsområdene i Ullensaker. Rundt tjernet er det godt tilrettelagt med turveier for rullestolbrukere og folk med barnevogn. Nordbytjernet har flotte badeplasser med strender, volleyballbaner og badebrygger. Fra tjernet går det løyper i skogområdet Vestmoen og videre til Olaløkka på Sand og Ringbanen på Gardermoen.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Coop Extra i Algarheimveien og på Kiwi Gystad. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til sentrum med Jessheim Storsenter. Senteret er Øvre Romerikes største motehus med 145 butikker og mange serveringssteder.

Lillestrøm, Strømmen, Lørenskog og Oslo ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for enebolig på eiendommen datert 21.02.1975. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

1. etg:
1. Div. maling/tapetseringsarbeider i entré og vindfang.

Kjeller:
2. Div. malerarbeider i kjellernedgang.
3. Montering av forskriftsmessig kjellertrapp med forsvarlig rekkverk og solid håndlist.
4. Montering av div. delevegger.
5. Montering av dører.
6. Puss av vegger med innpussing av vinduer.
7. Avtrekk fra vaskerom føres til over tak, ev. mekanisk vifte i yttervegg
8. Støping av bunn i pipe med skråkant nedover fra feieluke.

Utvendig:
9. Puss av grunnmur over terreng.
10. Montering av permanent inngangstrapp.
11. Puss av ev. forblending av pipe over tak.
12. Montering av pipehatt.
13. Montering av takstige av brannfast materiale.
14. Montering av stuetrapp ev. terrassenanordning
15. Montering av pipebeslag.
16. Det forutsettes at kloakkanlegget er utført etter rørleggerkontrollens anvisninger, jf. mangler påpekt pr. brev av 18.11.1974.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger ferdigattest for riving av garasje og tilbygg til enebolig på eiendommen datert 24.04.2008. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Eiendommens planløsning avviker fra de siste godkjente byggetegningene. I 1. etasje i hoveddelen var bad og wc to separate rom, men disse er i dag slått sammen til ett rom. I 1. etasje i den tilbygde delen var det opprinnelig tegnet inn tre soverom, bad og et stue-/lekerom. Det ene soverommet er blitt åpnet opp mot stuen, og innredet til kjøkken. I tillegg var det tegnet inn inngang til hovedhuset gjennom inngangspartiet til utleiedelen, men denne eksisterer ikke i dag. Der denne inngangen var tegnet inn er det i dag etablert en bod. Delen har fått eget inngangsparti ved å lage en entré i deler av det opprinnelige soverommet, og boligens fasade avviker også dermed fra de godkjente tegningene. Delen i tilbygget i 1. etasje fremstår i dag som en separat boenhet, men er ikke blitt godkjent som dette hos kommunen.

Hele underetasjen i hoveddelen er opprinnelig innredet som bodareal, og er ikke blitt godkjent som rom for varig opphold. Underetasjen i tilbygget samsvarer i stor grad med de siste godkjente byggetegningene, men på tegningene er det ikke tegnet inn dør mellom hoveddel og tilbygd del. I dagens løsning er dette blitt etablert.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene i boligen og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Det foreligger ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for garasje oppført på eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på at garasjen lovlig kan tas i bruk. I henhold til matrikkelutskriften er garasjen registrert 08.06.2009, men det er ikke kjent for megler nøyaktig når garasjen er blitt oppført. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige vedr. garasjen. Dette omfatter også risikoen for om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest vil bli gitt, og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert, men er avsatt i kommuneplanen til boligbebyggelse (nåværende) vedtatt 23.03.2021. Videre grenser eiendommen inntil reguleringsplan for: «Del av Ekornrudvegen, kryss med RV 174» vedtatt 28.02.2005.

Eiendommen er berørt av vegstøy.

Videre er eiendommen beliggende i et aktsomhetsområde for kvikkleire i grunnen, og det er middels til lav aktsomhetsgrad for radon i grunnen. Eiendommen ligger også innenfor gul støysone.

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:

1992/6613-1/10 03.09.1992 ERKLÆRING/AVTALE
Vegvesenets betingelser vedtatt vedr. kloakkledning.
Kommentar: Eier av gnr. 116, bnr. 69 søker om å legge kloakkledninger under fylkesveg 458-03 ved km 1,58, og godtar 8 vilkår i erklæringen. Ledningen skal føres gjennom vegen ved boring/GJENNOMSLAG.

Eiendommens rettigheter:
1972/570-1/10 26.01.1972 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 3209 GNR: 116 BNR: 44
Gjelder inntil det er ordnet med samleveg fra eiendommene i nabolaget.
Kommentar: Eier av gnr. 116. bnr. 44 gir eieren av gnr. 116, bnr. 69 rett til å bruke den utkjøringsveg som førstnevnte eiendom har ut til fylkesveg C 183.3 - inntil det

er ordnet med samleveg fra eiendommene i nabolaget.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 116, bnr. 44 i Ullensaker kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet er det tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Denne erklæringen/avtalen er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Heftelsen kan ikke slettes.

1943/640-1/10 15.04.1943 BESTEMMELSE OM GJERDE

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

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

Generelle bestemmelser

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 100 000,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 27 500,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 193 090,- 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 11.02.2025
- Eierskifterapport, datert 11.02.2025
- Energiattest, datert 01.02.2025
- Informasjon fra kommunen, datert 27.01.2025
- Midlertidig brukstillatelse, datert 21.02.1975
- Ferdigattest tilbygg, datert 24.04.2008
- Byggemeldte tegninger
- Servitutter

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 8. mars 2025

Megler

Martin Eilertsen , Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99274585

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Ekornrudvegen 18

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
11. feb. 2025

Oppdragsnummer
60-0027/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ekornrudvegen 18, 2052 JESSHEIM

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Asta Elinor Løveng Rødtang, Fridtjof Ugg Løveng-Larsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2016

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: 87670755
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad i utleiedel i kjeller ble totalrenovert av Bidtnes Flis i 2018 etter en vannskade pga feilkonstruksjon da tilbygget ble bygget i 2007 mens forrige eier eide boligen . I 2023 ble en fabrikasjonsfeil på varmekabel på dette badet utbedret (reklamasjonssak) av Alfa Termografi. I følge forrige eier bygget han selv bad i kjeller på hovedleilighet i 2015

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad i utleiedel i kjeller ble totalrenovert av Bidtnes Flis i 2018 etter en vannskade pga feilkonstruksjon da tilbygget ble bygget i 2007 mens forrige eier eide bygget . I følge forrige eier bygget han selv bad i kjeller på hovedleilighet i 2015

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad i utleiedel i kjeller ble totalrenovert av Bidtnes Flis i 2018 etter en vannskade pga feilkonstruksjon da tilbygget ble bygget i 2007 mens forrige eier eide bygget . Vet ikke med de andre badene. I følge forrige eier bygget han selv bad i kjeller på hovedleilighet i 2015

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Luftehatt på tak for ventilasjonen på bad i 1. etasje i hovedleilighet ble byttet av Eidsvoll Tak- og Håndverkstjenester AS i 2019 etter at en lekkasje ble oppdaget. Innertak over bad har noen merker etter fuktskade, men er ikke blitt byttet.

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

Nei

Eventuell kommentar: Forrige eier sa at det ble drenert i forbindelse med påbygg da forrige eier eide bygget, men vet ikke hvem som utførte arbeidet

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid i forbindelse med totalrenovering av bad i kjellerleilighet og tilstøtende kjøkken og andre småjobber: Gardermoen Elektro Montering av Elbillader: Lillestrøm Elektro

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? I følge forrige eier er el-anlegget kontrollert og godkjent. Vet ikke når dette ble gjort.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert Zaptec elbillader: Lillestrøm Elektro 25/7 2024

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ullensaker kommune ved entreprenør har lagt nytt vann og avløpsnett i hele nabolaget.

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.?

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier bygget ut boligen i 2007. Vet ikke hvem som gjorde arbeidet, men tilbygget er i følge forrige eier godkjent.

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

Nei

Eventuell kommentar: Kommunalt vann og avløp

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

Nei

Eventuell kommentar: Bygget har ikke oljetank/sentralfyr/ventilasjonssystem

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Bygget selv ny terrasse i 2020-2021 Boligen er også malt utvendig i 2020.

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?

Ja

Beskriv: Bad i kjellerleilighet totalrenovert i 2018 etter vannskade pga feilkonstruksjon da dette badet ble bygget av forrige eier.

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

Nei

Eventuell kommentar: Aldri opplevd problemer.

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)

Ja

Beskriv: Antydning til fukt opp fra undergrunn et sted i kjeller.

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

Eventuell kommentar: Det har vært foretatt elkontroll

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: I følge forrige eier er utleieleilighet godkjent

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Utleieenheten i første etasje er det, i følge forrige eier.

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport 7/2 -2025

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

Eventuell kommentar: Vet at det ikke finnes nedgravd oljetank på eiendommen

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: 60-0027/25

Eierskifterapport

EIERSKIFTERAPPORT™

Ekornrudvegen 18
2052 Jessheim



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
7	TG 1	Ingen vesentlige avvik
23	TG 2	Vesentlige avvik
5	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Sivert Dalen
Dato: 11/02/2025

Voldgata 4A
Lillestrøm 2000
47841288
post@dalbeck.no

DALBECK TAKST

BMTF

FAGMANN GARANTI

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.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

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.

©mstr.no

www.bmtf.no

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:116, Bnr: 69/121
Hjemmelshaver:	Fridtjof U Løveng-Larsen og Asta E Løveng Rødtang
Tomt:	752 m²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1975
Fnr:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	04.02.2025
Forutsetninger (hindringer):	Boligen ble inspisert i dagslys. 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:
Tomt i godt etablert boligområde. Inngangsparti med garasje og biloppstillingsplasser. Hage med plen og beplantning.

OM BYGGEMETODEN:
Enebolig over 2 etasjer med en separat og en intern utleiedel. Støpt såle mot grunn. Grunnmur i pusset murkonstruksjon. Bærende konstruksjoner i murkonstruksjon og treverk. Yttervegger oppført i bindingsverk, kledd utvendig med stående kledning. Saltak av trekonstruksjon tekket med takplater.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår med varierende vedlikehold/oppgraderinger. Hovedsakelig med middels til høy slitasje. Eldre bygg har naturligvis avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader iht. standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer nærmer seg/har passert normal forventet levetid samt bygningsdeler med avvik, slik at utskiftninger/utbedringer må 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 på samtlige bad og entréer og enkelte boder/innredede rom. Kombinasjon av laminat og parkett i øvrige rom.
Vegg: Fliser på samtlige bad foruten bad i kjeller i hoveddel med våtromspanel. Kombinasjon av pusset murkonstruksjon, panel, tapet og malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Kombinasjon av takplater og panel i samtlige rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Av vesentlige endringer informerer selger om tilbygg med utleiedeler oppført i 2007. Nye takplater og etterisolert hoveddel i 2007. Vinduer på hoveddel skiftet i 2011. Bad i kjeller hoveddel pusset opp i 2015. Bad i kjeller utleiedel pusset opp i 2018.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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
Kjeller - Hoveddel	90				86	4
1.Etasje - Hoveddel	98		21		98	21
Kjeller - Utleiedel	73				68	5
1.Etasje - Utleiedel	74				72	2
SUM BYGNING	335		21		324	32
SUM BRA	356					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		36				
SUM BYGNING		36				
SUM BRA	36					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:

Hoveddel:
Kjeller: Trapperom, Bod, Bad, Innredede rom, Rom benyttet som vaskerom, Tidligere bad
1.Etasje: Entré, Bad, 3 Soverom, Gang, Stue, Kjøkken

Utleiedel:
Kjeller: Entré, Bad, Bod, Stue/Kjøkken, 2 Soverom
1.Etasje: Entré, Bod, Bad, Stue/Kjøkken, 2 Soverom

BRA-e:

Garasje

©mstr.no

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM AREAL:

Arealet ble oppmålt med avstandsmåler, og BRA ble beregnet på stedet samt verifisert mot digital tegning i etterkant. Rommene er definert basert på bruken på befaringsdatoen, men kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle nødvendig godkjenning fra kommunen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Tidligere bad, kjøkken og vaskerom i kjellerens hoveddelen er helt eller delvis revet. For at rommene skal kunne anses som våtrom eller kjøkken, kreves total renovering av rommene. På grunn av dette er de ikke vurdert i rapportens tilstandsanalyse eller tildelt tilstandsgrader. Større påkostninger må forventes i rommene.

Oppvarming: Peisovn og luft til luft varmepumpe i stue i hoveddel. Elektrisk gulvvarme på samtlige bad, entré i hoveddel og enkelte av rommene i kjeller (ukjent hvor kabler går). Øvrig elektrisk oppvarming.

ANDRE MERKNADER:

©mstr.no

www.bmtf.no

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.

11/02/2025



Sivert Dalen

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår. Selve fundamentet ligger under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det registreres stedvise riss/mindre sprekker i grunnmuren. Det antas at dette kommer av bevegelser over tid og etterslep på vedlikehold.

Merknader: TG2 settes på grunn av riss/mindre sprekker i grunnmuren samt alder og forventet gjenværende tid for utbedringer.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Drenering:
Drenering av ukjent alder/utførelse. Drenering må ses i sammenheng med punkt 9.1.3 for fuktmålinger i kjeller.

Det registreres at knatteplast mot bolig ikke er festet med topplist og dette anbefales etablert for å hindre at vann renner inn på baksiden av plasten.

Terreng:
Begrenset mulighet for å kontrollere fall fra grunnmuren grunnet snø på befaringsdagen. Der det er mulig å inspisere fremstod fallet generelt som tilfredsstillende, men det ble registrert enkelte flate partier samt groper mot grunnmuren.

Krav til fall fra byggverket er derfor ikke oppfylt alle steder.

Merknader: TG2 settes på grunn av at terrenget har stedvis manglende fall fra grunnmur, manglende topplist på knatteplast samt ukjent alder og forventet gjenværende levetid.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

Det kunne ikke påvises spesielle avvik med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Det er registrert manglende lufting/ventilering av kledningen, noe som var vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet. For å sikre at fukt kan dreneres bort og kledningen tørke opp, anbefales det å etablere tilstrekkelig lufting.

Det er ikke etablert vannbrett, beslag eller lufting over vinduer noe som øker belastningen av fukt mot vindu. Dette anbefales å få montert for å forlenge levetiden og hindre fuktskader.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende lufting av kledningen samt ikke montert vannbrett og beslag over vinduer.

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

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

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Hovedsakelig 2-lags vinduer produsert i 2006 i utleiedel og 3-lags vinduer produsert i 2010 i hoveddel. Det fleste vinduene fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning.

Kjellervinduer er kun ommammet av en trelist uten utvendig beslag. Denne løsningen øker faren for fuktskader/fuktinnsig og råte over tid. Det anbefales å utbedre kjellervinduer utvendig med beslag eller lignende.

Det registreres to eldre kjellervinduer, ukjent alder.

Vindu på bad i utleiedel i 1.etasje har store slitasje/råteskader samt større omfang av muggvekst. Øvrige vinduer i utleiedel i 1.etasje har også større omfang av muggvekst. Det antas at muggvekst kommer av ikke tilfredsstillende lufting over tid og utbedringer/tiltak må forventes.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende belag på kjellervinduer, alder og gjenværende levetid på enkelte kjellervinduer samt muggvekst på vinduskarmer i utleiedel i 1.etasje.
TG3 settes på grunn av vindu på bad i utleiedel i 1.etasje som må skiftes etter større råteskader.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Visuelt undersøkt fra bakkeplan. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller tegn til konstruksjonssvikt i takkonstruksjonen.

Det registreres dog løse bord og mindre fukt/råteskader i raftekassa rundt boligen der utbedring/utskiftninger må forventes.

Merknader: TG2 settes på grunn av løse bord og mindre fukt/råteskader i raftekasse.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Visuelt undersøkt fra bakkeplan. Vurdering baseres på alder grunnet snødekt tak på befaringsdagen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Merknader: TG2 settes grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag fremstår hovedsakelig med i normal stand, alder tatt i betraktning. Det registreres dog enkelte renner og nedløp med slitasje og løsnede skjøter. Mindre utbedringer bør forventes.

Merknader: TG2 settes på grunn av stedvis slitasje samt løsnede skjøter på nedløp.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

5. Loft

TG 1 5.1 Innvendig Loft

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

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

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Loftet fremstår i normal stand med tilgang fra luke i gang på hoveddel. Loftet er kun delvis undersøkt grunnet manglende gulv/tilkomst. Loftkonstruksjonen fremstår som tørr og godt ventilert. Det registreres stedvise fuktskjolder, dog ikke registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.

Merknader:

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 3 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

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

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Sydøstvendt innglasset terrasse på ca 21m2 med tilkomst fra hage og stue i hoveddel.

Terrassen fremstår i normal stand.

Det er ikke etablert rekkverk på utvendige trapp. På grunn av sikkerhet/fare for fall må dette etableres i henhold til teknisk forskrift.

Merknader: TG3 settes på grunn av manglende rekkverk på utvendige trapp.

7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Peisovn i stue i hoveddel. Ildsted og pipe fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning.

Pipeløpet ble ikke undersøkt på befaringsdagen. Tilsyn fra feievesen anbefales.

Merknader:

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Det ble målt etter høydeforskjeller i etasjeskilleren/gulvet i begge etasjer. Målingene blir kontrollert over en lenge på 2 meter samt totalt gjennom enkelte rom.

Det er målt ca 15-20 mm høydeforskjell i begge stuene i 1.etasje, noe som isolert anses som et avvik og gir TG2 iht. NS3600.

Generelle skjevheter i konstruksjonen må forventes i denne typen bygg. Det antas at det ikke vil være nødvendig med bygningsmessige strakstiltak, men en anbefaling å følge med på dette over tid. Det vil sjeldent være økonomisk rasjonelt å rette opp gulv som et enkeltstående tiltak, men dersom gulv skal renoveres bør tiltak vurderes.

Merknader: TG2 sette på grunn av planavvik i etasjeskilleren.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Kjeller med utlektede vegger. Overflatene fremstår hovedsakelig i normal stand, alder tatt i betraktning. Det er dog flere rom i kjeller i hoveddel som er helt eller delvis revet og med behov for renovering. Det registreres stedvis saltutslag på grunnmur der vegger er revet.

Merknader: TG2 settes på grunn av helt/delvis revet vegger der renovering må forventes.

TG 3 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.
Det er påvist sprekker i fuger

Gulv med fliser, parkett og laminat. Det registreres store skader på gulvflater i flere rom der gulv må skiftes. Flislagte gulv i entré og bod har riss i fuger samt bom/hulrom og tegn på løse fliser. Renovering av gulvflater må forventes i nærmeste fremtid.

Det er i utleiedel påvist svikt i laminatgulvet som er tegn på skjevheter/svanker i undergulvet.

Merknader: TG3 settes på grunn av omfang av skader og slitasje av gulvoverflater.
TG2 settes på grunn av svikt i laminatgulv i utleiedelen.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vegger under bakkenivå er alltid å betegne som en risikokonstruksjon da det ved eventuelt svikt i utvendig fuktsikring vil kunne oppstå magasinering av fukt og danne grobunn for sopp- og muggvekst.

Det ble utført hulltaking for fuktsøk på soverom i utleiedel. Ikke påvist forhøyede fuktverdier på befaringsdagen. Det ble utført fuktsøk på tidligere kjøkken i hoveddel. Der det er påvist svakt forhøyede verdier.

Det antas at fuktverdiene kan ha en sammenheng med alder på utvendig drenering samt normal byggeskikk av gulv mot grunn på oppføringstidspunket da det ikke var normalt med fuktsperre mot grunn. Det anbefales å la grunnmuren stå fritt og ha varme og god ventilering i rommene.

Det ble påvist dampsperre bak panelet. Selv om dette var vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet, er det ikke en optimal løsning, da det over tid kan føre til kondens mellom grunnmur og utlektet vegg, noe som kan forårsake råte og mugg/soppskader.

Merknader: TG2 settes på grunn av svakt forhøyede fuktverdier samt fare for fuktskader på grunn av plast bak panel.

10. Våtrom
10.1 Bad - 1.Etasje - Hoveddel
TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og tak-ess i himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det registreres stedvis riss i flisfuger og manglende fugemasse samt en løsnet flis ved avtrekksvifte. Det antas at dette kommer av bevegelser over tid. Mindre utbedringer bør forventes.

Det registreres noe mugg rundt lufteluker i himling. Selger informerer om at dette kommer fra tidligere fuktskader grunnet feilmontert takhatt. Skaden er utbedret og ny takhatt montert. Det antas at det er tilstrekkelig å vaske bort nåværende mugg.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer/skap og 1-greps blandebatteri. Dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett.

Merknader: TG2 settes på grunn av riss i flisfuger, løs flis og mugg i himling.

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger.
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.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår hovedsakelig i normal stand. Det registreres dog enkelte riss i flisfuger samt stedvis bom/hulrom under fliser. Ikke behov for strakstiltak.

Det registreres totalt fall på gulv til sluk på ca 10mm fra dør og anses ikke som tilfredsstillende etter byggteknisk forskrift.

Merknader: TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende fall, riss i flisfuger og bom/hulrom under enkelte fliser.

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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.

Membran av ukjent alder og utførelse.

Det ble utført fuktsøk fra kjeller. Ikke påvist avvik på befaringsdagen.

Merknader: TG2 settes på grunn av ukjent utførelse, alder og forventet gjenværende levetid.

10.2 Bad - Kjeller - Hoveddel
TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

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

Våtromspanel på vegger og tak-ess i himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater. Det registreres at våtromsplater er avsluttet med silikon helt ned til gulv dette er ikke i henhold til monteringsanvisning der bunn av plater skal ha avstand til gulv for å avsluttes med sokkellist og egnet tettemasse.

Det registreres muggvekst i overgang himling og vegg. Dette kan tyde på ikke tilfredsstillende ventilering over tid. Utbedring av avtrekk anbefales.

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

Merknader: TG2 settes på grunn av muggvekst i overgang tak/vegg og ikke fagmessig avslutning av våtromsplater mot gulv.

TG 2 10.2.2 Overflate gulv

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

©mstr.no

www.bmtf.no

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår hovedsakelig i normal stand.

Det registreres dog bom/hulrom under enkelte fliser samt tanning/sprang i fliser som tyder på at flislegging er utført av ufaglært.

Det registreres totalt fall på gulv til sluk på ca 10mm fra dør og anses ikke som tilfredsstillende etter byggteknisk forskrift

Merknader: TG2 settes på grunn av bom/hulrom under fliser og ikke tilfredsstillende fall til sluk.

TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke 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.

Membran av ukjent alder og utførelse. Selger informerer om at det trolig er tidligere eier som har utført membran som egeninnsats.

Det ble ikke utført hulltaking for fuktsøk grunnet murvegger.

Merknader: TG2 settes på grunn av ukjent alder, utførelse og gjenværende levetid.

10.3 Bad - 1.Etasje - Utleiedel

TG 2 10.3.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist sprekker i fuger.

Flislagte vegger og tak-ess i himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det registreres stedvis riss i flisfuger og et større omfang av svertesopp og muggvekst. Det antas at riss kommer av bevegelser over tid og at det ikke er behov for bygningsmessige strakstiltak.

Mugg og soppvekst antas kommer av mangelfull rengjøring og ikke tilfredsstillende avtrekk. Vindu fremstår med større råteskader og muggvekst.

Innredning består av servant med 1-greps blandebatteri. Dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og gulvstående toalett.

Merknader: TG2 settes på grunn av riss i flisfuger samt svertesopp og muggvekst på overflater.

TG 2 10.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår hovedsakelig i normal stand. Det registreres dog enkelte riss i flisfuger samt stedvist bom/hulrom under fliser og råteskader i dørkarm.

Det registreres totalt fall på gulv til sluk på ca 10mm fra dør og anses ikke som tilfredsstillende etter byggteknisk forskrift.

Merknader: TG2 settes på grunn av riss i flisfuger, bom/hulrom under enkelte fliser, ikke tilfredsstillende fall samt råteskader i dørkarm.

TG 2 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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.

Membran av ukjent alder og utførelse.

Det ble utført fuktsøk fra kjeller. Ikke påvist avvik på befaringsdagen.

Merknader: TG2 settes på grunn av ukjent alder, utførelse og forventet gjenværende levetid.

10.4 Bad - Kjeller - Utleiedel

TG 1 10.4.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Flislagte vegger og tak-ess i himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget nevneverdige avvik på befaringsdagen. Overflater fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett.

Merknader:

TG 1 10.4.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår i normal stand. Fall på gulv registreres som tilfredsstillende. Ikke funnet øvrige avvik på befaringsdagen.

Merknader:

TG 1 10.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2018

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke 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 ikke utført hulltaking for fuktsøk fra tilstøtende soverom på grunn av kjøkkeninnredning og trapp.

Merknader:

11. Kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

11.1 Kjøkken - Hoveddel

TG 2 11.1 Kjøkken - Hoveddel

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fremstår i normal stand dog med aldersslitasje. Profilerte fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Frittstående kjøl/frys, oppvaskmaskin og komfyr.

Det registreres sprukne flisfuger i backsplash mot stue.

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

11.2 Kjøkken - Kjeller - Utleiedel

TG 1 11.2 Kjøkken - Kjeller - Utleiedel

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.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fremstår i normal stand med naturlig bruksslitasje. Proftilerte fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Frittstående kjøl/frys og oppvaskmaskin. Integrert ovn og platetopp.

Merknader:

11.3 Kjøkken - 1.Etasje - Utleiedel

TG 3 11.3 Kjøkken - 1.Etasje - Utleiedel

Det er påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Kjøkkeninnredning fremstår funksjonell, men med høy slitasje og skader. Det registreres råteskader og sprekk i benkeplate. Det er plassert en bøtte med vann under avløp, ikke påvist lekkasje på befaringsdagen.

Slette fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Frittstående kjøl/frys, oppvaskmaskin og komfyr.

Merknader: TG3 settes på grunn av høy slitasje og skader på fronter og benkeplate.

12. Andre rom

TG 2 12.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen fremstår hovedsakelig med middels til høy slitasje og etterslep på vedlikehold av de fleste flater. Boligen anses som ett oppussingsobjekt og renovering må forventes.

Merknader: TG2 settes som en helhetsvurdering av andre rom og renovering må forventes.

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke 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 WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Boligen har vannrør av plast og kobber samt avløpsrør i plast. Kun lett tilgjengelige og synlige rørføringer er kontrollert. Det ble registrert flere avvik på befaringsdagen, og det anbefales en grundig inspeksjon av anlegget utført av rørlegger.

Manglende lekkasjeavrenning: Det er ikke etablert avrenning for lekkasjevann fra det tekniske skapet i utleiedelen i 1. etasje.

Drensspalte under vegghengt toalett: Det mangler drensspalte for synliggjøring av lekkasjevann, og dette anbefales å etableres.

Løse rørføringer: Flere vannrør er ikke forskriftsmessig klamret eller festet.

Ufagmessige løsninger: Det er observert utførelser som indikerer at rørarbeid ikke er utført av faglært rørlegger. Det foreligger kun dokumentasjon for badet i utleiedelen i kjelleren.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende lekkasjeavrenning og drensspalte. Løse rørføringer, ufagmessig utførelse samt manglende dokumentasjon, alder og forventet gjenværende levetid på deler av rørkomponentene.

TG 3 13.2 Varmtvannsbereder

Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

2stk varmtvannsberedere på ca 200 liter fra 2020 plassert i bod i utleiedel i kjeller. 2stk varmtvannsberedere på ca 200 liter fra 2006 plassert i rom tidligere benyttet som bad i hoveddel.

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

Samtlige beredere er plassert i rom med sluk. Rommene har dog ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt og berederene anses ikke som tilstrekkelig lekkasjesikret.

Det er betydelig avdrypp og fuktskjolder rundt beredere fra 2006. Utskiftning må forventes.

Merknader: TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende lekkasjesikring eller el-kobling.
TG3 settes på grunn av eldre beredere med avdrypp og fuktskjolder der utbedring/utskiftning må forventes i nærmeste tid.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. 2019

Luft til luft varmepumpe plassert i stue i hoveddel fremstår i normal stand.

Merknader:

TG 2 13.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Mekanisk avtrekk med utluft på kjøkken fremstår i normal stand. Mekaniske avtrekksvifter på bad, viftene fremstår ikke med tilstrekkelig avtrekk og utbedringer/utskiftninger anbefales.

Resten av boligen baserer seg på naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og enkelte veggventiler. Luftutskiftningen i oppholdsrom tilfredsstiller krav fra byggeår, men det anbefales å undersøke mulighet for å bedre luftutskiftning i oppholdsrom.

Det er påvist at ventiler er tettet i utleiedel i 1.etasje slik at muggvekster har oppstått på bad og på vinduer. Tiltak må forventes.

Merknader: TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig avtrekk på våtrom samt ikke tilstrekkelig luftutskiftning i oppholdsrom.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

14. Garasje – uthus

TG 2 14.1 Garasje – uthus

Dobbelgarasje på ca 36m2. Garasjen har elbillader og manuell leddport.

Garasjen innvendig fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning. Utvendig fremstår garasjen med etterslep på periodisk vedlikehold samt riss og mindre sprekker i ringmuren.

Merknader: TG2 settes på grunn av etterslep på utvendig vedlikehold og behov for mindre utbedringer.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 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 ingen kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i trapp og under trapp i hoveddel, i bod i utleiedeler.

Det registreres flere kabler som ikke er forskriftsmessig festet, åpne hull i sikringskap og tegn på egeninnsats. Historikken på anlegget er ukjent.

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

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det er ikke etablert rekkverk/håndløpere i innvendige trapper. Dette må monteres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

Tidligere bad, kjøkken og vaskerom i kjellerens hoveddelen er helt eller delvis revet. For at rommene skal kunne anses som våtrom eller kjøkken, kreves total renovering av rommene. På grunn av dette er de ikke vurdert i rapportens tilstandsanalyse eller tildelt tilstandsgrader. Større påkostninger må forventes i rommene.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Boligen er oppført over to tomter med forskjellige bruksnumre. Det anbefales å avklare med kommunen hvorvidt det er behov for sammenslåing av tomtene eller andre nødvendige tiltak.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	TG2 settes på grunn av riss/mindre sprekker i grunnmuren samt alder og forventet gjenværende tid for utbedringer.
1.3	Drenering
	TG2 settes på grunn av at terrenget har stedvis manglende fall fra grunnmur, manglende topplist på knatteplast samt ukjent alder og forventet gjenværende levetid.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	TG2 settes på grunn av manglende lufting av kledningen samt ikke montert vannbrett og beslag over vinduer.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	TG2 settes på grunn av løse bord og mindre fukt/råteskader i raftekasse.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 settes grunn av alder og forventet gjenværende levetid.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	TG2 settes på grunn av stedvis slitasje samt løsnede skjøter på nedløp.
8.1	Etasjeskillere
	TG2 sette på grunn av planavvik i etasjeskilleren.
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	TG2 settes på grunn av helt/delvis revet vegger der renovering må forventes.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 settes på grunn av svakt forhøyede fuktverdier samt fare for fuktskader på grunn av plast bak panel.
10.1.1	Bad - 1.Etasje - Hoveddel Overflate vegger og himling
	TG2 settes på grunn av riss i flisfuger, løs flis og mugg i himling.
10.1.2	Bad - 1.Etasje - Hoveddel Overflate gulv
	TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende fall, riss i flisfuger og bom/hulrom under enkelte fliser.
10.1.3	Bad - 1.Etasje - Hoveddel Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på grunn av ukjent utførelse, alder og forventet gjenværende levetid.
10.2.1	Bad - Kjeller - Hoveddel Overflate vegger og himling
	TG2 settes på grunn av muggvekst i overgang tak/vegg og ikke fagmessig avslutning av våtromsplater mot gulv.
10.2.2	Bad - Kjeller - Hoveddel Overflate gulv
	TG2 settes på grunn av bom/hulrom under fliser og ikke tilfredsstillende fall til sluk.
10.2.3	Bad - Kjeller - Hoveddel Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på grunn av ukjent alder, utførelse og gjenværende levetid.
10.3.1	Bad - 1.Etasje - Utleiedel Overflate vegger og himling
	TG2 settes på grunn av riss i flisfuger samt svertesopp og muggvekst på overflater.
10.3.2	Bad - 1.Etasje - Utleiedel Overflate gulv

©mstr.no

www.bmtf.no

	TG2 settes på grunn av riss i flisfuger, bom/hulrom under enkelte fliser, ikke tilfredsstillende fall samt råteskader i dørkarm.
10.3.3	Bad - 1.Etasje - Utleiedel Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på grunn av ukjent alder, utførelse og forventet gjenværende levetid.
11.1	Kjøkken - Hoveddel Kjøkken - Hoveddel
	TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.
12.1	Andre rom
	TG2 settes som en helhetsvurdering av andre rom og renovering må forventes.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 settes på grunn av manglende lekkasjeavrenning og drensspalte. Løse rørføringer, ufagmessig utførelse samt manglende dokumentasjon, alder og forventet gjenværende levetid på deler av rørkomponentene.
13.5	Ventilasjon
	TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig avtrekk på våtrom samt ikke tilstrekkelig luftutskiftning i oppholdsrom.
14.1	Garasje – uthus
	TG2 settes på grunn av etterslep på utvendig vedlikehold og behov for mindre utbedringer.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 settes på grunn av manglende belag på kjellervinduer, alder og gjenværende levetid på enkelte kjellervinduer samt muggvekst på vinduskarmer i utleiedel i 1.etasje. TG3 settes på grunn av vindu på bad i utleiedel i 1.etasje som må skiftes etter større råteskader.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	TG3 settes på grunn av manglende rekkverk på utvendige trapp.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	TG3 settes på grunn av omfang av skader og slitasje av gulvoverflater. TG2 settes på grunn av svikt i laminatgulv i utleiedelen.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
11.3	Kjøkken - 1.Etasje - Utleiedel Kjøkken - 1.Etasje - Utleiedel
	TG3 settes på grunn av høy slitasje og skader på fronter og benkeplate.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
13.2	Varmtvannsbereder
	TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende lekkasjesikring eller el-kobling. TG3 settes på grunn av eldre beredere med avdrypp og fuktskjolder der utbedring/utskiftning må forventes i nærmeste tid.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

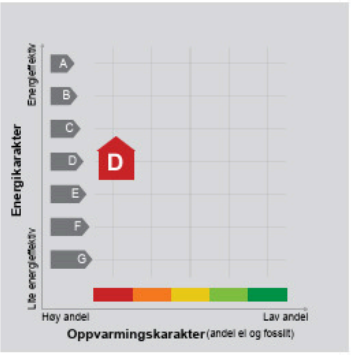
©mstr.no

www.bmtf.no

Energiattester

ENERGIATTEST

Adresse	Ekornrudvegen 18
Postnummer	2052
Sted	JESSHEIM
Kommunenavn	Ullensaker
Gårdsnummer	116
Bruksnummer	69
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	151283535
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-74276
Dato	01.02.2025



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)

- **Slå el.apparater helt av**
- **Montering tetningslister**
- **Luft kort og effektivt**
- **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.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2007
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	130
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

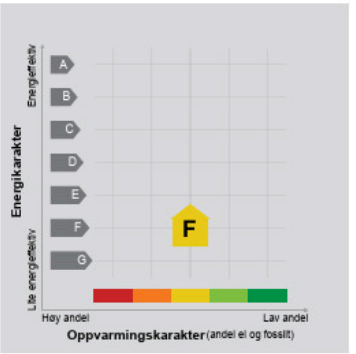
For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

ENERGIATTEST

Adresse	Ekornrudvegen 18
Postnummer	2052
Sted	JESSHEIM
Kommunenavn	Ullensaker
Gårdsnummer	116
Bruksnummer	69
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	151283535
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-74277
Dato	01.02.2025



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)

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Vask med fulle maskiner**
- **Redusér innetemperaturen**

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.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1975
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	185
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i beredereren reduseres til 70gr.

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 16: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Kommunalinformasjon

ULLENSAKER
KOMMUNE

Ambita

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

Saksnr.:	Deres ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	8261562	Nina Skoglund	27.01.2025.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 116 BNR: 69 SNR:

Forespørsel datert: 22.01.2025.

Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 752,2 m^2. ☐ Snr. har en andel på 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:

☐ Eiendommen er regulert til i reguleringsplan for «» m/best. vedtatt

Endringer:.

☒ Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for: til:.

Grenser inntil reguleringsplan for: «Del av Ekornrudvegen, kryss med RV 174» vedtatt 28.02.2005.

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 vegstøy.

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. 43092,-. 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.»

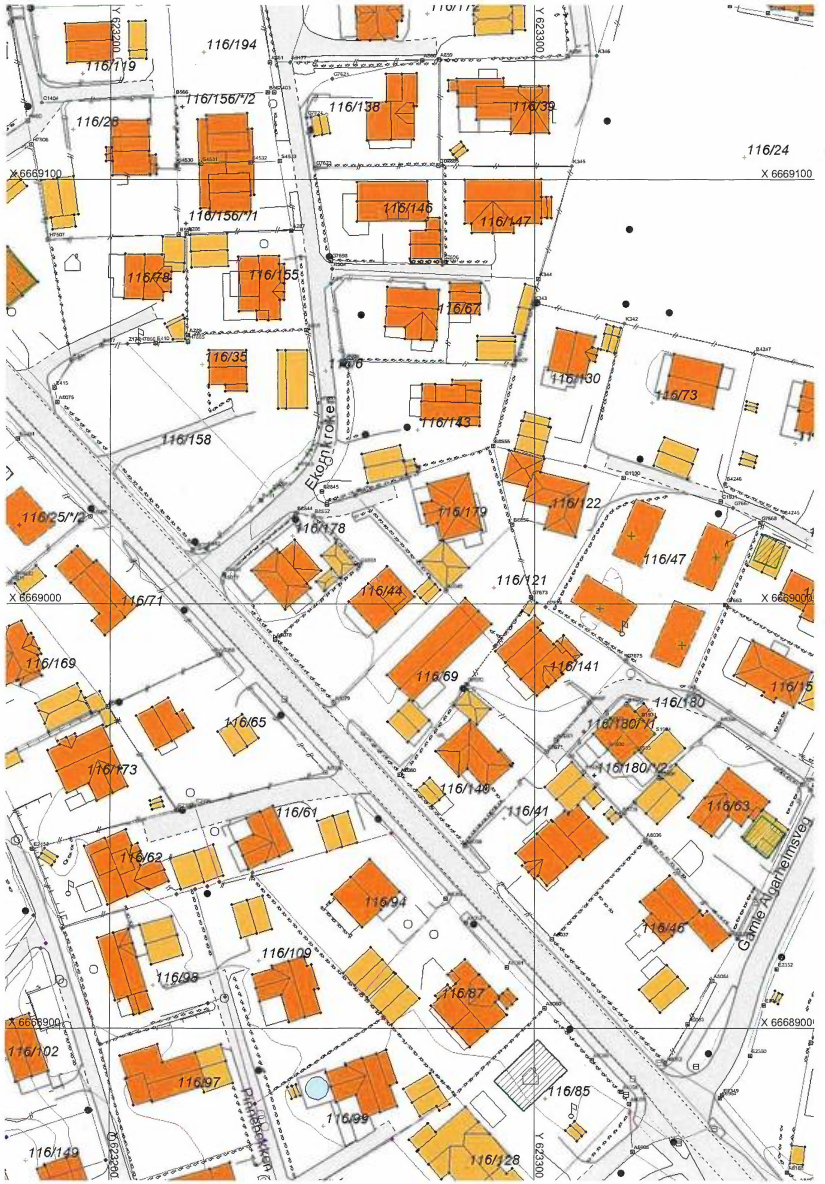
BEBYGGELSE:

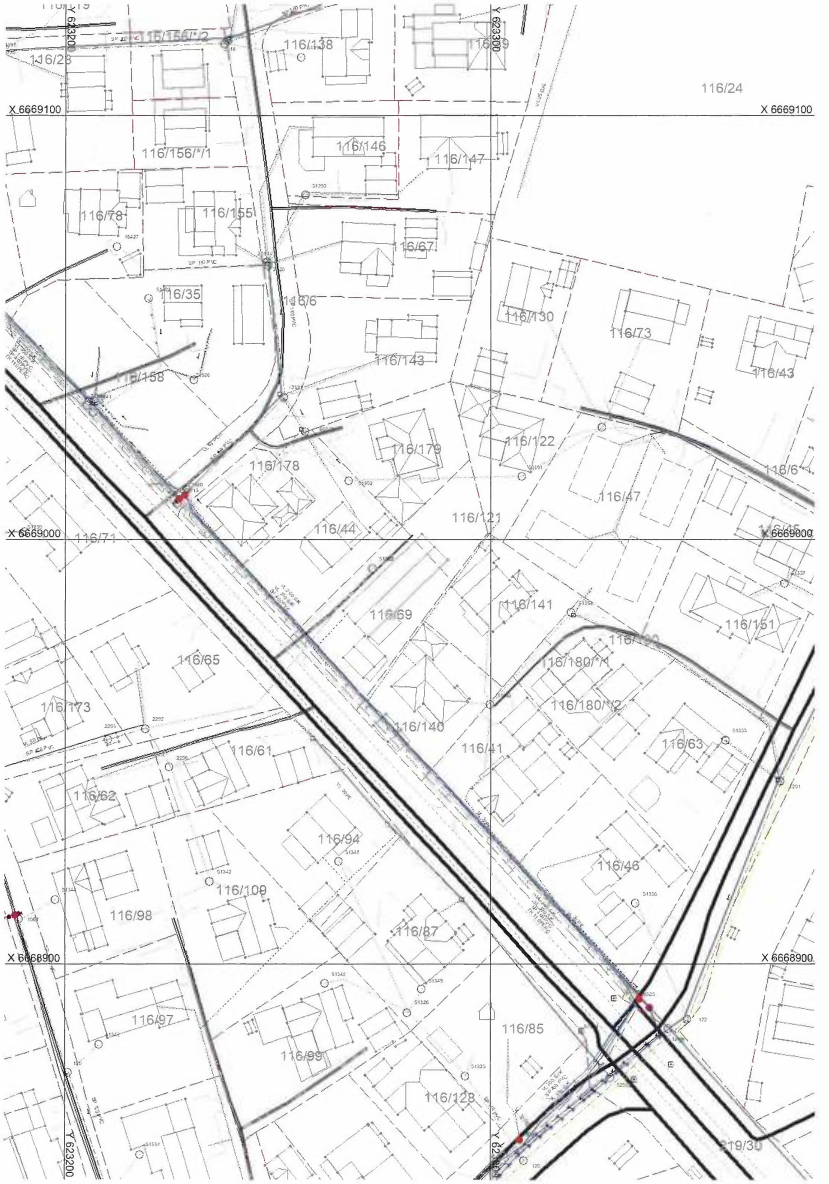
Hovedbygning byggemeldt 1974.

Garasje byggemeldt 2009.
Tilbygg byggemeldt.2007.

☒ Har ferdigattest for tilbygg.	☐ Har ikke ferdigattest.
☒ Har midlertidig bruksattest.	☐ Har ikke midlertidig bruksattest.

1 stk. boenhet er iflg. Bygningsarkivet godkjent i hht. PBL


116/194
116/119
116/156/*2
116/28
116/138
116/39
116/24
X 6669100
116/156/*1
116/146
116/147
116/78
116/155
116/67
116/35
116/6
116/130
116/73
116/143
116/158
Ekofiskveien
116/25/*2
116/178
116/179
116/122
116/47
116/44
116/121
X 6669000
116/71
116/169
116/69
116/141
116/180
116/65
116/180/*1
116/180/*2
116/173
116/148
116/41
116/63
116/61
116/62
116/94
116/46
Gamle Ålgårdsvegen
116/109
116/98
116/87
X 6668900
116/102
116/97
Prinsebakken
116/85
116/99
116/149
116/128
X 623200
X 623300


116/156/*2
116/138
116/39
116/28
116/24
X 6669100
116/156/*1
116/146
116/147
116/78
116/155
116/67
116/35
116/6
116/130
116/73
116/143
116/158
116/179
116/178
116/122
116/47
116/44
116/121
X 6669000
116/71
116/69
116/141
116/151
116/65
116/180/*1
116/173
116/180/*2
116/140
116/61
116/41
116/63
116/62
116/94
116/46
116/109
116/98
116/87
X 6668900
116/97
116/85
116/99
116/123
X 623200
X 623300

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

For matrikkelenhet:

Kommune:	3209 - ULLENSAKER	Utskriftsdato/klokkeslett:	29.01.2025 kl. 08:34
Gårdsnummer:	116	Produsert av:	Nina E Skoglund
Bruksnummer:	69	Attestert av:	Ullensaker kommune

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:	Grunneiendom
Bruksnavn:	NYSTED
Etableringsdato:	24.08.1956
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 116 / 69	752,2 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		150187	LØVENG-LARSENFRIDTJOF U	H0101	EKORNRUDVEGEN 18 2052 JESSHEIM	1 / 2
Hjemmelshaver		210769	RØDTANG ASTA E LØVENG	H0101	EKORNRUDVEGEN 18 2052 JESSHEIM	1 / 2

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6668981	623272		752,2 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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 - 116/69 Omnummerert fra: 3033 - 116/69			
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 3033 - 116/69 Omnummerert fra: 0235 - 116/69			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Grensejustering	04.12.2007			0235hop	21.11.2008
Kartforretning med grensejustering		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0235 - 116/44	-17,8	
		Avgiver	0235 - 116/69	-36,9	
		Avgiver	0235 - 116/140	-18	
		Mottaker	0235 - 219/30	72,7	
Skyldedeling	24.08.1956				
Skyldedeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0235 - 116/44	-782,6	
		Mottaker	0235 - 116/69	782,6	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	25.11.2008			0235hop	25.11.2008
Feilretting		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
Feilføring		Berørt	0235 - 116/44	0	
	108/71	Berørt	0235 - 116/69	0	
		Berørt	0235 - 116/140	0	
		Berørt	0235 - 219/30	0	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Ekornrudvegen	2980	18			Grunnkrets	0802	Ekornrud	Nei
						Stemmekrets:	4	Algarheim	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02070102	Furuset	
				6668985	623273	Postnr.område:	2052	JESSHEIM	
						Tettsted:	659	Jessheim	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 151 283 535
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6668985 Øst: 623273
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal: 182
Bruksareal bolig: 340
Bruksareal annet: 0
Bruksareal totalt: 340
Bruttoareal bolig: 0
Bruttoareal annet: 0
Bruttoareal totalt: 0
Alternativt areal: 0
Alternativt areal 2: 0

Ant. boliger: 1
Ant. etasjer: 2
Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk
Avløp:
Har heis: Nei

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse:
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	175	0	175	0	0	0	0	
K01	0	165	0	165	0	0	0	0	

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2980 Ekornrudvegen 18	H0101	Bolig	340	9	Kjøkken	3	3	116/69

Bygningsnr:	151 283 535	Bebygd areal:	78	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:	1	Bruksareal bolig:	152	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	12.10.2007
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	12.10.2007
	Nord: 6668985 Øst: 623273	Bruksareal totalt:	152			Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:	Tilbygg	Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	24.04.2008
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Bygningsstatus:	Ferdigattest	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	76	0	76	0	0	0	0	0
K01	1	76	0	76	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2980 Ekornrudvegen 18	H0101	Bolig	152	6		2	2	116/69

Bygningsnr:	300 062 214	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	42	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6668973 Øst: 623272	Bruksareal totalt:	42	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Meldingssak registrer tiltak:	08.06.2009
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningsstatus:	Meldingssak registrer tiltak	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	42	42	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	116/69

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	100767	PADHAL INDERJIT SINGH	H0101	Veverbakken 131

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
				1536 MOSS

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	151 283 527	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6668992 Øst: 623284	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:	
Bygningsstatus:	Bygning revet/brent	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	116/69

Herr Harald Karlsen,
Gystad,
2050 JESSHEIM.

21. febr. 1975

MIDLERTIDIG BRUKSATTEST.

Etter befaring den 18. d.m. over oppført enebolig på eiendommen "Nystad", gnr. 116 bnr. 69 i Ullensaker meddeles herved midlertidig bruksattest.

Følgende arbeider gjenstår:

I. etg.

1. Div. maling/tapetseringsarbeider i entré og vindfang.

Kjeller.

2. Div. malerarbeider i kjellernedgang.
3. Montering av forskriftsmessig kjellertrapp med forsvarlig rekkverk og solid håndlist.
4. Montering av div. delevegger.
5. Montering av dører.
6. Puss av vegger med innpussing av vinduer.
7. Avtrekk fra vaskerom føres til over tak, ev. mekanisk vifte i yttervegg.
8. Støping av bunn i pipe med skråkant nedover fra feieluke.

Utvendig.

9. Puss av grunnmur over terreng.
10. Montering av permanent inngangstrapp.
11. Puss av ev. forblending av pipe over tak.
12. Montering av pipehatt.
13. Montering av takstige av brannfast materiale.
14. Montering av atuetrapp ev. terrassearrangering.
15. Montering av pipebeslag.
16. Det forutsettes at kloakkanlegget er utført etter rørleggerkontrollens anvisninger, jfr. mangler påpekt pr. brev av 18.11.1974.

./2

Byggherren gis en tidsfrist på ett år fra den dato bruksattest er gitt på å utføre nevnte mangler. Når disse er utført bes bygningskontrollen varslet slik at ferdigattest kan bli meddelt.

For bygningssjefen

I. Sannerud
bygn. kontr

Gjenpart til ansvarshavende: Byggm. Arnt Borgen,
Gystad,
2050 JESSHEIM.

Anleggsavdelingen
v/Sandbakken,
her.

Ullensaker kommune

Byggesak

Rolf Berg-Hansen
Ekornrudvegen 18
2052 JESSHEIM

Vår ref: (Oppgis ved svar)	Deres ref:	Dato
2007/4265-10		24.04.2008

FERDIGATTEST

Etter Plan- og bygningsloven § 99

GNR/BNR/FNR/SNR:	116/69 og 116/121
Tiltakets art:	Riving av garasje og oppføring av tilbygg til enebolig
Byggets/anleggets art:	Tilbygg enebolig
Byggested:	Ekornrudveien 18 - 2052 Jessheim

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt den 11.04.08 ; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34.

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

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

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

For Bygningssjefen

Jonny Leirpoll
spesialkonsulent
Direkte telefonnr: 66108271

Kopi: Avgiftskontoret, VAR
Feiermester, BER
Inderjit Singh, Ekornrudvegen 18, 2050 Jessheim

Besøksadresse
Rådhuset, Furusethgt. 12
2050 JESSHEIM
Servicetorget
Åpningstid: 8.00-15.55

Postadresse
Postboks A,
2051 JESSHEIM

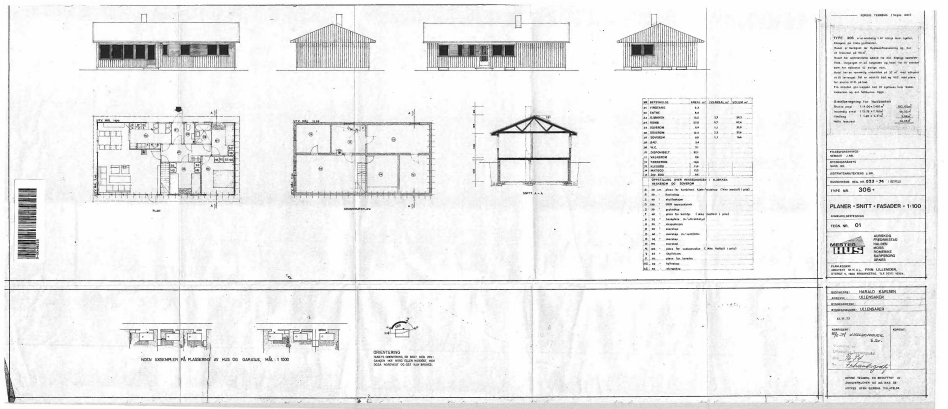
Telefon 66 10 80 00
Telefaks 66 10 80 01

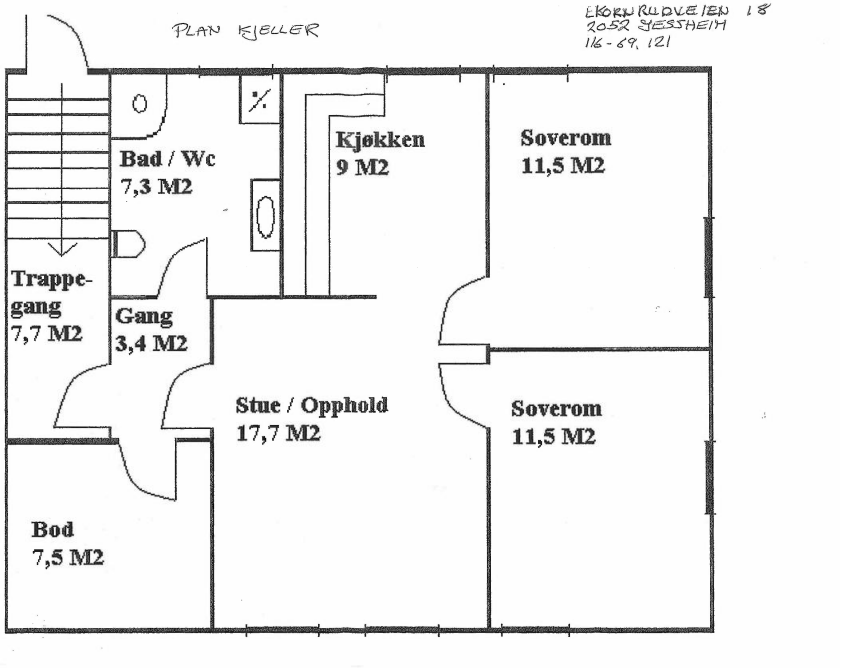
Bankkonto - kommunen 6208 06 11000
Bankkonto - skatt 6345 06 02355

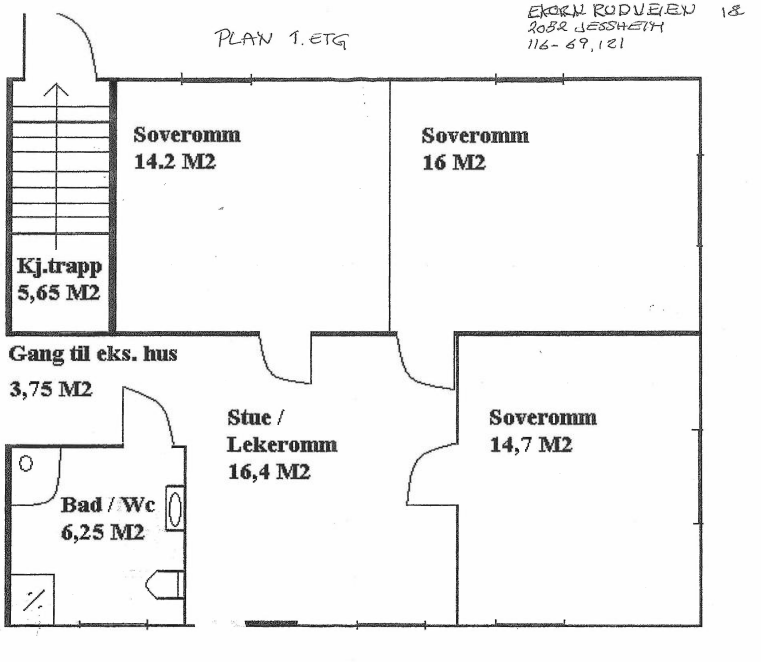
Org.nr. 933 649 768

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

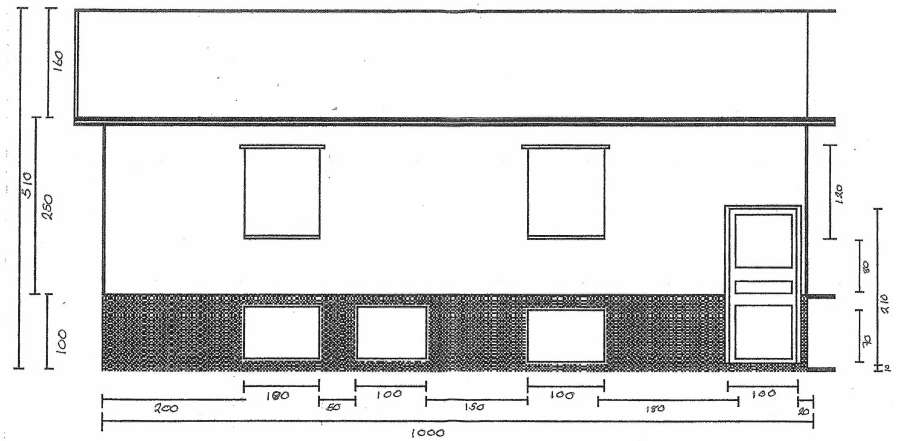
Post adresseres til Ullensaker kommune - ikke til enkeltpersoner




PLAN KJELLER
EKORNRUDVEIEN 18
2052 JESSHEIM
116-69, 121
Bad / Wc
7,3 M2
Kjøkken
9 M2
Soverom
11,5 M2
Trappe-
gang
7,7 M2
Gang
3,4 M2
Stue / Opphold
17,7 M2
Soverom
11,5 M2
Bod
7,5 M2

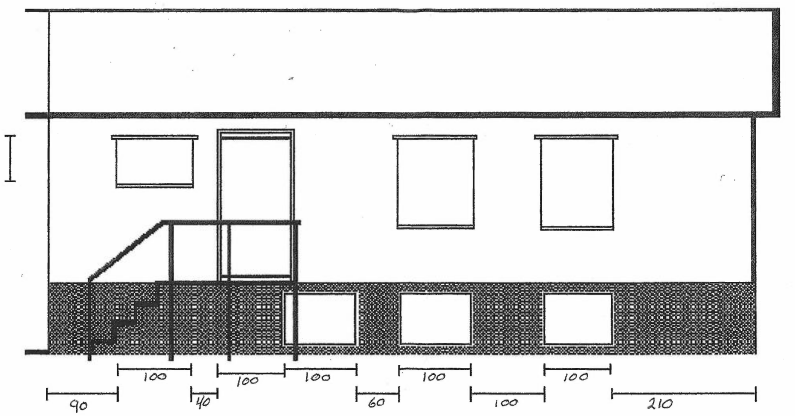

PLAN 1. ETG
EKORN RUDVEIEN 18
2052 JESSHEIM
116-69, 121
Soveromm
14.2 M2
Soveromm
16 M2
Kj.trapp
5,65 M2
Gang til eks. hus
3,75 M2
Stue /
Lekeromm
16,4 M2
Soveromm
14,7 M2
Bad / Wc
6,25 M2

FASADE VEST



EKORNRUDVEIEN 18
2052 JESSHEIM
116-69, 121

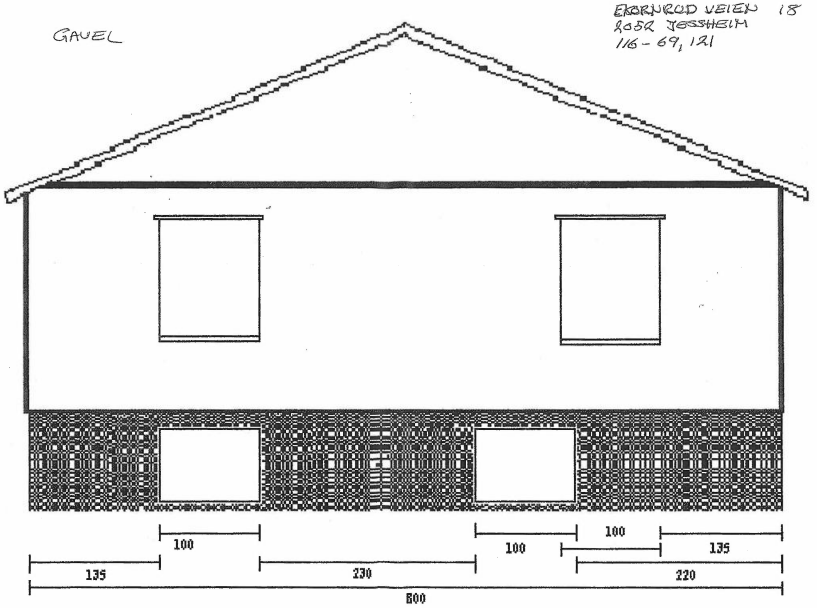
FASADE ØST



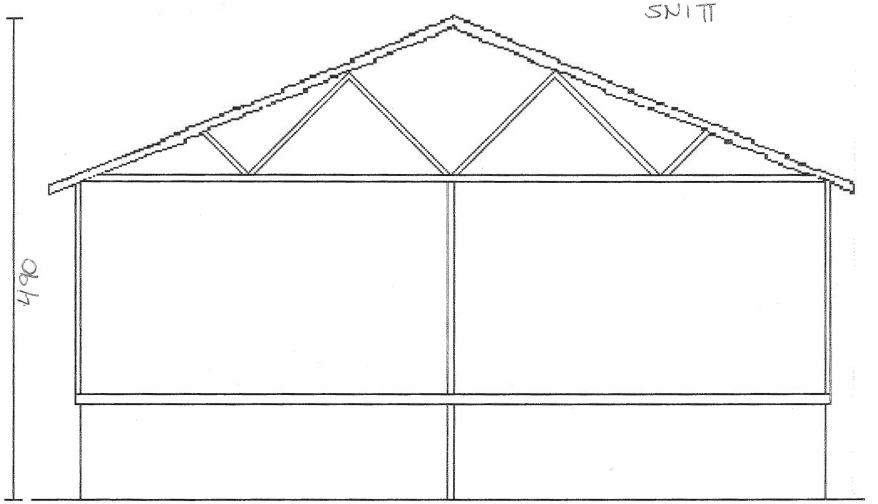
EKORNRUDVEIEN 18
2052 JESSHEIM
116-69, 121

GAVEL

EKORNROD VEIEN 18
2052 JESSHEIM
116-69, 121

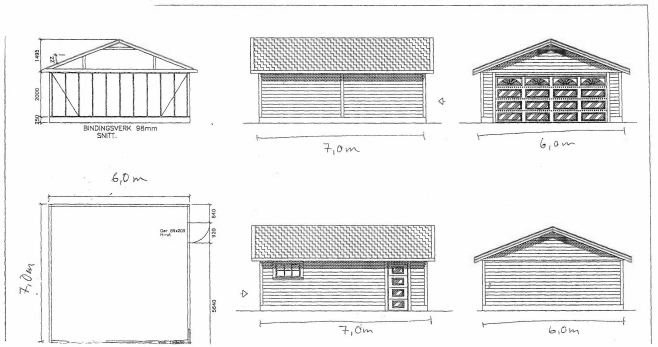


SNITT



EKORNROD VEIEN 18
2052 JESSHEIM
116-69, 121

NYTT GARASJE
GNR 116 BNR. 69-



Kartverket

LILLESTRØM EIENDOMSMEGLING AS
V/LISE WOLD
LANDSTADS GATE 53
2000 LILLESTRØM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 60-0027/25
Vår referanse: 3660117/25592120
Bestilling: C3 2025-01-23 (3) 107

Dato
23.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6613	10	3.9.1992	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3209 ULLENSAKER	116	69	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

STATENS VEGVESEN

TINGLYST
03 SEPT. 1992
EIDSVOLL
SORENSKRIVEREMBETE
DOKUMENT 6613

Vann- og kloakkledninger o.l.
samt renner av alle slag ved riksveg 7 fylkesveg
(jfr. veglovens § 32 og § 57)

Søknad/Erklæring

Undertegnede Rigmor Karlsen søker herved om tillatelse til å legge ~~vannledning/kloakkledning/stikkrenne~~[1] under/langsgått fylkesveg 458-03 ved km 1,58 veg ved (min) eiendom(mens) g.nr. 116 b.nr. 69 i Ullensaker kommune, ~~se skisse på baksiden~~.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelse som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av ~~eiendommen~~ ledningen.

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet innen det tidsrom vegvesenet angir og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig hindres. Eieren og/eller brukeren skal sørge for at arbeidsstedet avsperres forsvarlig og forsynes med lykter, varselskilter m.v. Arbeidet må ikke settes i gang før vegoppsynsmannen og, dersom politivedtekter krever det, politiet er varslet og har sørget for å kontrollere at arbeidsstedet er avsperret og varslet etter de av vegvesenet fastsatte bestemmelser.
2. Ledningen legges i frostfri dybde, minst 1,80 m under vegbanen og føres om mulig gjennom vegen ved boring. Ledningen legges i varerør med mindre vegvesenet samtykker i noe annet. Ved gjenfylling av ledningsgrøft nyttes samme eller tilsvarende masser som i vegkroppen fra tidligere. Bærelagsmaterialene holdes adskilt fra de øvrige og må ikke forurenses. Massene legges tilbake lagvis. Hvert lag må under gjenfyllingen stampes godt, så setninger unngås. Etterfylling og planering påhviler søkeren.
   Ved mangelfull istandsetting kan vegvesenet foreta utbedring på eierens/brukerens bekostning.
3. Vegvesenet utfører selv reparasjon av asfalt- og oljegrusdekke. For reparasjon av asfaltdekke betales kr. 100,00 pr. l. m, for oljegrusdekke kr. 60,00 pr. l. m, i alt kr. 0 til vegkontoret før tillatelse til igangsettelse av arbeidet gis. I tilfelle boring, tilbakebetales beløpet.
4. Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann. Søkeren er forpliktet til selv å henvende seg til telegrafbestyreren på stedet, elektrisitetsverk, vannverk m.v. for å få påvist mulige kabler m.v. som kan bli skadet ved gravingen, idet vegvesenet fraskriver seg ethvert ansvar for slik skade.
5. Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
6. Vegvesenets tillatelse er gitt midlertidig. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til for egen regning å foreta de endringer med ledningsanlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet senere måtte finne nødvendig.
7. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens[1] kostnad som heftelse på eiendommen. Arbeidet må ikke settes igang før tinglyst erklæring foreligger med mindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt.

8.[2] Ledningen skal føres gjennom vegen ved boring/GJENNOMSLAG Jessheim vegst. tlf. 06-970410, skal varsles før arbeidet settes igang.

den Rigmor Karlsen
(Søkerens underskrift)

Undertegnede eier av ovenevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.[3]

den Rigmor Karlsen
(Skjøteinnehaverens underskrift)

[1] Stryk det som ikke passer.
[2] Plass for ytterligere vilkår.
[3] Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen.

Doknr 6613 Tinglyst 03 09 1992 Emb 010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Blankett nr. 66
2000 3 90 GRYTTING AS, ORKANGER

Kartverket

LILLESTRØM EIENDOMSMEGLING AS
V/LISE WOLD
LANDSTADS GATE 53
2000 LILLESTRØM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 60-0027/25
Vår referanse: 3660119/25592130
Bestilling: C3 2025-01-23 (3) 105

Dato
23.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
570	10	26.1.1972	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3209 ULLENSAKER	116	44	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Stpl. veridag med kr.10,-

Avskrift av dagbok nr. 570 26/1 72
A 144

V E G R E T T

Undertegnede
Einar Martinsen, Gystad 2050 Jessheim som er
eier av eiendommen ~~nm~~ Kalv gnr. 116
brnr. 44 i Ullensaker, gir eieren av
eiendommen Nystad gnr. 116 brnr. 69 i Ullensaker
rett til å bruke denn utkjøringsveg som min eien-
dom har ut til fylkesveg C 183.3 - inntil det er
ordnet med samleveg fra eiendommene i nabolaGET.

Jessheim den 27. november 1971

Einar Martinsen

Undertegnede Ragna Nafuseu som er gift med
einar Martinsen er enig i at ovenstående vegrett
for Nysted 116/69 i Ullensaker hefter på vår eiendom

Jessheim den 27. november 1971

Ragna Martinsen

Til vitterlighet- ovenstående to underskrifter
er gjort i mitt nærvær

Jessheim den 27.november 1971

~~advokat~~ Finn Fossum

finn fossum

Ekornrudvegen 18

Nabolaget Ekornrud/Holm - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Skogmo skole (1-7 kl.) 404 elever, 20 klasser	19 min 1.4 km
Algarheim skole (1-7 kl.) 404 elever, 22 klasser	5 min 2.6 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl... 347 elever, 15 klasser	6 min 2.6 km
Gystadmarka ungdomsskole (8-10... 658 elever, 30 klasser	6 min 3.4 km
Hoppensprett Akademiet (8-10 k... 144 elever, 6 klasser	6 min 3.4 km
Hoppensprett vgs Jessheim	6 min
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	8 min 4 km

Offentlig transport

Holm Linje 436, 437, 440, 450	6 min 0.4 km
Jessheim stasjon Linje R13, R13x	6 min 2.9 km
Oslo Gardermoen	15 min

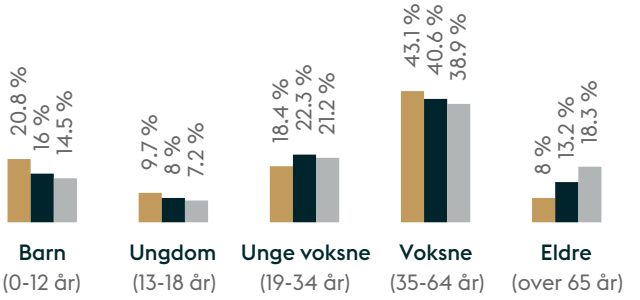
Barnehager

Ekornrud barnehage (0-5 år) 133 barn	5 min 0.4 km
Hoppensprett Gystad (1-5 år) 62 barn	7 min 0.5 km
Fladbyseter barnehage (1-5 år) 49 barn	16 min 1.2 km

Dagligvare

Coop Extra Algarheimveien	10 min
Coop Extra Saga Senter	5 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ekornrud/Holm	2 401	869
Jessheim	25 243	11 446
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Borgen skole, fotballbane	17 min
Skogmo skole	19 min
Spenst Jessheim	6 min
SATS Jessheim	6 min

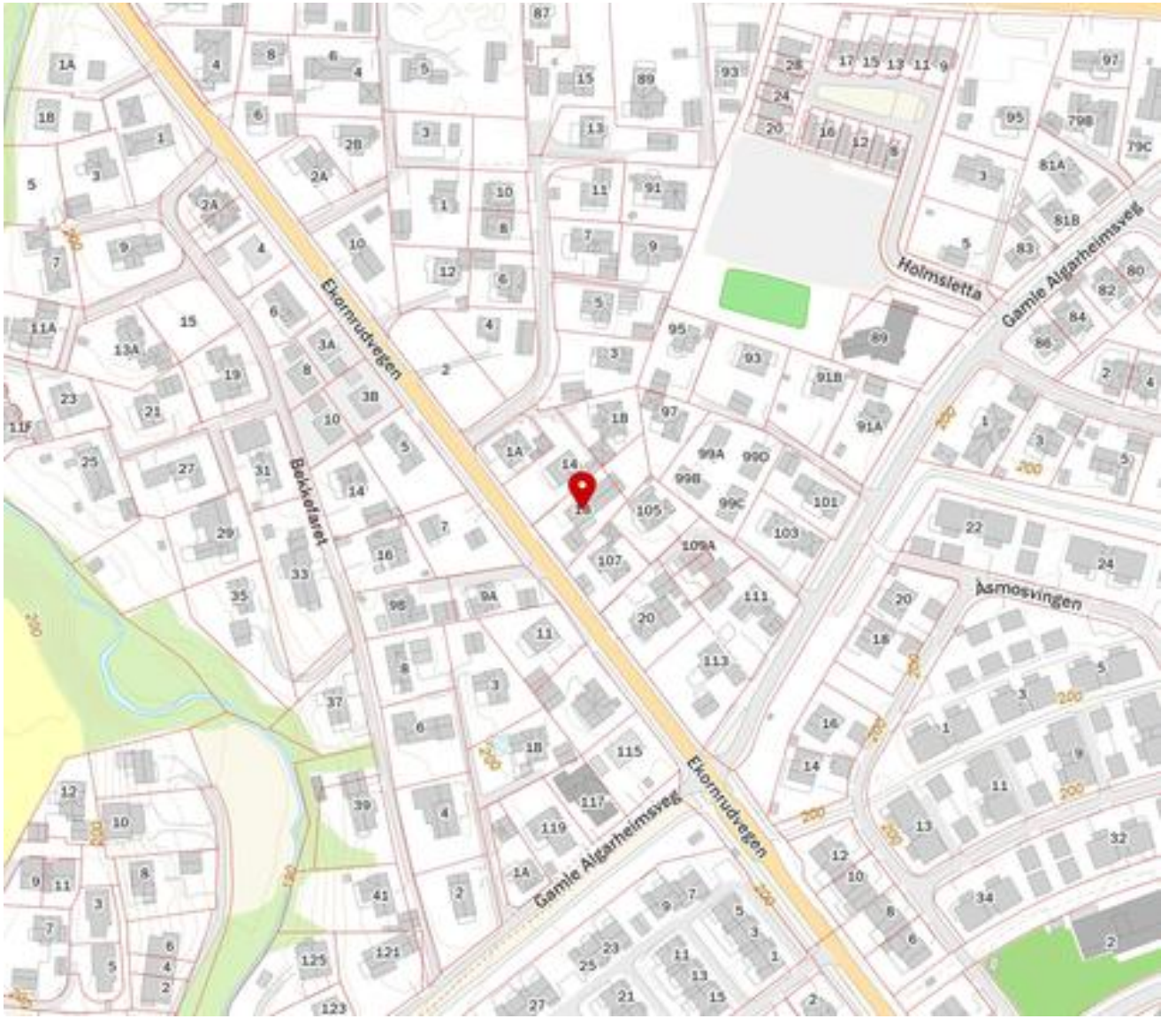
«Har bodd her i 11 år. Det blir bare bedre og bedre for hvert år som går»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Gateparkering
Lett 84/100



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: 19 200,-

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: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 60-0027/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ekornrudvegen 18 2052 JESSHEIM

Betegnelse: Gnr 116, bnr 69 (ideell andel 1/1) / Gnr 116, bnr 121 (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