

Velkommen til

Møllerstadjordet 33, 2054 Mogreina

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Møllerstadjordet 33, 2054 Mogreina

Pen og innholdsrik enebolig med svært barnevennlig beliggenhet |Hyggelige uteområder & hage | Dobbelgarasje med hems

Velkommen til Møllerstadjordet 33 - en flott familiebolig på Mogreina!

Dette en en pen og velholdt enebolig fra 2001 med god planløsning, dobbeltgarasje med hems og flott beliggenhet innerst i blindvei! Boligen har en stor og lys stue med downlights, og en peisovn som varmer godt på kaldere dager. Fra stuen er det utgang til en vestvendt og solrik terrasse på 65 m². Flott hage med mye boltreplass for både store og små. Videre har boligen et stort kjøkken og 3 gode soverom.

Boligen ligger i rolige omgivelser, og har mange gode turmuligheter i nærområdet. Fra eiendommen er det trygg gangavstand til barneskole og barnehage, samt kort vei til Jessheim sentrum og andre dagligvarebutikker. Bussholdeplassen ligger kun 350 meter unna.

Velkommen til visning!



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Marita Dalsbø Rognhaug
avdelingsleder/eiendomsmegler
Tlf: 926 57 476
E-post: marita.dalsbo@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 500 000
Omkostninger	kr	113 590
Total pris inkl. omkostninger	kr	4 613 590

BRA Total/BRA-i	178/133 m²
Antall soverom	3
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Eiet
Tomtetype	Eiet
Byggeår	2001
Energikarakter	C



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Møllerstadjordet 33, 2054 MOGREINA

Registerbetegnelse
Gnr. 183, bnr. 53, ideell andel 1/1
i Ullensaker kommune.

Adkomst
Se digitalt kart i finn-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 1.

Beliggenhet
Møllerstadjordet 33 ligger i et etablert og rolig boligområde på Mogreina, i den nordre delen av Ullensaker kommune. Her bor man i landlige og fredelige omgivelser, samtidig som det er kort vei til det man trenger i hverdagen. Boligområdet er oversiktlig og preget av lite gjennomgangstrafikk, noe som gir en trygg og behagelig ramme rundt familielivet. Området passer godt for både barnefamilier, aktive voksne og alle som ønsker nærhet til naturen uten å gi avkall på god tilgjengelighet til service og bymessige tilbud.

For barnefamilier er beliggenheten spesielt praktisk. Mogreina skole ligger i kort gangavstand fra boligen og gir barna en trygg og oversiktlig skolevei. I samme nærområde ligger også Mogreina barnehage, slik at både barnehage og skole kan nås til fots. Dette gjør hverdagslogistikken enklere og gir barna mulighet til å gå eller sykle til og fra skole og fritidsaktiviteter etter hvert som de blir større. Ved skolen finnes også aktivitetshall og ballplass, som gir gode muligheter for lek, aktivitet og organisert idrett.

Like vest for bebyggelsen ligger Hersjøen, som er et populært rekreasjonsområde og et naturlig samlingspunkt på varme sommerdager. Her finnes fine muligheter for bading og utendørsaktiviteter, og innsjøen egner seg også godt for kano og kajakk. Hersjøen gir dermed et ekstra tilbud for dem som setter pris på vann, friluftsliv og lange sommerdager utendørs. Området rundt innsjøen og skogen ellers i nærområdet gjør det enkelt å kombinere en tur i skogen med bading eller andre aktiviteter når været tillater det. På vinterstid får nærområdet en helt annen karakter, med gode muligheter for skiturer og vinteraktiviteter. Det prepareres skiløyper i området, slik at man kan komme seg ut på ski uten å måtte reise langt.

Når det gjelder dagligvarehandel, er det kort vei til Dal, hvor man finner blant annet Kiwi og Coop Prix. Dette gjør det enkelt å gjøre de daglige innkjøpene uten lang reisevei. For et større utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud ligger både Thon Senter Eidsvoll på Råholt og Jessheim med sitt omfattende handels- og servicetilbud innenfor en overkommelig kjøretur. På Jessheim finnes et bredt utvalg av butikker, restauranter, kaféer, treningssentre og øvrige servicetilbud, mens Råholt også tilbyr et godt utvalg av handel og tjenester.

Området har samtidig en praktisk beliggenhet for pendling. Bussholdeplass på Mogreina ligger innen kort gangavstand, og gir mulighet for kollektivtransport i nærområdet. Dal stasjon nås med en kort kjøretur og har togforbindelser sørover mot Lillestrøm og Oslo S, noe som gjør området aktuelt også for dem som pendler til Oslo eller andre steder langs jernbanen. For den som er avhengig av bil, er det enkel adkomst til E6, som gir effektiv forbindelse både sørover og nordover. Oslo lufthavn Gardermoen ligger også svært lett tilgjengelig med bil, med en kjøretid på rundt 9 minutter under normale trafikkforhold. Dette er en betydelig fordel for både jobbpendlere og dem som reiser mye i forbindelse med arbeid eller fritid. Samtidig får man bo

tilbaketrukket og landlig, uten å være langt unna de større knutepunktene på Østlandet.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bebyggelsen
Eiendomstype
Enebolig

Areal
BRA - i: 133 m²
BRA - e: 45 m²
BRA totalt: 178 m²
TBA: 88 m²

Enebolig over to etasjer
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 88 m² Entré, hall m/ trapp, stue, kjøkken, bad, innvendig bod og soverom.

2. etasje
BRA-i: 45 m² Gang m/ trapp og to soverom.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
88 m² Fire terrasser. Hovedterrassen (med utgang fra stuen) er ikke omsøkt eller godkjent hos kommunen.

Dobbelgarasje
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 45 m² Dobbelgarasje.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av

boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Leilighetens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Ikke målbare arealer
Enebolig 2. etasje har 12 m² ikke-måleverdig areal (ALH). Etasjen har et gulvareal på 57 m², men grunnet skråtak er det kun 45 m² som er måleverdig. Dobbelgarasjens loft er ikke måleverdig grunnet takhøyden.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Enebolig over to etasjer
2.etasje:
Gang med trapp og 2 soverom.
Etasjen har et gulvareal på 57 m². Grunnet skråtak er det kun 45 m² som er måleverdig i etasjen.

1.etasje:
Hall m/trapp, soverom, stue, kjøkken, bod, entré og bad/vaskerom.
Etasjen er målt til 88,32 m².

Ved inngangspartiet er det en terrasse målt til 3,96 m².
Ved bakdør/entré er det en en terrasse målt til 1,9 m².
Utgang fra stuen til en større terrasse målt til 64,9 m².
Ved siden av huset er det en markterrasse målt til 17 m².

–
Takhøyder:
1. etasje: Takhøyde målt til 2,40 m.
2. etasje: Takhøyde målt til 2,41 m.

Arealene på terrassene er summert i arealoppstillingen iht. NS 3940.

–
Arealberegningen er utført ved bruk av laserskanning med Leica BLK2GO. Skanningen danner en detaljert punktsky som benyttes som grunnlag for nøyaktig oppmåling av byggets flater. Arealer er beregnet i henhold til NS 3940:2023, og omfatter BRA-i, BRA-e og BRA-b der dette er relevant. Metoden gir også presist grunnlag for beregning av balkongareal samt vurdering av måleverdig areal i rom med skråtak, basert på nøye gjennomgang av punkt-skydata. Laserskanningen reduserer risiko for måleavvik og gir et presist og etterprøvbart grunnlag for rapportens arealer.

Ved behov kan det bestilles plantegninger i målestokk, tegninger til bruk ved bruksendringer, samt DWG-filer som kan oversendes direkte til arkitekt eller entreprenør. Ta kontakt med utførende takstmann for mer informasjon om dette.

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.
I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.
Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Dobbelgarasje
Garasjen er innvendig målt til 45,39 m².
Loftet er ikke måleverdig grunnet takhøyden.

Antall soverom
3

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
1

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 06.10.2026.

Bygning:
Enebolig over to etasjer på Møllerstadjordet 33 i Mogreina, Ullensaker kommune. Boligen er oppført i 2001 ifølge Norges Eiendommer. Det er ikke opplyst om senere ombygging eller seksjonering. Yttervegger i bindingsverk med stående bordkledning. Boligen har ikke kjeller eller underetasje, og hele konstruksjonen ligger over terreng med støpt gulv på grunn. Boligen står på ukjent byggegrunn. Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Tak:
Taktekking med betongtakstein. Taket er vasket i 2026. Taket er besiktiget fra bakkenivå. En besiktigelse fra bakkenivå gir begrenset innsyn i tekkingens tilstand på nært hold, og enkelte avvik kan dermed være vanskelige å oppdage. Vurderingen er basert på det som var synlig fra bakken.

Takkonstruksjon med A-takstoler i tre. Loftsetasjen er innredet og oppvarmet, med skråhimling og kneloft mot yttervegg. Kneloftene er ikke kontrollert, da det ikke er etablert adkomst til disse, verken fra oppvarmet side eller utvendig. Det ble ikke observert ventilering av kneloftene, men luftingen lot seg ikke verifisere uten adkomst. Alder følger av byggeåret, og konstruksjonstypen er kjent. Det er ikke observert symptomer på fukt, misfarging eller skader på synlige innvendige overflater på befaringstidspunktet. Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige flater, og skjulte deler av konstruksjonen er ikke vurdert.

Takrenner og nedløp i metall. Punktet er besiktiget fra bakkenivå. En besiktigelse fra bakkenivå

gir begrenset innsyn i beslag, renner og skorstein på nært hold, og enkelte avvik kan dermed være vanskelige å oppdage. Vurderingen er basert på det som var synlig fra bakken.

Pipe/Ildsted:
Boligen har elementpipe med peisovn montert i stuen. Pipeløp og ildsted er kun beskrevet og er ikke tilstandsvurdert, da dette ikke inngår i minimumskravene i forskrift til avhendingslova.

Vinduer:
Vinduer er utført med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2001. Det ble gjennomført kontroll av et utvalg vinduer ved befaringen. Punkterte glass kan være vanskelige å avdekke sikkert, avhengig av lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at ytterligere punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Dører:
Ytterdører med brann- og lydklassifisering. Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2001. Punkterte isolerglass kan være vanskelige å avdekke sikkert, avhengig av lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at ytterligere punkteringer foreligger uten at dette ble registrert på befaringstidspunktet. Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen. Heltre fyllingsdører. Enkelte av dørene er malt. Det må på generelt grunnlag påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Trapper/adkomst:
Boligen har utvendig trapp i tre. Boligen har tretrapp innvendig. Rekkverk i trekonstruksjoner med stående dreide spiler. Innvendig trapp fremstår av tidsmessig utførelse. Trappen vurderes å ha normal kvalitet og funksjon sett opp mot alder og bruk. Innvendige trapper er ikke endel av minimumskravene i forskriften og er ikke tilstandsvurdert, kun beskrevet i denne rapporten.

Balkong/terrasse:
Boligen har vestvendt platting på terreng som ligger inntil boligen i impregnerte trekonstruksjoner. Rekkverk i trekonstruksjoner. Det er i tillegg en platting på siden av huset og ved begge inngangspartier. Ved inngangspartiet er det en terrasse målt til 3,96 m². Ved bakdør/ entré er det en en terrasse målt til 1,9 m². Utgang fra stuen til en større terrasse målt til 64,9 m². Ved siden av huset er det en markterrasse målt til 17 m².

VVS-installasjoner:
Hovedsakelig vannførende rør i plast (rør i rør opplegg). Rørskapet er plassert i bad. Stoppekran i rørskap på bad. Fordelerskapet har overløp. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen. Interne og synlige avløpsrør i plast. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring. Varmtvann fra bereder plassert på bad. Volum: ca. 300 liter. Produksjonsår: 2001. Tilkobling: fast tilkoblet. Avrenning til sluk. Plastsluk med synlig klemring. Vanntett sjikt av påstrykningsmembran/smøremembran.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjonsanlegg med tilluft og luftavtrekk. Motorenheten er plassert i innvendig bod. Anlegget er utstyrt med utskiftbare filtre som bør skiftes minst 1 gang årlig, fortrinnsvis på høsten etter pollensesongen. Dersom filtre ikke blir skiftet vil skitne og tette filter redusere kvaliteten på inneluften samt redusere aggregatets funksjon. Filteret i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

Ventilasjonsløsningen bygger på det samme prinsippet som benyttes i dag og er bedre enn hva som var normal på byggetiden. Rommet har balansert ventilasjon. Avtrekksventil i himling. Tilluftspalte under dørbladet. Kjøkkenventilator med avtrekk til yttervegg. Balansert ventilasjon ellers i rommet. Himlingsventil. Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tekniske detaljer:
Boligen har røykvarsler. Elektrisk oppvarming med panelovner og Sentralstøvsuger. Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner. Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst. Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Dobbelgarasje:
Saltak i trekonstruksjoner dekket med takstein. Renner og nedløp i metall. Bindingsverk i trekonstruksjoner med utvendig stående bordkledning. Støpt dekke med ringmur i Leca. Elektrisk garasjeport og bakdør. Innvendig trapp til kaldt lagringsloft. Bygget er ikke tilstandsvurdert iht. forskrift til avhendingslova og NS 3600, dette er kun en enkel beskrivelse.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskapet er plassert i bod. Automatsikringer. 63 AMP hovedsikring med 13 fordelingskurser. Strømmåler er plassert i samme tavle. Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg, da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av boligen har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Foreligger el-tilsynsrapport fra lokalt el-tilsyn som er nyere enn fem år?
- Ja (Kommentar fra selger: Dette ble utbedret av Harald Aurstad i Gardermoen Elektro i 2021)
Løses sikringene ofte ut?
- Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
- Nei
Finnes kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne?
- Ja
Er anlegget montert eller endret etter 1. januar 1999?
- Ja (Kommentar fra selger: Arbeidet for og lukke vedtak fra Elvia fra 2021, og utskiftning av spotter og annet elektrisk arbeid utført i august 2026)
Er det montert el-billader?
- Nei
Foreligger samsvarserklæring(er) for arbeid på anlegget?
- Ja, for deler
Bør anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person (NEK 405)?
- Nei
Kreves umiddelbare tiltak (åpenbar fare for liv, helse eller verdier)?
- Nei

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking | Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Konsekvens: Økt risiko for utettheter i taktekkingen med fare for fuktinntrengning og følgeskader i underliggende konstruksjoner. Fremtidig funksjonstid er usikker. Tiltak: Tekkingen bør holdes under jevnlig oppsyn, og fornyelse av vanntett sjikt må påregnes. Det anbefales å innhente pris fra fagkyndig for utskifting av

tekkingen ved planlegging av fremtidig vedlikehold.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Enkelte nedløpsrør avsluttes ved terreng, og takvann ledes ikke i tilstrekkelig grad bort fra byggverket. Konsekvens: Konsentrert fuktbelastning mot terreng inntil grunnmur. Over tid gir dette økt risiko for fuktinntrengning i underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Tiltak: Det anbefales å lede takvannet bort fra bygningen, eksempelvis ved forlengelse av nedløp med utkast på terreng eller tilkobling til overvannsledning/drenssystem.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Konsekvenser: Manglende lufting bak kledning gir økt fuktbelastning og risiko for råte samt redusert levetid på kledningen. Tiltak: Det anbefales å etablere lufting i nedre kant av kledningen.

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Konsekvens: Sprekker og slitt overflatebehandling gir økt risiko for fuktopptak i trevirket, med fare for videre nedbrytning og råteskader i karmer og tilstøtende deler av vinduskonstruksjonen over tid. Tiltak: Det anbefales utbedring av sprekker og overflatebehandling av karmene. Trevirket bør samtidig kontrolleres nærmere for råteskader. Utskifting av vinduer må påregnes dersom skadeomfanget viser seg å være større enn det som er synlig ved visuell kontroll.

- Ytterdører | Karmene i dører er værslitte utvendig og det er svelleskader i treverket. Konsekvens: Nedbrutt overflatebehandling og fuktopptak i karmene gir økt risiko for videre nedbrytning av treverket, herunder råteskader. Svelling i treverket kan også gi redusert funksjon ved lukking og tetting, med økt luftlekkasje og fuktpåkjenning i overgangen mellom karm og vegg. Tiltak: Det anbefales utbedring og overflatebehandling av karmene, med utskifting av skadet treverk der dette er nødvendig. Omfanget av fuktskadene bør kartlegges nærmere ved utbedringen, da svelleskader kan skjule råte i underliggende treverk. Det anbefales videre at tilslutning mellom karm og vegg kontrolleres og tettes.

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | Det er påvist værslitte bord og rekkverk. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Konsekvens: Værslitte terrassebord og rekkverk har redusert overflatebeskyttelse og vil være mer utsatt for fuktopptak, oppsprekking og gradvis nedbrytning. Dette kan føre til forkortet levetid og økt behov for vedlikehold. Tiltak: Terrassen bør rengjøres og overflatebehandles. Bord og rekkverksdeler med tydelige skader eller begynnende nedbrytning bør skiftes ut lokalt før ny behandling utføres. Konsekvens: For lavt rekkverk gir økt risiko for fallskade ved bruk av terrassen. Tiltak: Det anbefales å utbedre rekkverkshøyden i tråd med gjeldende krav.

- Innvendige vannledninger | Det er registrert irring på synlig kobberrør ved varmtvannsberederen. Irring på kobber er et symptom på fuktpåvirkning, og kan skyldes mindre utetthet i kobling, kondens på røret eller fukttilførsel utenfra. Det var ikke registrert fritt vann eller aktiv lekkasje på befaringstidspunktet. Årsaken er ikke fastslått ved den visuelle undersøkelsen. Konsekvens: Irring indikerer at røret har vært utsatt for fukt. Ved en utetthet i kobling vil lekkasjen kunne være liten og pågå over tid, og en tiltakende lekkasje vil kunne gi vannskade på gulv og tilstøtende konstruksjoner. Omfanget lar seg ikke fastslå ved visuell kontroll alene. Tiltak: Det anbefales at rørstrekket og koblingene kontrolleres av rørlegger for å avklare årsak, og at eventuelle utettheter utbedres. Frem til dette bør eier følge med på om det oppstår fuktmerker, drypp eller kalkavleiring ved røret.

- Varmtvannsbereder/tank | Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Konsekvens: Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for

vannskader og redusert driftsikkerhet. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå. Det anbefales derfor å planlegge utskifting av varmtvannstanken i nær fremtid for å sikre videre trygg og stabil drift.

- Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av det vanntette sjiktet, og kravene i NS 3600:2025 A.__NA__ er dermed ikke oppfylt. Utførelsen av skjulte
detaljer ved gjennomføringer og sluk, ved dørterskel og i overgangen mellom gulv, vegg og hjørner er ikke dokumentert, og lar seg ikke etterprøves ved visuell kontroll. Konsekvens: Uten dokumentasjon lar det seg ikke sannsynliggjøre hvordan de skjulte detaljene i det vanntette sjiktet er utført. Det kan derfor ikke fastslås om tettesjiktet er utført i tråd med anerkjent bransjenorm, og eventuelle svakheter i utførelsen vil normalt ikke være synlige før de gir seg utslag i fuktskade. Manglende dokumentasjon gir i tillegg et kortere alderskriterium for usikker fremtidig funksjon etter NS 3600:2025 tabell C.1 og C.2 enn ved dokumentert utførelse. Tiltak: Det anbefales at det innhentes ytterligere opplysninger om utførelsen, for eksempel FDV-dokumentasjon for tettesjiktet, opplysninger fra tidligere eier, kontakt med utførende håndverker, saksinnsyn hos kommunen der det er gjennomført søknadspliktige tiltak, eller henvendelse til styret i boligselskapet (nivå 2-registreringer, jf. NS 3600:2025 C.2). Dersom slike opplysninger ikke lar seg fremskaffe, anbefales nærmere undersøkelser på nivå 3, for eksempel vanntest med tilhørende fuktregistreringer eller andre undersøkelser som kan avklare tettesjiktets tilstand.

- Bad - Overflater, vegger og himling | Veggene er kledd med tapet og malt tapet, og himlingen er kledd med panel. Dette er ikke fuktbestandige overflater. I et rom hvor det dusjes må det påregnes vannsøl, kondens og periodevis høy luftfuktighet, og overflatene er ikke egnet til å tåle denne belastningen over tid. Nedsenket himling gir et hulrom som ikke er tilgjengelig for inspeksjon, og som normalt har begrenset lufting. Konsekvens: Overflater som ikke er fuktbestandige har redusert motstand mot fuktpåkjenning, med risiko for oppbulning, svelling og heft-svikt i tapet, og for misfarging og biologisk vekst i panel og på underliggende flater. Fukt som trekker inn i skjøter og ved underkant av kledning vil kunne gi skade i bakenforliggende konstruksjon uten å gi tidlige synlige symptomer. Manglende inspeksjonsmulighet i hulrommet over nedsenket himling gjør at eventuell kondens eller fuktpåkjenning der ikke lar seg kartlegge. Tiltak: Det anbefales at overflatene erstattes med fuktbestandige materialer ved fremtidig oppgradering av rommet, særlig på flater i og inntil våtsonen. Frem til dette bør eier være oppmerksom på misfarging, oppbulning og lukt, og sørge for god utlufting under og etter dusjing. Det anbefales at ventileringen av rommet kontrolleres, og at det etableres inspeksjonsmulighet i nedsenket himling dersom tilstanden i hulrommet ønskes avklart.

- Bad - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående. Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

- Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Konsekvens: Vanntett sjikt har passert forventet brukstid for udokumentert påstrykningsmembran, med økt risiko for redusert tetthet og vanninntrenging til bakenforliggende konstruksjon over tid. Skjulte fuktskader kan ikke utelukkes. Tiltak: Det anbefales overvåking av våtrommet for symptomer på fuktbelastning. Ved fremtidig

oppgradering bør vanntett sjikt fornyes i tråd med Byggebransjens våtromsnorm (BVN).

Helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Konsekvens: For lavt rekkverk gir økt risiko for fallskade ved bruk av terrassen. Tiltak: Det anbefales å utbedre rekkverkshøyden i tråd med gjeldende krav.

Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Konsekvens: For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallskade ved bruk av trappen. Tiltak: Det anbefales å utbedre rekkverkshøyden i tråd med gjeldende krav.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Konsekvens: Uten radonmålinger er det usikkerhet om radongassnivåene i boligen. Langvarig eksponering for høye radonnivåer kan medføre helsefare. Gjennomføring av målinger vil eliminere denne usikkerheten og gi grunnlag for eventuelle tiltak. Tiltak: Radonmålinger bør gjennomføres for å kartlegge nivået av radongass i boligen. Dersom radonnivåene overstiger anbefalte grenser (200 Bq/m³ i henhold til norske myndigheters anbefalinger), bør tiltak som ventilasjonsforbedringer eller installasjon av radonsperre vurderes.

Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Konsekvens: Manglende samsvarserklæring gjør det usikkert om arbeid på det elektriske anlegget er utført av registrert installasjonsvirksomhet og i henhold til gjeldende krav. Dette kan innebære skjulte feil eller mangler som kan øke risikoen for driftsfeil, elektrisk støt eller brann. Eventuelle avvik kan også medføre behov for utbedringer. Tiltak: Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Dersom dette ikke lar seg gjøre, eller det er usikkerhet om arbeidene er fagmessig utført, anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering

Parkering i dobbelgarasje med elektrisk port. For øvrig er det gode parkeringsmuligheter på egen grusbelagt gårdsplass.

Standard

Velkommen inn i en innholdsrik enebolig med gjennomtenkt planløsning og romslige utearealer. Boligen er godt tilpasset både hverdagslivet og hyggelige sammenkomster med familie og venner. To overbygde inngangspartier gir enkel adkomst til hallen og entréen, mens etasjen for øvrig består av en delvis åpen stue-/kjøkkenløsning, bad, innvendig bod og soverom. Et åpent trappefelt leder videre opp til boligens 2. etasje, som ble ombygd og godkjent for varig opphold i 2026. Her møtes man av et lyst gangparti og to soverom. Boligen har flere trivelige uteområder, og fra stuen er det utgang til en stor terrasse på 64,9 m² som blir en naturlig forlengelse av oppholdsarealet i sommerhalvåret. Terrassen har videre forbindelse til en skjermet hage med plen, trær og skrånende terreng. På tomten finnes også en frittstående dobbelgarasje med kaldt lagringsloft.

1. etasje

Entré og hall:
Entréen har flislagt gulv og leder videre inn til en romslig hall med malte panelvegger. Herfra leder en sort tretrapp med dreide spiler videre opp til boligens tilbaketrukne 2. etasje. Hallen fungerer som et naturlig knutepunkt i boligen med adkomst til de sosiale sonene, et innbydende soverom og et funksjonelt bad. Mørke gulvfliser tilfører rommet et særpreget uttrykk, kombinert med de lysmalte veggoverflatene. Det er også gode muligheter for å etablere garderobeløsninger for praktisk oppbevaring av yttertøy og sko.

Stue:
Stuen fremstår som et lyst og innbydende oppholdsrom med gjennomgående furugulv og store vindusflater som vender ut mot hagen. Vindusflatene gir gode lysforhold og bidrar samtidig til en fin kontakt med uteområdene. Rommet har elementpipe med montert peisovn, som ble godkjent for bruk i 2026, og gir en hyggelig atmosfære på kjøligere dager. Stuen har gode soner for innredning med både sofagruppe, TV-seksjon og tilhørende møblement. En bred åpning mot kjøkkenet skaper en naturlig flyt mellom oppholdsrommene og gir en luftig romfølelse. Downlights i himlingen sørger for jevn og god belysning.

Kjøkken:
Kjøkkenet har flislagt gulv og en funksjonell innredning med malte fronter, laminat benkeplate og nedfelt kum i rustfritt stål. Flislagte veggoverflater over benkeplaten gir et praktisk og helhetlig uttrykk, som også er lett å vaske. Innredningen er godt utnyttet med lange arbeidsflater og rikelig med oppbevaringsplass i skuffer og skap. Kjøkkenet er utstyrt med integrert platetopp og stekeovn, kjøkkenventilator med avtrekk til yttervegg samt opplegg for oppvaskmaskin. Himlingsventil tilknyttet boligens balanserte ventilasjon bidrar til et godt inneklima under matlagingen. Langs de store glassfeltene er det plass til en større spisegruppe, samtidig som vinduene gir fint utsyn mot egen hage. Direkte adkomst til innvendig bod gir gode muligheter for lagring av tørrvarer og annet kjøkkenutstyr.

Bad:
Badet har et enkelt uttrykk med flislagt gulv med varmekabler, tapetserte og malte vegger samt nedsenket panelhimling. Innredningen består av servant med skuffeseksjon, vegghengt speil med belysning, gulvstående toalett, vaskekum og dusjkabinett. En 300 liters varmtvannsbereder er plassert her, mens balansert ventilasjon med avtrekksventil bidrar til gode luftforhold i rommet. Badet er praktisk utformet med god utnyttelse av arealet, hvor alle nødvendige funksjoner er samlet på en oversiktlig måte.

Bod:
Den innvendige boden har adkomst fra kjøkkenet og fungerer som både teknisk rom og lagringsplass. Her er det opplegg for sentralstøvsuger, motorenhet til balansert ventilasjon og

sikringsskap. Rommet gir gode muligheter for oppbevaring, og kan fint innredes med hyllesystemer.

Soverom:
Soverommet har en god størrelse med overflater bestående av furugulv, panelte vegger og himling. En stor garderobeløsning med glatte, folierte fronter gir rikelig med oppbevaringsplass til klær og diverse, uten å oppta unødvendig gulvareal. Rommet har god plass til dobbeltseng og nattbord, og er malt i en mørk fargetone som gir en lun og rolig atmosfære. Vindusflater fra to sider slipper rikelig med naturlig lys inn og bidrar til en luftig romfølelse.

2. etasje

Gang:
Fra et åpent, sortmalt trappefelt ledes man opp til boligens tilbaketrukne 2. etasje. Etasjen består av to soverom og gir et naturlig skille mellom boligens sosiale soner og soveromsavdelingen. Gangen har god takhøyde og er utstyrt med spotlights som gir gode lysforhold. På hver side av gangen ligger det soverom, noe som gir en oversiktlig og funksjonell planløsning.

Soverom:
Soverommene har varierende takhøyde, store vindusflater og gjennomgående laminatgulv. De rolige fargetonene gir rommene en behagelig stemning, og planløsningen gir gode muligheter for innredning med dobbeltseng, garderobeløsninger og nattbord. Rommene egner seg godt som gjesterom, barnerom, lekerom eller hobbyrom. Rommene ligger adskilt fra de sosiale sonene, noe som legger godt til rette for avslapning og søvn.

Utearealer

Fra stuen er det utgang til en vestvendt terrasse på terreng, utført i impregnerte trekonstruksjoner med rekkverk. Terrassen er på hele 64,9 m² og byr på et romslig og innbydende uteområde med plass til sittegrupper, grill og øvrig utemøblement. Den vestvendte beliggenheten gir gode solforhold gjennom store deler av dagen og legger godt til rette for lange sommerkvelder utendørs. Det gjøres oppmerksom på at terrassen er utvidet i senere tid. Terrassen er ikke omsøkt og godkjent hos kommunen. En tretrapp leder videre ned til hagen og skaper en naturlig flyt mellom de ulike uteområdene. Hagen er skjermet og har rolige omgivelser som gir gode muligheter for lek og aktivitet, samtidig som terrassen egner seg godt til sosialt samvær med familie og venner. Langs den ene fasadeveggen er det også etablert en markterrasse med levegg. For øvrig er begge inngangspartiene pent opparbeidet med egne terrassearealer.

Overflater:
Gulv: Furugulv, laminat og fliser.
Vegger: Panel og tapet.
Himling: Panel.

Lagring:
I 1. etasje er det garderobeskap med glatte fronter på soverommet, samt en innvendig bod med adkomst fra kjøkkenet. I 2. etasje er det kneloft mot ytterveggen. På eiendommen står det en frittstående dobbelgarasje på 45 m², oppført i 2001. Garasjen har elektrisk leddport, bakdør, samt innvendig trapp opp til et kaldt lagringsloft.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

Innhold
Eneboligen går over to etasjer og består av følgende rom:
1. etasje: Entré, hall m/ trapp, stue, kjøkken, bad, innvendig bod og soverom.
2. etasje: Gang m/ trapp og to soverom.

Boligen har flere terrasser med et samlet areal på 88 m² (TBA). Det er en terrasse ved hallen på 3,96 m², en terrasse ved entréen på 1,9 m², en terrasse med utgang fra stuen på 64,9 m² og en markterrasse langs ene fasadeveggen på 17 m². Hovedterrassen (med utgang fra stuen) er ikke omsøkt eller godkjent hos kommunen.

I tillegg er det oppført en dobbelgarasje på 45 m² med kaldt lagringsloft på eiendommen.

Fra eiendommen er det trygg gangavstand til skoler, barnehager, kollektiv

Byggeår
2001

Tomteforhold
Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 1178.2 m²

Beskrivelse av tomten
Eiet tomt. Tomten er opparbeidet med plen i skrånende terreng, diverse trær og beplantning, samt gruset innkjøring og gårdsplass.

Økonomi
Pris
Prisantydning	Kr 4 500 000,-
Omkostninger	Kr 113 590,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 4 613 590,-

Kjøpsomkostninger
Kr 4 500 000 Prisantydning

Omkostninger:
Kr 112 500 Dokumentavgift til staten, 2,5%
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)

Kr 113 590 Sum omkostninger

Kr 17 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 131 490 Sum omkostninger inkl boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: Kr 19 564 pr 2026
Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk. Avgiften er en kombinasjon av forskuddsbetaling for tjenester, abonnement og enkeltgebyrer som faktureres etter levert tjeneste. Først når året er omme vil kommunen ha informasjon om samlet gebyr for denne eiendommen.

Kommunale avgifter for 2026 utgjør kr 19 564 ,-.

Eiendomsskatt
Ullensaker kommune har eiendomsskatt på næringseiendom og kraftanlegg, men ikke på vanlige private boliger.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 882 254 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 3 529 014 for år 2024
Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever det, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Velforening
Det er ikke kjent at eiendommen er tilknyttet en velforening.

Eiendommen
Eierform
Eiet

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg av enebolig, datert 22.11.2001. Følgende punkter er påpekt i den midlertidige brukstillatelsen:
- 2. etasje er ikke påbegynt.
- Garasje er ikke påbegynt.
- Ved senere installasjon av ildsted må dette meldes til kommunens feiermester, og pipe og takstiger skal godkjennes av feiermester.
- Frist for utføring av gjenstående arbeider ble satt til 19.11.2003. Ferdigattest gis når dokumentasjon på gjenstående arbeider blir fremlagt.

For øvrig foreligger det ferdigattest for bruksendring av enebolig, datert 16.09.2026. Bruksendringen gjelder omgjøring av rom i 2. etasje fra tilleggsdel til hoveddel, herunder omdisponering av opprinnelig uinnredet loft til to soverom.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 27.12.2000 og disse ligger vedlagt i salgsoppgaven. Det er samsvar mellom de byggegodkjente tegningene, som er mottatt fra kommunen, og dagens utnyttelse og innredning av eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at hovedterrassen med utgang fra stuen i senere tid er utvidet. Terrassen er oppført med rekkverk og levegg. I henhold til dialog med kommunen, er ikke terrassen byggemeldt eller godkjent. Kommunen kan i verste fall kreve riving/fjerning eller kreve endringer/rettinger av terrassen. I tillegg kan kommunen pålegge eier tvangsmulkt, også der det i ettertid velges og søke om å få godkjent terrassen. Eiendommen selges slik den fremstår, dette særskilte forbeholdet medfører at kjøper tar risikoen for fremtidig bruk, med tillegg av eventuelle praktiske og økonomiske sanksjoner som måtte komme fra kommunen.

Garasjen er byggemeldt i 2007, med tilhørende byggetegninger datert 15.05.2007. Det er samsvar mellom de byggegodkjente tegningene, som er mottatt fra kommunen, og dagens utnyttelse og innredning av garasjen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
22.11.2001.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen.

Reguleringsplan
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Gjeldende plan er reguleringsplan for Gnr. 183, bnr. 3, del av Møllerstad i Mogreina (plan-ID 298 B), vedtatt 25.03.1996, regulert til bolig (frittliggende småhus). For øvrig er eiendommen regulert til kjørevei, gang-/sykkelvei, grøft, felles avkjørsel/parkering og felles lekeplass/friområde.

I henhold til reguleringsbestemmelsene § 7 nr. 3 tillates det ikke oppført gjerder over 1 meter. Støttemurer over 1 meters høyde og lignende bygningsmessige tiltak skal godkjennes av planutvalget.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan for Ullensaker 2021-2030, vedtatt 23.03.2021. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse – nåværende. Juridisk bindende arealplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder, og ved motstrid gjelder arealbruk i sist vedtatte plan, jf. kommuneplanens bestemmelser § 2.

Eiendommen berøres av følgende hensynssone:
- Hensynssone H190: Andre sikringssoner (høyderestriksjoner/byggerestriksjoner omkring Oslo lufthavn)
Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene. Vegetasjon skal holdes under hinderflatene, og nødvendig fjerning av vegetasjon vil bli gjennomført av Avinor. Byggekraner som vil bryte høyderestriksjonene/hinderflatene kan ikke benyttes uten at Avinor Oslo lufthavn har gitt sin godkjenning.

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med fare eller aktsomhet, det vil si fare eller potensiell risiko for ras- og skred, for eksempel leirskred, kvikkleireskred eller jordskred. Kommunen har dermed evaluert risikoen for skred og gradert området i forhold til sannsynlighet og risiko og merket på kartene større soner og områder som kan skli ut.

I følge Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE er det ikke som farlig å bo på kvikkleire. Det må være helning i terrenget for at leira skal renne ut og bli et større skred. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Det er derfor veldig viktig å ikke overbelaste kvikkleire. Kvikkleireskred utløses ofte av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Det stilles strenge krav til de som bygger i kvikkleireområder. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker. Du finner mer informasjon og kart hos Skrednett - www.skrednett.no

De fleste kommuner har brukt marin grensen (ca. 200 moh) som avgrensning av områder hvor det kan finnes kvikkleire. Under marin grense stilles det krav til at sikkerhet mot skred er ivaretatt iht. Byggteknisk forskrift (TK) og NVE's veileder - Sikkerhet mot kvikkleireskred. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder.
Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Kommunen har plikt til å informere om kjente naturfarer. Området der eiendommen ligger, er markert med middels til lav aktsomhet for radon.

Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) og Norges geologiske undersøkelse (NGU), www.dsa.no og www.ngu.no.

Kommunen har plikt til å informere om kjente naturfarer. På temakart for støysoner er området der eiendommen ligger, markert med rød støysone, det vil si beregnet støy fra veg (Lden > 65 dB). Ta kontakt med kommunen for detaljert informasjon om dette.

Pågående byggesaker i området:
- 2025/8650. Gnr 182 bnr 24 - Møllerstadlia 31 - Bygging av vei og utskiftning av masser
- 2026/6155. Gnr 183 bnr 18 - Møllerstadstubben 4 - Forhåndskonferanse - Riving og oppføring av ny enebolig

Området der eiendommen ligger, er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Radonmåling
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette, for mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no. Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret for eventuelle utbedringstiltak som senere må igangsettes og betales.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Heftelser
Ingen tinglyste heftelser følger eiendommen.

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok samt generere tekstforslag.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres.

Legalpant
Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og ev. eiendomsskatt.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og TV-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Energi
Oppvarming
Eneboligen oppvarmes via panelovner, peisovn i stuen, samt elektriske varmekabler på badet.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Strømforbruk
Boligen er ikke tilknyttet strømavtalen Norgespris.

Det antas et årlig forbruk på ca 20.000 - 30.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Energikarakter
C.

Energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd C (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Utleie
Adgang til utleie
Bolig med en boenhet kan fritt leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for beboelse/varig opphold

og så fremt den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig
Tony André Andersen
tony@truepoint.no

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 11.08.2026

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, kun av faglært.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Eliassen VVS og Brannvern
Beskrivelse av arbeidet: Utskiftning av vask og speil

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, kun av faglært.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Sigurd Furulund Maskin AS
Beskrivelse av arbeidet: Utskiftning av takhette på tak

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, kun av faglært.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Murerfirma Frank Fredriksen AS
Beskrivelse av arbeidet: Murerfirma Frank Fredriksen AS utbedret de mangler som feier hadde notert på peis, denne er nå godkjent for bruk

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, kun av faglært.
Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Gardermoen Elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: Utskiftning av spottere

Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Bygd 2 soverom i 2 etg
Er tiltaket godkjent av kommunen?
Ja.
Bygd 2 soverom i 2 etg

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.

Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
Ja.
Ene knappen på komfyren er løs

Eier

Eier
Hans-Henrik Furulund

Vilkår og bestemmelser

Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i

nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

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
Dersom 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven
Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut

kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Diverse

Diverse

Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 17 900.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 7 709 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for enebolig/fritid/tomt. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen.

Ved kjøp av kombinasjonseiendom dekker forsikringsselskapet bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Overtakelse

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Visning

Visningsinformasjon

Ønsker du å delta på visningen ber vi deg melde deg på slik at vi vet at du kommer. Da kan vi bistå alle best mulig og gi deg tiden du trenger på visningen. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte. Ta gjerne kontakt med megler før visning hvis du har noen spørsmål.
Velkommen!

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:
Provisjon 1,00 %
Tilstandsrapport fra kr 20 000
Kommunale opplysninger og kart fra kr 5 500
Oppslag grunnbok kr 612
Servitutter per stk. kr 260
Foto kr 6 000
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1950
Tilretteleggingsgebyr kr 15 900
Markedspakke kr 20 500
Honorar for visning/overtakelse kr 3 500
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545
Samlede utlegg er estimert til ca. kr 12 305
Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 101 167, og inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.
Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden. Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf (Thor Øyvind Borgersen)

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig

Marita Dalsbø Rognhaug
avdelingsleder/eiendomsmegler
marita.dalsbo@em1ostlandet.no
Tlf: 926 57 476

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

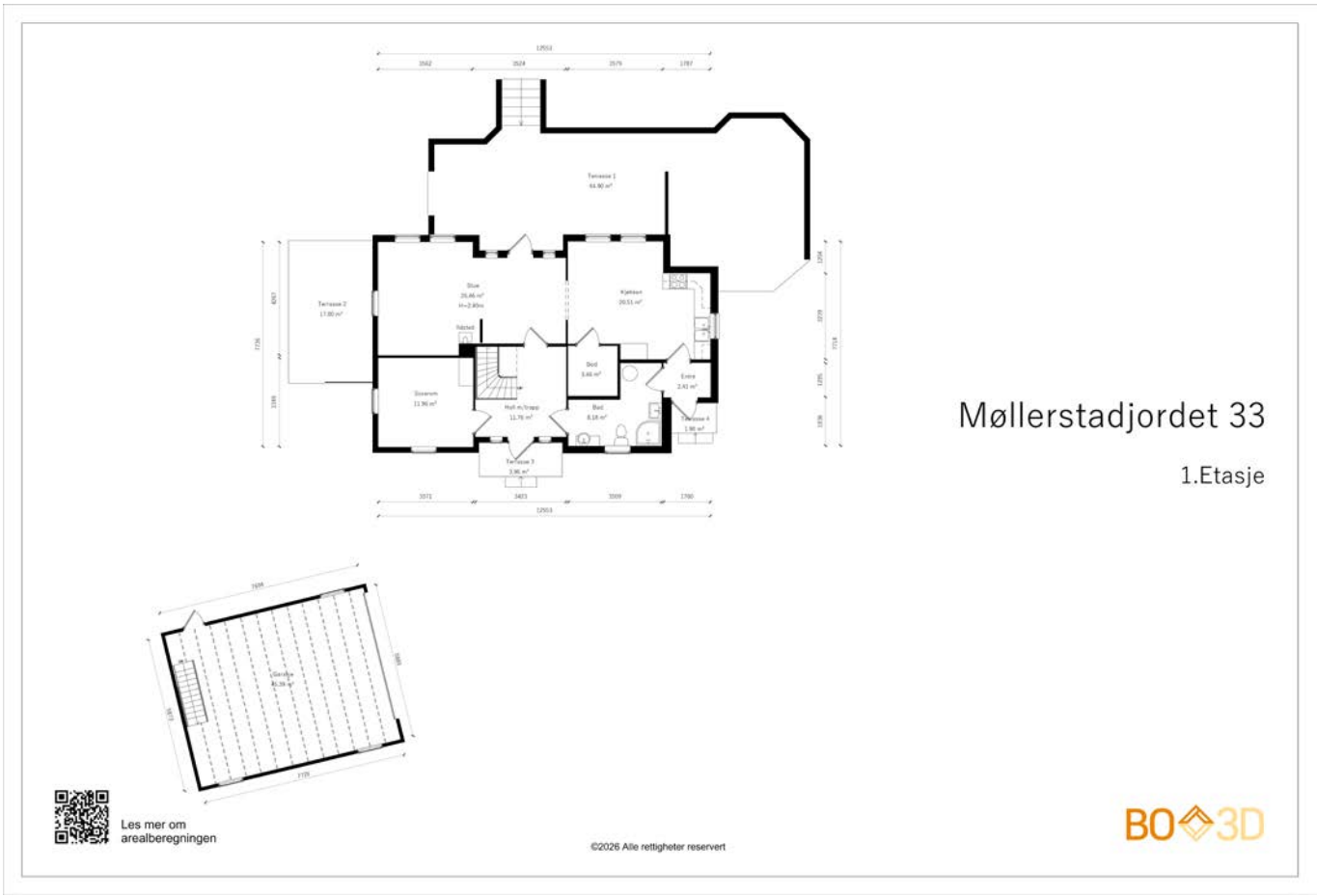








Plantegning - 1. etg



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse



















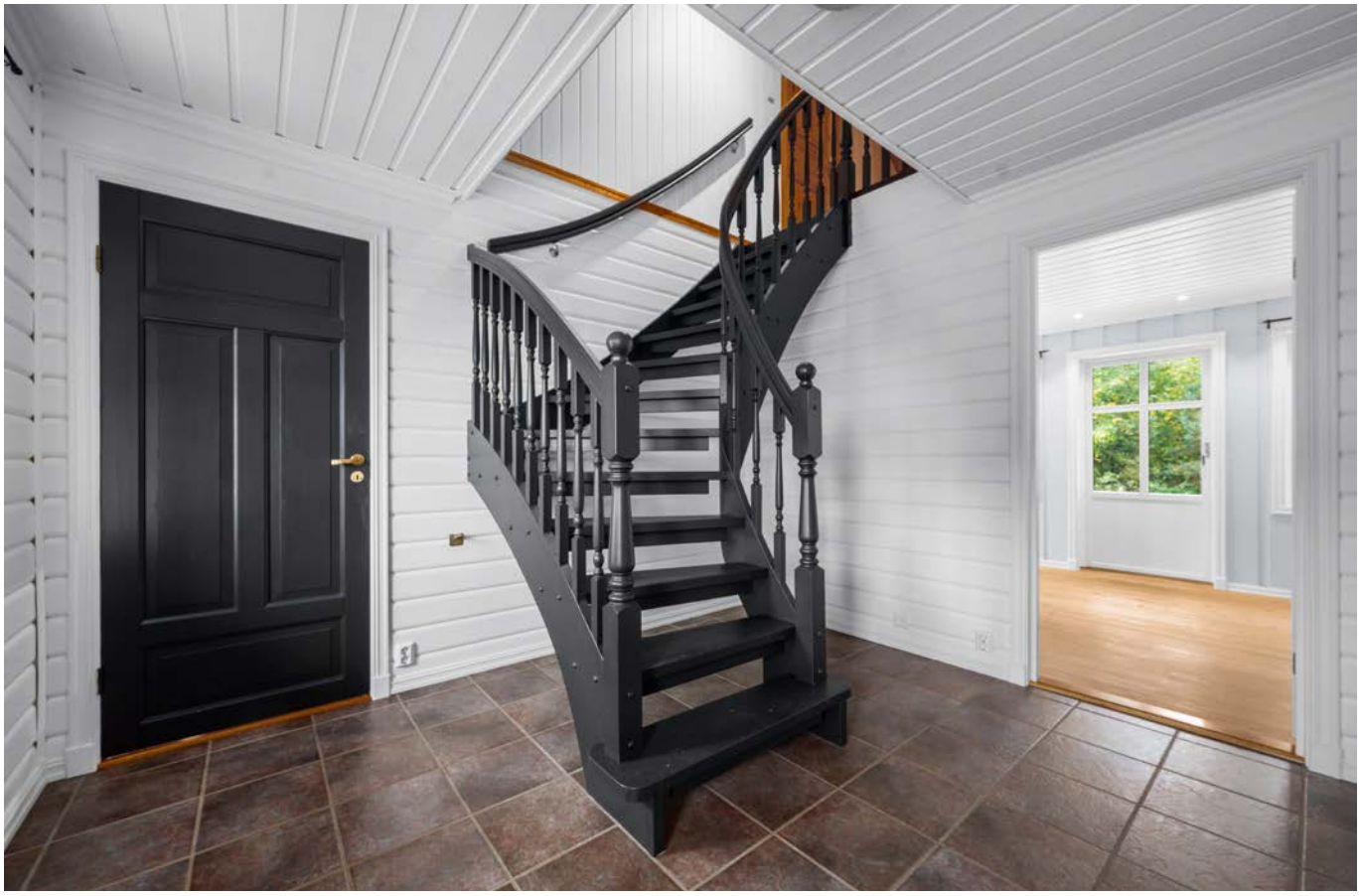








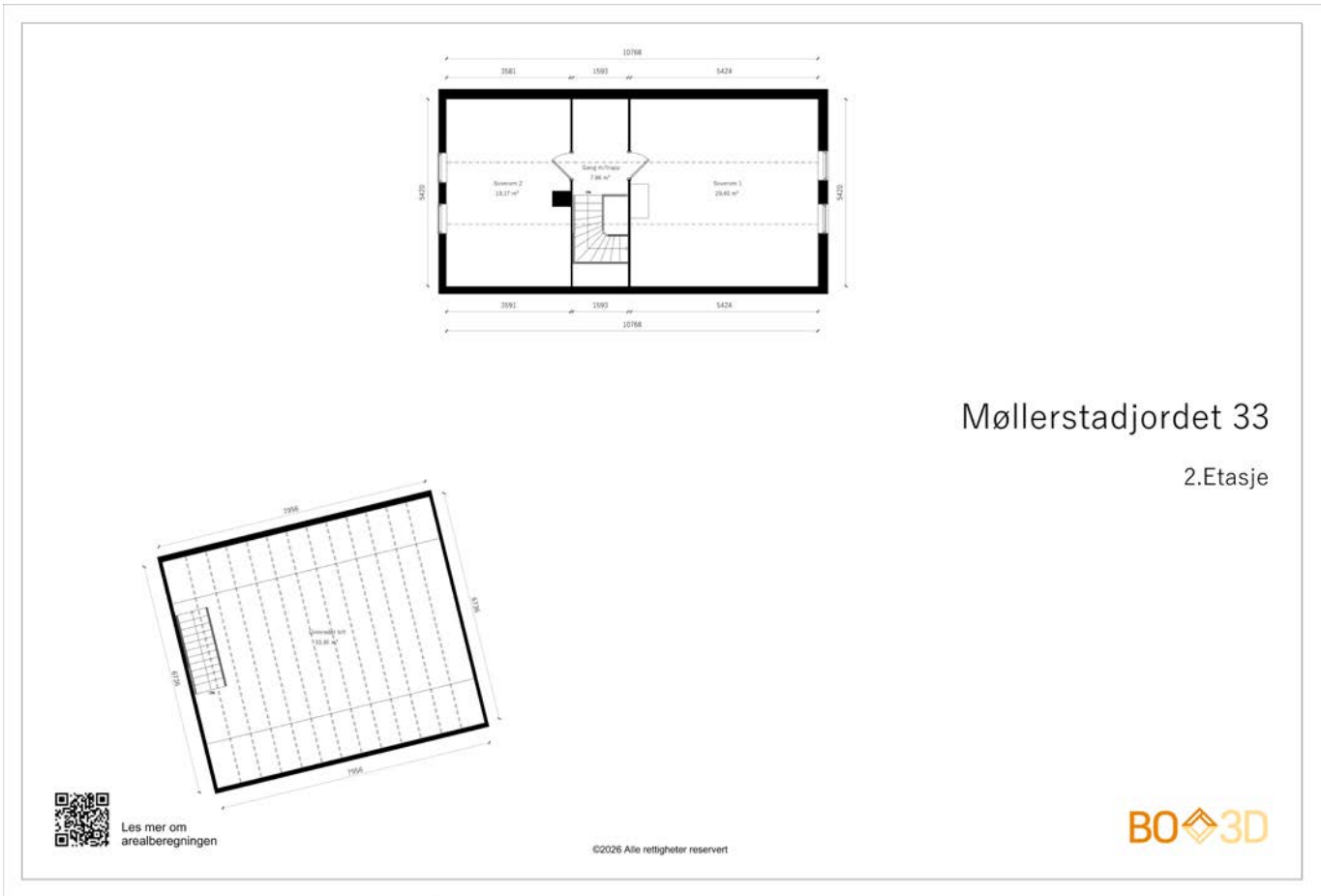




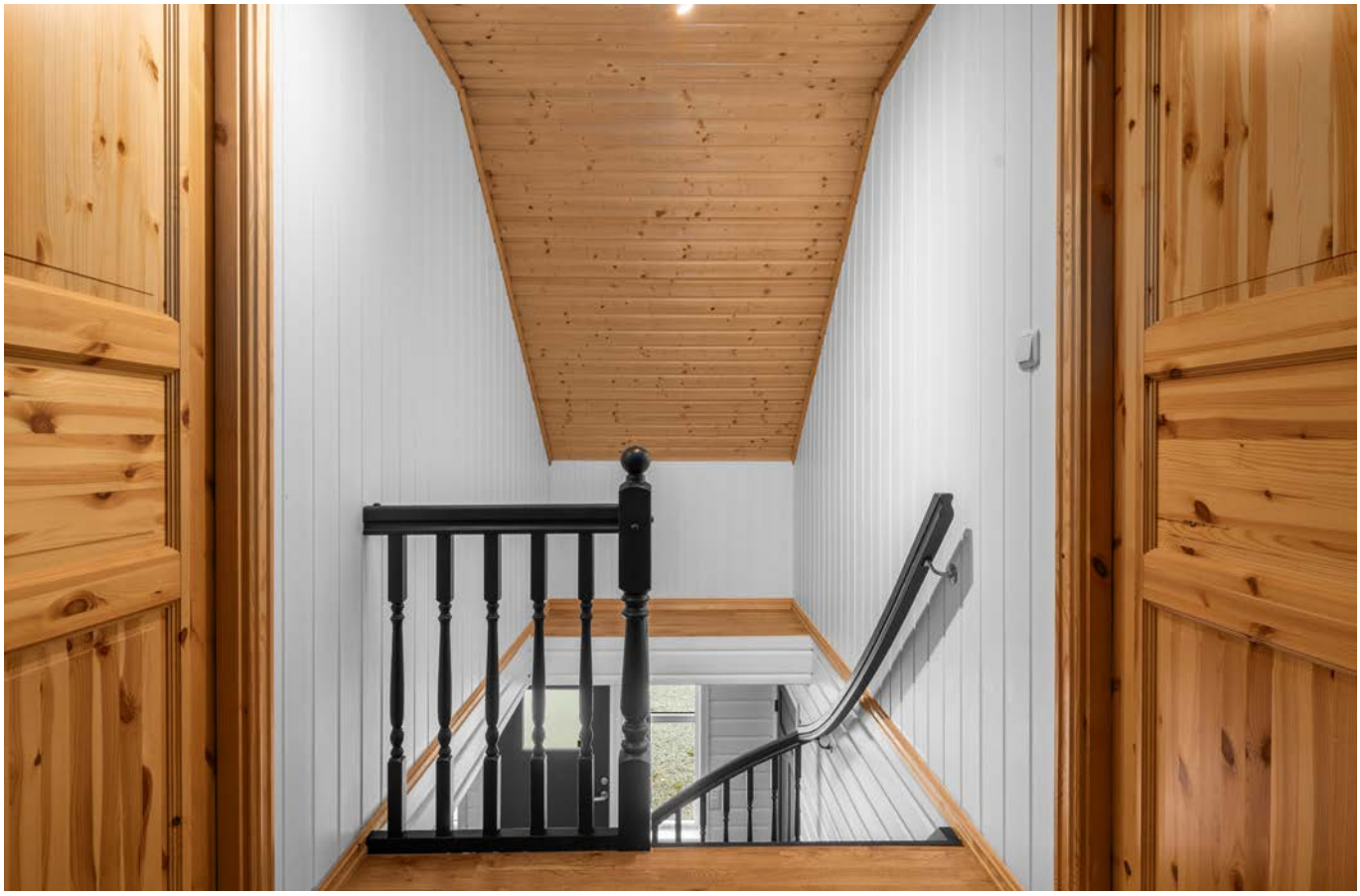




Plantegning - 2. etg



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse







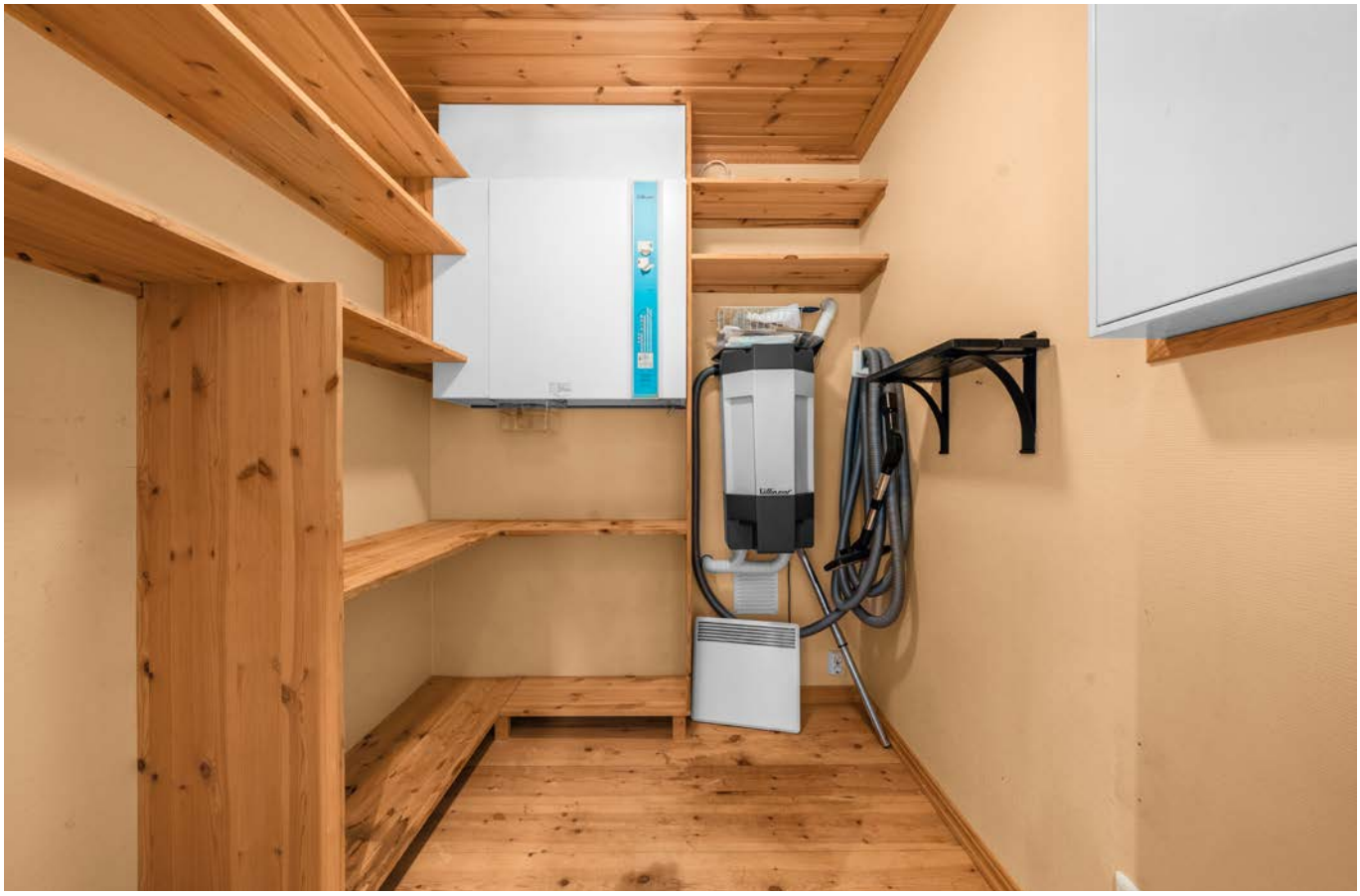










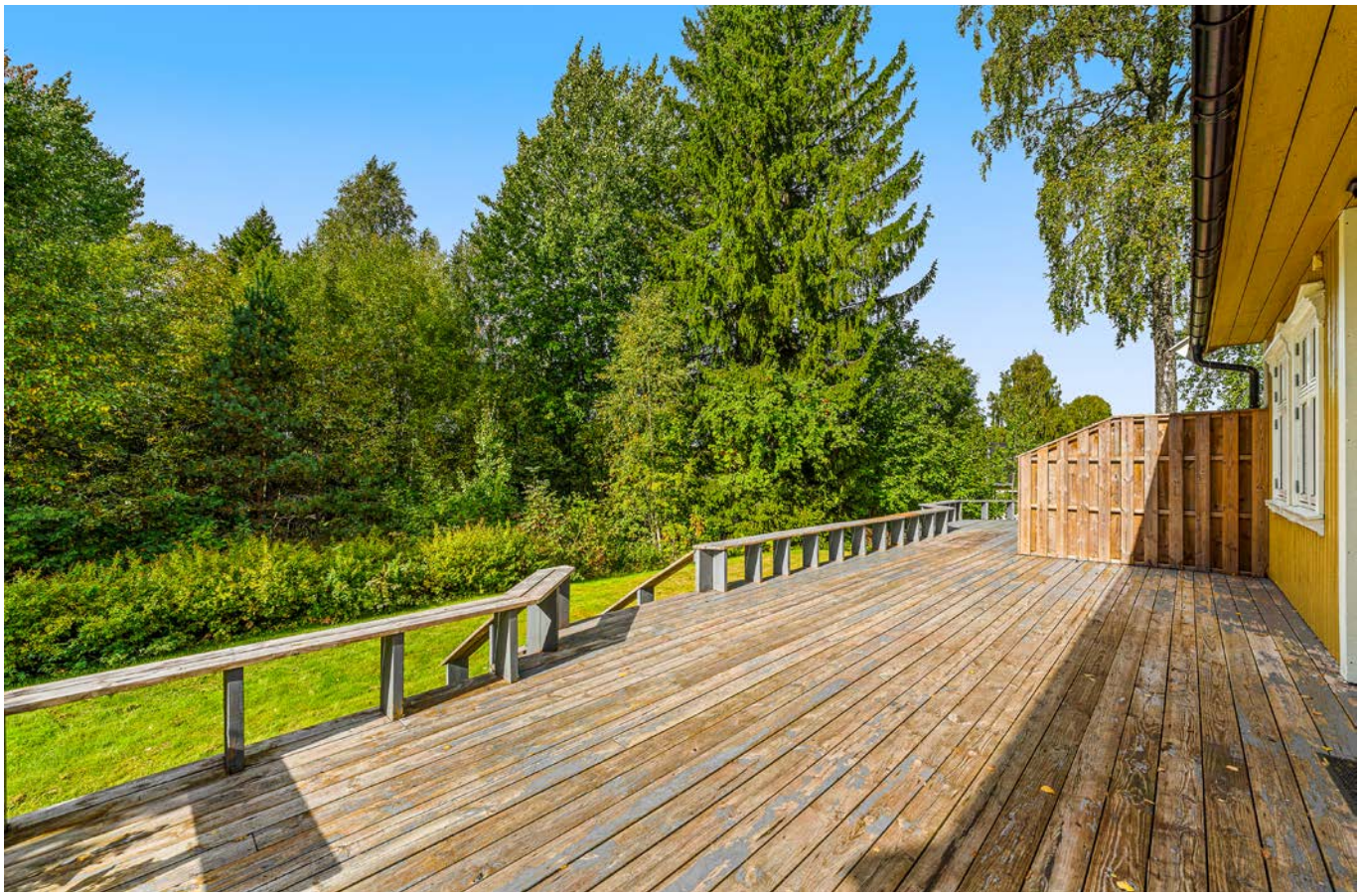
















Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **POSTKASSE** medfølger.
15. **UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Oppdatert 10.12.19

MØLLERSTADJORDET 33

Nabolaget Sessvollmoen - vurdert av 44 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Mogreina Linje 430, 437	**5 min** 0.4 km
Dal stasjon Linje R13	**5 min** 3.4 km
Oslo Gardermoen	**12 min**

SKOLER

Mogreina skole (1-7 kl.) 243 elever, 13 klasser	**2 min** 0.2 km
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.) 358 elever, 26 klasser	**12 min** 11.4 km
Hoppensprett Akademiet ungdomsskol... 144 elever, 6 klasser	**12 min** 12.2 km
Gystadmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 653 elever, 26 klasser	**13 min** 12.2 km
Hoppensprett vgs Jessheim	**12 min**
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	**13 min** 12.1 km

> «Stedet er stille og rolig med nærhet til naturen, men likevel kort vei til alt!»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

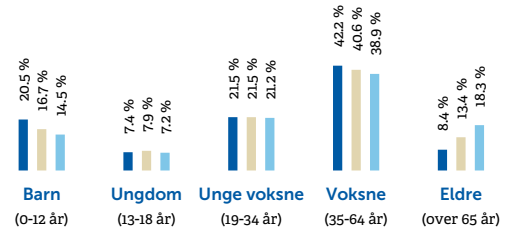
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 83/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 75/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Mogreina barnehage (0-5 år) 81 barn	**4 min** 0.4 km
Folkeparken idrettsbarnehage (0-5 år) 156 barn	**6 min** 3.9 km
Dal barnehage (0-5 år) 120 barn	**7 min** 4.1 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Dal PostNord	**6 min** 3.8 km
Kiwi Dal PostNord	**6 min** 4.3 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 91/100

GATEPARKERING

Lett 86/100

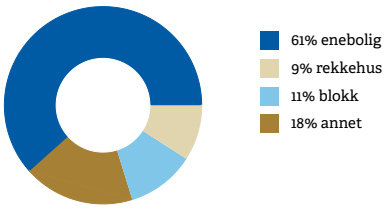
TRAFIKK

Lite trafikk 85/100

SPORT

Mogreina skole Aktivitetshall, ballspill	4 min 0.3 km
Østli ballplass Ballspill	5 min 3.1 km
InterPadel Letohallen	6 min
Puls Letohallen	6 min

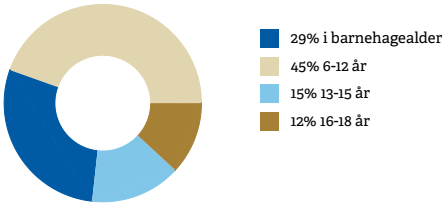
BOLIGMASSE



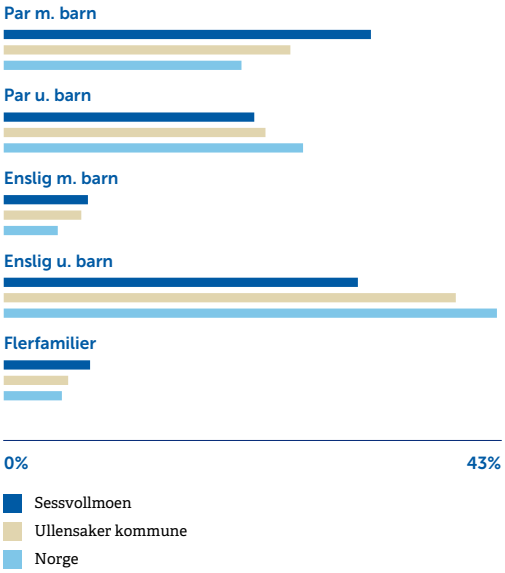
VARER/TJENESTER

AMFI Eidsvoll	10 min
Vitusapotek Råholt	10 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

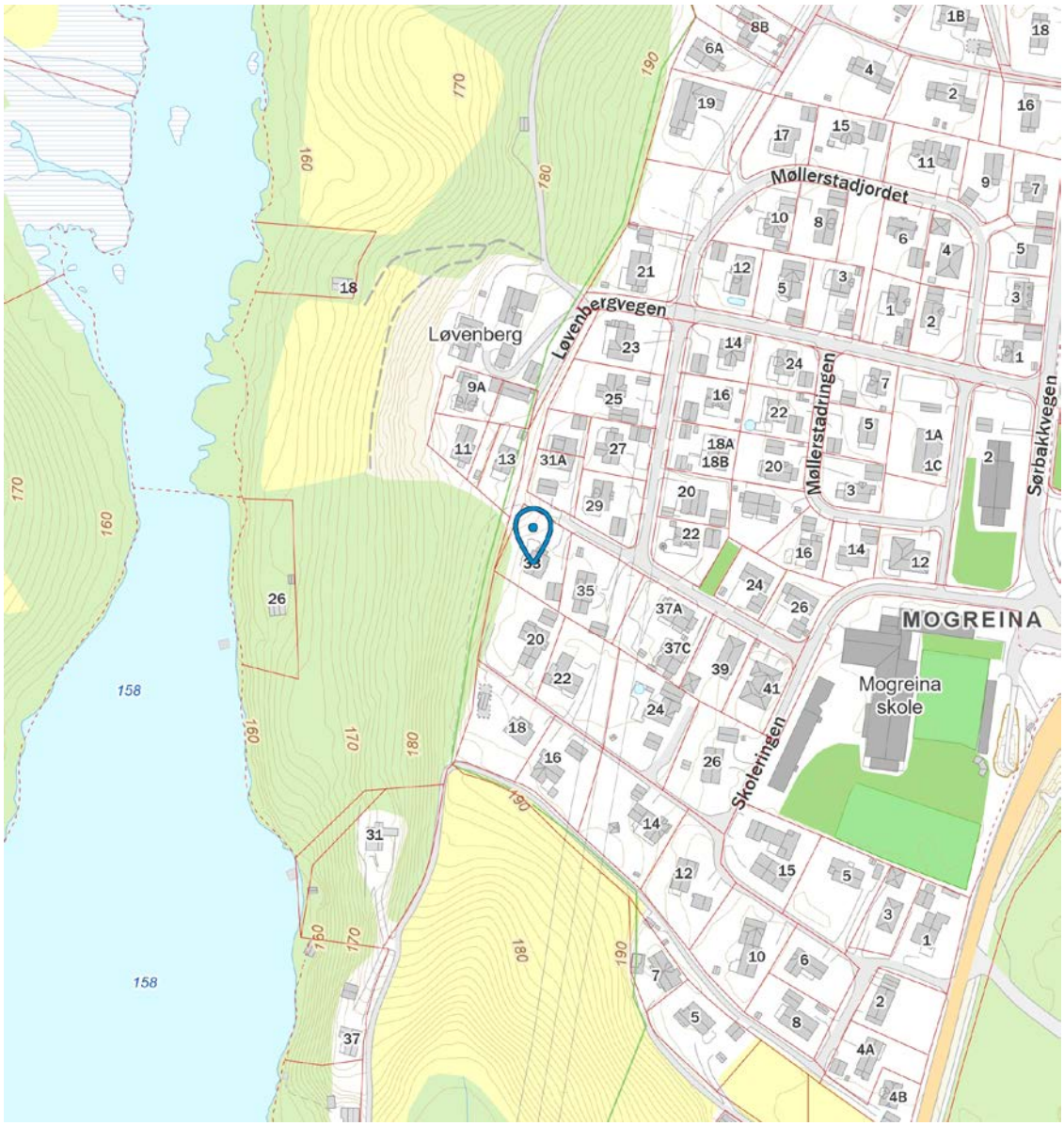


SIVILSTAND

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

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





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

Tilstandsrapport

Møllerstadjordet 33 , 2054 MOGREINA
ULLENSAKER kommune
gnr. 183, bnr. 53

Sum areal alle bygg: BRA: 178 m² BRA-i: 133 m²



Befaringsdato: 11.08.2026 **Rapportdato:** 06.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21229-26307 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** UA5485

Autorisert foretak: TRUEPOINT AS

TruePoint

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Truepoint

Rapportansvarlig



Tony André Andersen

tony@truepoint.no
476 56 595

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen gjelder en enebolig over to etasjer på Møllerstadjordet 33 i Mogreina, Ullensaker kommune. Boligen er oppført i 2001 i følge Norges Eiendommer. Det er ikke opplyst om senere ombygging eller seksjonering.

Boligen fremstår i hovedsak med de opprinnelige løsningene fra byggeåret. Bad og kjøkken er fra 2001, vinduer og ytterdører er merket med produksjonsår 2001, og varmtvannsberederen er fra samme år. Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med tilluft og luftavtrekk, en løsning som bygger på samme prinsipp som benyttes i dag. Taket er vasket i 2026. Ut over dette fremgår det ikke opplysninger om større fornyelser eller oppgraderinger av bygningsdeler eller tekniske installasjoner.

Samlet sett fremstår boligen med en standard og en tilstand som i stor grad svarer til alderen, og med et normalt vedlikeholdsnivå. De registrerte avvikene samler seg i hovedsak om alder og forventet brukstid, om fukt og lufting, og om våtrom. Den gjennomgående årsaken er at flere bygningsdeler og tettesjikt nærmer seg eller har passert forventet brukstid uten at fornyelse eller utførelse er dokumentert, og at enkelte detaljer gir økt fuktbelastning over tid. Badet i 1. etasje er samlet vurdert med tilstandsgrad 2, i det vesentlige begrunnet i alder og manglende dokumentasjon på skjulte konstruksjoner. Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet og er basert på visuell kontroll av tilgjengelige flater.

Sammendraget gir kun et overordnet bilde. For fullstendig oversikt over registrerte avvik, tilstandsgrader, konsekvenser og anbefalte tiltak vises det til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig over to etasjer

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

Ved sammenligning av fremlagte byggetegninger med dagens utførelse er følgende registrert:

Terrassen mot vest er utvidet utover det som fremgår av fremlagte tegninger. Utvidelsen er søknadspliktig, og tiltaket er ikke byggemeldt eller omsøkt.

Det er oppført en markterrasse mot sør som ikke fremgår av fremlagte tegninger.

Innvendig planløsning samsvarer med fremlagte tegninger og dagens bruk, inkludert gjennomført bruksendring av 2. etasje. Knevegger i 2. etasje er ikke inntegnet på tegningene.

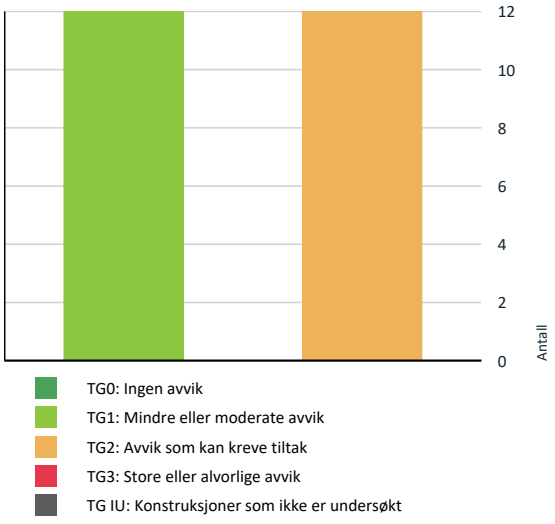
Det anbefales å søke kommunen om godkjenning av utvidelsen av terrassen mot vest. Det anbefales også å undersøke med kommunen om markterrassen mot sør er søknadspliktig.

Dobbelgarasje

• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Forutsetningene utgjør en integrert del av tilstandsrapporten og beskriver blant annet rapportens undersøkelsesomfang, vurderingsgrunnlag og avgrensninger. De danner grunnlaget for de vurderinger og konklusjoner som fremgår av rapporten, og det er derfor viktig at de leses og forstås i sammenheng med rapportens øvrige innhold.

Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i forutsetningene før beslutning om kjøp tas. Dersom det er forhold i rapporten eller forutsetningene som er uklare, eller det er behov for en nærmere gjennomgang av rapportens innhold, undersøkelsesomfang eller vurderinger, anbefales det å ta kontakt med den bygningssakkyndige før avtale om kjøp inngås. Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.

For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.

Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.

For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.

Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.

Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.

Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:
· Innvendige overflater
· Kjøkkeninnredning
· Avtrekk på kjøkken
· Innvendige dører

Selgers egenerklæringsskjema er etterspurt som en del av oppdragsgrunnlaget, men var ikke mottatt på tidspunktet rapporten ble utarbeidet. Rapporten bygger derfor ikke på opplysninger om eiendommen som eventuelt måtte fremkommet i egenerklæringen.
Kun det som eventuelt er fremkommet muntlig under befaringen eller gjennom annen fremlagt dokumentasjon/kommunikasjon.
Vurderingene i rapporten er følgelig basert på de undersøkelser som er utført ved befaringen, tilgjengelig dokumentasjon og øvrige opplysninger som forelå på rapporttidspunktet.

Konsekvens: Manglende egenerklæringsskjema innebærer at opplysninger om blant annet eventuelle tidligere skader, utførte arbeider, reparasjoner, reklamasjoner, årstall, forsikringssaker eller andre forhold som kun selger kjenner til, ikke har kunnet inngå i rapportens vurderingsgrunnlag. Dersom slike opplysninger foreligger, kan de ha betydning for den samlede vurderingen av eiendommen og bør innhentes og gjennomgås før en bindende avtale om kjøp inngås. Eventuelle interessenter oppfordres også til å ta kontakt med undertegnende dersom det oppdages at det ikke er samsvar mellom egenerklæringen og tilstandsrapporten (i de tilfeller den ikke er fremvist for undertegnede) i forkant av kontraktinngåelse. Kjøper plikter å sette seg inn i alle salgsdokumenter på lik linje med tilstandsrapporten.

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Enebolig over to etasjer

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side
Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.	
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG OVER TO ETASJER



Byggeår
2001

Kommentar
I følge når boligen er tatt i bruk.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med betongtakstein.
Taket er vasket i 2026.

Taket er besiktiget fra bakkenivå. En besiktigelse fra bakkenivå gir begrenset innsyn i tekkingens tilstand på nært hold, og enkelte avvik kan dermed være vanskelige å oppdage. Vurderingen er basert på det som var synlig fra bakken.

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

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Økt risiko for utettheter i taktekkingen med fare for fuktinntrengning og følgeskader i underliggende konstruksjoner. Fremtidig funksjonstid er usikker.

Tiltak:
Tekkingen bør holdes under jevnlig oppsyn, og fornyelse av vanntett sjikt må påregnes. Det anbefales å innhente pris fra fagkyndig for utskifting av tekkingen ved planlegging av fremtidig vedlikehold.



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i metall.

Tilstandsrapport

Punktet er besiktiget fra bakkenivå. En besiktigelse fra bakkenivå gir begrenset innsyn i beslag, renner og skorstein på nært hold, og enkelte avvik kan dermed være vanskelige å oppdage. Vurderingen er basert på det som var synlig fra bakken.

Vurdering av avvik:
• Enkelte nedløpsrør avsluttes ved terreng, og takvann ledes ikke i tilstrekkelig grad bort fra byggverket.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Konsentrert fuktbelastning mot terreng inntil grunnmur. Over tid gir dette økt risiko for fuktinntrengning i underliggende og tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales å lede takvannet bort fra bygningen, eksempelvis ved forlengelse av nedløp med utkast på terreng eller tilkobling til overvannsledning/drenssystem.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon med A-takstoler i tre. Loftsetasjen er innredet og oppvarmet, med skråhimling og kneloft mot yttervegg. Kneloftene er ikke kontrollert, da det ikke er etablert adkomst til disse, verken fra oppvarmet side eller utvendig. Det ble ikke observert ventilering av kneloftene, men luftingen lot seg ikke verifisere uten adkomst. Alder følger av byggeåret, og konstruksjonstypen er kjent. Det er ikke observert symptomer på fukt, misfarging eller skader på synlige innvendige overflater på befaringstidspunktet. Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige flater, og skjulte deler av konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i Bindingsverk med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvenser:
Manglende lufting bak kledning gir økt fuktbelastning og risiko for råte samt redusert levetid på kledningen.

Tiltak:
Det anbefales å etablere lufting i nedre kant av kledningen.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer er utført med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2001.

Det ble gjennomført kontroll av et utvalg vinduer ved befaringen.
Punkterte glass kan være vanskelige å avdekke sikkert, avhengig av lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at ytterligere punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens: Sprekker og slitt overflatebehandling gir økt risiko for fuktopptak i trevirket, med fare for videre nedbrytning og råteskader i karmer og tilstøtende deler av vinduskonstruksjonen over tid.

Tiltak: Det anbefales utbedring av sprekker og overflatebehandling av karmene. Trevirket bør samtidig kontrolleres nærmere for råteskader. Utskifting av vinduer må påregnes dersom skadeomfanget viser seg å være større enn det som er synlig ved visuell kontroll.





TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører med brann- og lydklassifisering.
Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2001.

Punkterte isolerglass kan være vanskelige å avdekke sikkert, avhengig av lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at ytterligere punkteringer foreligger uten at dette ble registrert på befaringstidspunktet.
Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er svelleskader i treverket.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens: Nedbrutt overflatebehandling og fuktopptak i karmene gir økt risiko for videre nedbrytning av treverket, herunder råteskader. Svelling i treverket kan også gi redusert funksjon ved lukking og tetting, med økt luftlekkasje og fuktpåkjenning i overgangen mellom karm og vegg.

Tiltak: Det anbefales utbedring og overflatebehandling av karmene, med utskifting av skadet treverk der dette er nødvendig. Omfanget av fuktskadene bør kartlegges nærmere ved utbedringen, da svelleskader kan skjule råte i underliggende treverk. Det anbefales videre at tilslutning mellom karm og vegg kontrolleres og tettes.



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har vestvendt platting på terreng som ligger inntil boligen i impregnerte trekonstruksjoner.
Rekkverk i trekonstruksjoner.

Det er i tillegg en platting på siden av huset og ved begge inngangspartier.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist værslitte bord og rekkverk.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Værslitte terrassebord og rekkverk har redusert overflatebeskyttelse og vil være mer utsatt for fuktopptak, oppsprekking og gradvis nedbrytning. Dette kan føre til forkortet levetid og økt behov for vedlikehold.

Tiltak:
Terrassen bør rengjøres og overflatebehandles. Bord og rekkverksdeler med tydelige skader eller begynnende nedbrytning bør skiftes ut lokalt før ny behandling utføres.

• Konsekvens:
For lavt rekkverk gir økt risiko for fallskade ved bruk av terrassen.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre rekkverkshøyden i tråd med gjeldende krav.

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har utvendig trapp i tre.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallskade ved bruk av trappen.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre rekkverkshøyden i tråd med gjeldende krav.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Fliser i hall, kjøkken og i entre.
Laminat i 2.etasje.
Furugulv ellers i boligen.

Gulvflater har normal og forventet bruksslitasje. Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
Overflater på baderom er vurdert separat under punktet «Bad» i rapporten.

Kommentar:
Eier opplyser om skader på overflater utover vanlig bruksslitasje som er skjult av tepper/møbler.
Ene gulv bordet i stua, er noe lavere enn de andre

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegg og himlingsflater i panel og malt panel.
Malt tapet i bod.

Vegg- og himlingsflater har normal og forventet bruksslitasje. Stedvise merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

⚠ Radon

Beskrivelse

Radon er ikke en del av forskriftens minimumskrav til undersøkelse i tilstandsrapport. Det er ikke foretatt radonmåling i forbindelse med denne rapporten, og forholdet er ikke vurdert. Eventuelle opplysninger om radon baserer seg på informasjon fra eier eller tilgjengelig dokumentasjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Uten radonmålinger er det usikkerhet om radongassnivåene i boligen. Langvarig eksponering for høye radonnivåer kan medføre helsefare. Gjennomføring av målinger vil eliminere denne usikkerheten og gi grunnlag for eventuelle tiltak.

Tiltak:
Radonmålinger bør gjennomføres for å kartlegge nivået av radongass i boligen. Dersom radonnivåene overstiger anbefalte grenser (200 Bq/m³ i henhold til norske myndigheters anbefalinger), bør tiltak som ventilasjonsforbedringer eller installasjon av radonsperre vurderes.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har elementpipe med peisovn montert i stuen.

Pipeløp og ildsted er kun beskrevet og er ikke tilstandsvurdert, da dette ikke inngår i minimumskravene i forskrift til avhendingslova.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har tretrapp innvendig.

Rekkverk i trekonstruksjoner med stående dreide spiler.

Innvendig trapp fremstår av tidsmessig utførelse. Trappen vurderes å ha normal kvalitet og funksjon sett opp mot alder og bruk.

Innvendige trapper er ikke endel av minimumskravene i forskriften og er ikke tilstandsvurdert, kun beskrevet i denne rapporten.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Heltre fyllingsdører.
Enkelte av dørene er malt.

Det må på generelt grunnlag påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap med glatte, folierte fronter på soverom i 1. etasje.

Det er ikke satt tilstandsgrad på andre innvendige forhold da dette ikke er en del av minimumskravet i forskriften.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra byggeåret 2001.

Opplysninger om alder og utførte arbeider er basert på opplysninger fra rekvirent/tidligere salgsoppgave.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke

tilgjengelige for direkte inspeksjon.

–

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.

- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen.
Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

–

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600:2025 A.2.1.9.1. For våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert. Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt. Sentrale detaljer omfatter tetting ved gjennomføringer i gulv og vegg inklusive sluk, utførelse ved dørterskel samt overgang mellom gulv, vegg og hjørner.

Standarden angir fire alternative former for dokumentasjon. For søknadspliktig tiltak i våtrom med krav om uavhengig kontroll er alternativ 1 ferdigattest. For våtrom for øvrig skal ett av alternativene 2, 3 eller 4 være oppfylt. Alternativ 2 er dokumentasjon i henhold til bransjenorm, for eksempel Byggebransjens våtromsnorm (BVN) eller tilsvarende. Alternativ 3 er dokumentasjon på bestått vanntest av hele gulvets tettesjikt, for eksempel etter BVN 53.010 eller tilsvarende, i form av rapport og foto med identifikasjon av hvor i boligen dokumentasjonen hører hjemme, av utførelsen av gjennomføringer i vegg og gulv inklusive sluk, ved dørterskel og i overgang gulv, vegg og hjørner. Alternativ 4 er informasjon om anvendt vanntett sjikt sammen med skriftlig bekreftelse fra utførende og foto med tilsvarende identifikasjon av de samme skjulte detaljene, i tillegg til monteringsanvisning og godkjenningsdokument i form av ETA eller SINTEF Teknisk Godkjenning.

Kriteriene for det enkelte alternativet må være oppfylt i sin helhet for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende. Dersom utførelsen ikke er dokumentert, eller den fremlagte dokumentasjonen ikke tilfredsstiller kravene, følger det av A.2.1.9.1 at punktet ikke kan gis tilstandsgrad 0 eller 1.

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600:2025. Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av det vanntette sjiktet, og kravene i NS 3600:2025 A.2.1.9.1 er dermed ikke oppfylt. Utførelsen av skjulte detaljer ved gjennomføringer og sluk, ved dørterskel og i overgangen mellom gulv, vegg og hjørner er ikke dokumentert, og lar seg ikke etterprøves ved visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Uten dokumentasjon lar det seg ikke sannsynliggjøre hvordan de skjulte detaljene i det vanntette sjiktet er utført. Det kan derfor ikke fastslås om tettesjiktet er utført i tråd med anerkjent bransjenorm, og eventuelle svakheter i utførelsen vil normalt ikke være synlige før de gir seg utslag i fuktskade. Manglende dokumentasjon gir i tillegg et kortere alderskriterium for usikker fremtidig funksjon etter NS 3600:2025 tabell C.1 og C.2 enn ved dokumentert utførelse.

Tiltak:
Det anbefales at det innhentes ytterligere opplysninger om utførelsen, for eksempel FDV-dokumentasjon for tettesjiktet, opplysninger fra tidligere eier, kontakt med utførende håndverker, saksinnsyn hos kommunen der det er gjennomført søknadspliktige tiltak, eller henvendelse til styret i boligselskapet (nivå 2-registreringer, jf. NS 3600:2025 C.2). Dersom slike opplysninger ikke lar seg fremskaffe, anbefales nærmere undersøkelser på nivå 3, for eksempel vanntest med tilhørende fuktregistreringer eller andre undersøkelser som kan avklare tettesjiktets tilstand.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Rommet er vurdert som våtrom, jf. NS 3600:2025 A.2.1.

Vegger er kledd med tapet og malt tapet. Himlingen er nedsenket og kledd med panel.

Dusjing foregår i dusjkabinett. Overflatene er kontrollert visuelt med hensyn til riss, sprekker, skjøter, underkant av plater, svelling, misfarging og symptomer på fuktskade, jf. forskrift til avhendingslova § 2-2. Fuktindikator er benyttet på veggflater ved og ved siden av dusjkabinettet. Hulrommet over nedsenket himling er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Veggene er kledd med tapet og malt tapet, og himlingen er kledd med panel. Dette er ikke fuktbestandige overflater. I et rom hvor det dusjes må det påregnes vannsøl, kondens og periodevis høy luftfuktighet, og overflatene er ikke egnet til å tåle denne belastningen over tid. Nedsenket himling gir et hulrom som ikke er tilgjengelig for inspeksjon, og som normalt har begrenset lufting.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens: Overflater som ikke er fuktbestandige har redusert motstand mot fuktpåkjenning, med risiko for oppbulning, svelling og heft-svikt i tapet, og for misfarging og biologisk vekst i panel og på underliggende flater. Fukt som trekker inn i skjøter og ved underkant av kledning vil kunne gi skade i bakenforliggende konstruksjon uten å gi tidlige synlige symptomer. Manglende inspeksjonsmulighet i hulrommet over nedsenket himling gjør at eventuell kondens eller fuktpåkjenning der ikke lar seg kartlegge.

Tiltak: Det anbefales at overflatene erstattes med fuktbestandige materialer ved fremtidig oppgradering av rommet, særlig på flater i og inntil våtsonen. Frem til dette bør eier være oppmerksom på misfarging, oppbulning og lukt, og sørge for god utlufting under og etter dusjing. Det anbefales at ventileringen av rommet kontrolleres, og at det etableres inspeksjonsmulighet i nedsenket himling dersom tilstanden i hulrommet ønskes avklart.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Plastsluk med synlig klemring.
Vanntett sjikt av påstrykningsmembran/smøremembran.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Vanntett sjikt har passert forventet brukstid for udokumentert påstrykningsmembran, med økt risiko for redusert tetthet og vanninntrenging til bakenforliggende konstruksjon over tid. Skjulte fuktskader kan ikke utelukkes.

Tiltak:
Det anbefales overvåking av våtrommet for symptomer på fuktbelastning. Ved fremtidig oppgradering bør vanntett sjikt fornyes i tråd med Byggebransjens våtromsnorm (BVN).



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Lysarmatur på vegg over servanten.
Gulvstående toalett.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har balansert ventilasjon.
Avtrekksventil i himling.
Tilluftspalte under dørbladet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da tilstøtende konstruksjon er yttervegg, hvor hulltaking ikke er praktisk gjennomførbart uten å påføre skader. I samsvar med forskrift til avhendingslova § 2-2 er det derfor vurdert som unødvendig å foreta hulltaking. Det er i stedet gjennomført fuktkontroll med Protimeter MMS3 fra tilgjengelige flater, og det er ikke registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjonen ved måletidspunktet.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra 2001 i følge opplysninger fra eier.
Innredning fra ukjent produsent med malte fronter.
Benkeplater i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har integrert platetopp og stekeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.

Det påpekes noe svelleskader i benkeplaten og slitte skrog.
Kjøkkenet viser noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen. Bruksfunksjonen er ikke påvirket, og forholdene vurderes som av ren estetisk karakter. Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil variere med individuelle preferanser, og eventuell oppgradering av overflater vil være opp til ny eier ut fra egne ønsker og behov.
Bygningsdelen har ingen vesentlig funksjonsnedsettelse, og er derfor vurdert til TG 1.

Det anbefales å installere komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet.
Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft. For eldre boliger er det ikke nødvendigvis et krav, men det kan likevel anbefales som et sikkerhetstiltak mot brann og vannskader.







1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk til yttervegg.
Balansert ventilasjon ellers i rommet.
Himlingsventil.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Hovedsakelig vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørskapet er plassert i bad.
Stoppekran i rørskap på bad.
Fordelerskapet har overløp.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert irring på synlig kobberrør ved varmtvannsberederen. Irring på kobber er et symptom på fuktpåvirkning, og kan skyldes mindre utetthet i kobling, kondens på røret eller fukttilførsel utenfra. Det var ikke registrert fritt vann eller aktiv lekkasje på befaringstidspunktet. Årsaken er ikke fastslått ved den visuelle undersøkelsen.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens: Irring indikerer at røret har vært utsatt for fukt. Ved en utetthet i kobling vil lekkasjen kunne være liten og pågå over tid, og en tiltakende lekkasje vil kunne gi vannskade på gulv og tilstøtende konstruksjoner. Omfanget lar seg ikke fastslå ved visuell kontroll alene.

Tiltak: Det anbefales at rørstrekket og koblingene kontrolleres av rørlegger for å avklare årsak, og at eventuelle utettheter utbedres. Frem til dette bør eier følge med på om det oppstår fuktmerker, drypp eller kalkavleiring ved røret.







Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i plast.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med tilluft og luftavtrekk.

Motorenheten er plassert i innvendig bod.

Anlegget er utstyrt med utskiftbare filtre som bør skiftes minst 1 gang årlig, fortrinnsvis på høsten etter pollensesongen. Dersom filtre ikke blir skiftet vil skitne og tette filter redusere kvaliteten på inneluften samt redusere aggregatets funksjon.
Filteret i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

Ventilasjonsløsningen bygger på det samme prinsippet som benyttes i dag og er bedre enn hva som var normal på byggetiden.



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert på bad.
Volum: ca. 300 liter.
Produksjonsår: 2001.
Tilkobling: fast tilkoblet.
Avrenning til sluk.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftsikkerhet.

Tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå. Det anbefales derfor å planlegge utskifting av varmtvannstanken i nær fremtid for å sikre videre trygg og stabil drift.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i bod.
Automatsikringer.
63 AMP hovedsikring med 13 fordelingskurser.
Strømmåler er plassert i samme tavle.
Det har vært el-tilsyn siste 5 år.
Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg, da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av boligen har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Foreligger el-tilsynsrapport fra lokalt el-tilsyn som er nyere enn fem år? Ja
Kommentar fra selger (el-tilsynsrapport): Dette ble utbedret av Harald Aurstad i Gardermoen Elektro i 2021
Løses sikringene ofte ut? Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
Finnes kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja
Er anlegget montert eller endret etter 1. januar 1999? Ja
Kommentar fra selger (samsvarserklæring): Arbeidet for og lukke vedtak fra Elvia fra 2021, og utskiftning av spotter og annet elektrisk arbeid utført i august 2026
Er det montert el-billader? Nei
Foreligger samsvarserklæring(er) for arbeid på anlegget? Ja, for deler
Bør anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person (NEK 405)? Nei
Kreves umiddelbare tiltak (åpenbar fare for liv, helse eller verdier)? Nei

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende samsvarserklæring gjør det usikkert om arbeid på det elektriske anlegget er utført av registrert installasjonsvirksomhet og i henhold til gjeldende krav. Dette kan innebære skjulte feil eller mangler som kan øke risikoen for driftsfeil, elektrisk støt eller brann. Eventuelle avvik kan også medføre behov for utbedringer.

Tiltak:
Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Dersom dette ikke lar seg gjøre, eller det er usikkerhet om arbeidene er fagmessig utført, anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person.

Tilstandsrapport





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarsler.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner og Sentralstøvsuger.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner. Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst. Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen står på ukjent byggegrunn.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen har ikke kjeller eller underetasje, og hele konstruksjonen ligger over terreng med støpt gulv på grunn. Utvendig drenering er ikke undersøkt fysisk, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på dreneringsløsning. Anlegget antas å være fra byggeåret. Terrengfall fra bygningen og avrenning av overvann er kontrollert visuelt, og fremstår som fungerende. Takvann ledes bort fra bygningen via nedløp. Det er utført fuktsøk med fuktindikator på innvendige flater langs yttervegg, uten registrerte forhøyede verdier. Det er ikke registrert synlige tegn til fukt, misfarging eller lukt på befaringstidspunktet. Alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon etter NS 3600:2025 tabell C.6 er 30 år for fuktsikringsløsning etter dagens anbefalinger, og er ikke passert.

Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke omfattet av forskriftens krav til tilstandsrapport og er derfor ikke undersøkt i denne rapporten. Det er ikke fremlagt eller innhentet dokumentasjon om utførelse, alder eller tilstand på disse ledningene, og vurdering er derfor ikke mulig. Dersom det ønskes nærmere informasjon om utvendige vann- og avløpsledninger, anbefales kontakt med kommunen, eierselskap eller autorisert rørlegger for videre kartlegging og tilstandsvurdering.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

For lavt rekkverk gir økt risiko for fallskade ved bruk av terrassen.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre rekkverkshøyden i tråd med gjeldende krav.

- Konsekvens:

For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallskade ved bruk av trappen.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre rekkverkshøyden i tråd med gjeldende krav.

- Konsekvens:

Uten radonmålinger er det usikkerhet om radongassnivåene i boligen. Langvarig eksponering for høye radonnivåer kan medføre helsefare. Gjennomføring av målinger vil eliminere denne usikkerheten og gi grunnlag for eventuelle tiltak.

Tiltak:
Radonmålinger bør gjennomføres for å kartlegge nivået av radongass i boligen. Dersom radonnivåene overstiger anbefalte grenser (200 Bq/m³ i henhold til norske myndigheters anbefalinger), bør tiltak som ventilasjonsforbedringer eller installasjon av radonsperre vurderes.

- Konsekvens:

Manglende samsvarserklæring gjør det usikkert om arbeid på det elektriske anlegget er utført av registrert installasjonsvirksomhet og i henhold til gjeldende krav. Dette kan innebære skjulte feil eller mangler som kan øke risikoen for driftsfeil, elektrisk støt eller brann. Eventuelle avvik kan også medføre behov for utbedringer.

Tiltak:
Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Dersom dette ikke lar seg gjøre, eller det er usikkerhet om arbeidene er fagmessig utført, anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

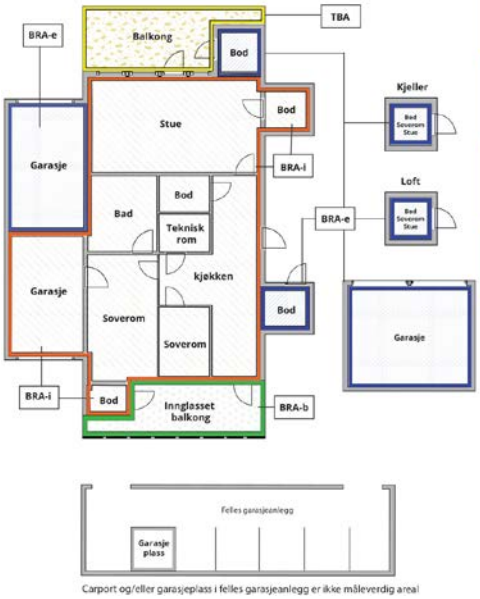
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig over to etasjer

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
2. etasje	45			45		12	57
1. etasje	88			88	88		88
SUM	**133**				**88**	**12**	**145**
SUM BRA	**133**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Gang, 2 soverom		
1. etasje	Hall m/trapp, soverom, stue, kjøkken, bod, bad, entré		

Kommentar

2.etasje:
Gang med trapp og 2 soverom.
Etasjen har et gulvareal på 57 m². Grunnet skråtak er det kun 45 m² som er måleverdig i etasjen.

1.etasje:
Hall m/trapp, soverom, stue, kjøkken, bod, entré og bad/vaskerom.
Etasjen er målt til 88,32 m².

Ved inngangspartiet er det en terrasse målt til 3,96 m².
Ved bakdør/entré er det en en terrasse målt til 1,9 m².
Utgang fra stuen til en større terrasse målt til 64,9 m².
Ved siden av huset er det en markterrasse målt til 17 m².

–

Takhøyder:
1. etasje: Takhøyde målt til 2,40 m.
2. etasje: Takhøyde målt til 2,41 m.

Arealene på terrassene er summert i arealoppstillingen iht. NS 3940.

–

Arealberegningen er utført ved bruk av laserskanning med Leica BLK2GO. Skanningen danner en detaljert punktsky som benyttes som grunnlag for nøyaktig oppmåling av byggets flater. Arealer er beregnet i henhold til NS 3940:2023, og omfatter BRA-i, BRA-e og BRA-b der dette er relevant. Metoden gir også presist grunnlag for beregning av balkongareal samt vurdering av måleverdig areal i rom med skråtak, basert på nøye gjennomgang av punkt-skydata. Laserskanningen reduserer risiko for måleavvik og gir et presist og etterprøvbart grunnlag for rapportens arealer.

Ved behov kan det bestilles plantegninger i målestokk, tegninger til bruk ved bruksendringer, samt DWG-filer som kan oversendes direkte til arkitekt eller entreprenør. Ta kontakt med utførende takstmann for mer informasjon om dette.

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ved sammenligning av fremlagte byggetegninger med dagens utførelse er følgende registrert:

Terrassen mot vest er utvidet utover det som fremgår av fremlagte tegninger. Utvidelsen er søknadspliktig, og tiltaket er ikke byggemeldt eller omsøkt.

Det er oppført en markterrasse mot sør som ikke fremgår av fremlagte tegninger.

Innvendig planløsning samsvarer med fremlagte tegninger og dagens bruk, inkludert gjennomført bruksendring av 2. etasje. Knevegger i 2. etasje er ikke inntegnet på tegningene.

Det anbefales å søke kommunen om godkjenning av utvidelsen av terrassen mot vest. Det anbefales også å undersøke med kommunen om markterrassen mot sør er søknadspliktig.

Dobbelgarasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
loft					
Garasje		45		45	
SUM		**45**			
SUM BRA	**45**				

Romfordeling

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

Kommentar

Garasjen er innvendig målt til 45,39 m².
Loftet er ikke måleverdig grunnet takhøyden.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.8.2026	Tony André Andersen	Takstingeniør
	Hans-Henrik Furulund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	183	53		0	1178.2 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Møllerstadjordet 33

Hjemmelshaver
Furulund Hans-Henrik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde på Mogreina i nordre del av Ullensaker kommune, med landlige omgivelser og kort vei til Gardermoen og E6. Barnehage, skole og dagligvare finnes i nærområdet, mens øvrig service- og handelstilbud finnes på Jessheim.

Adkomstvei

Adkomst via kommunal vei frem til eiendommen. Parkering på egen grunn og i garasje.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål, jf. reguleringsplan. For nærmere opplysninger om planstatus og eventuelle hensynssoner vises det til kommunale opplysninger i salgsoppgaven.

Om tomten

Eiet tomt på 1 178,2 m² i følge Norges Eiendommer – Ambita. Tomten er opparbeidet med plen og skrånende terreng. Ved inngangspartiet er det terrasse på ca. 4 m², ved bakdør/entré ca. 2 m², utgang fra stuen til terrasse på ca. 65 m² og markterrasse på ca. 17 m² ved siden av huset. Boligen har utvendig trapp i tre.

Bygninger på eiendommen

Dobbelgarasje



Anvendelse

Byggeår
2001

Kommentar
I følge Norges Eiendommer.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Saltak i trekonstruksjoner dekket med takstein.
Renner og ned løp i metall.
Bindingsverk i trekonstruksjoner med utvendig stående bordkledning.
Støpt dekket med ringmur i Leca.
Elektrisk garasjeport og bakdør. Innvendig trapp til kaldt lagring loft..

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	07.08.2026	Produsert på grunnlag av laserskanning utført under befaring.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	06.09.2026	Tilsendt av megler.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Utfylt av eier.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.10.2026	
2	06.10.2026	
3	12.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Furulund, Hans-Henrik
05.10.2026
Signed
bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Hans-Henrik Furulund

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2009
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Møllerstadjordet 33
2054 Mogreina

3209-183/53/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: Eliassen VVS og Brannvern

   Beskrivelse av arbeidet: Utskiftning av vask og speil

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: Sigurd Furulund Maskin AS

   Beskrivelse av arbeidet: Utskiftning av takhette på tak

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Murerfirma Frank Fredriksen AS

Beskrivelse av arbeidet: Murerfirma Frank Fredriksen AS utbedret de mangler som feier hadde notert på peis, denne er nå godkjent for bruk

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: Gardermoen Elektro AS

   Beskrivelse av arbeidet: Utskiftning av spottere

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Bygd 2 soverom i 2 etg

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Bygd 2 soverom i 2 etg

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Ja**

Ene knappen på komfyren er løs

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

ULLENSAKER
KOMMUNE

EiendomsMegler 1 Østlandet AS, avd. Meglerstøtte

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

Saksnr.:	Deres ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	6035260302	Nina Skoglund	25.08.2026.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 183 BNR: 53 SNR:

Forespørsel datert: 10.08.2026.

Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 1178,2 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 bolig i reguleringsplan for «Gnr. 183, bnr. 3, del av Møllerstad i Mogreina» m/best. vedtatt 25.03.1996.

Endringer:

☐ Eiendommen er ikke regulert.

☒ Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse – nåværende. Sikringssone – Andre sikringssoner vedtatt 23.03.2021.

☐ Avsatt i kommunedelplan for: til:

Grenser inntil reguleringsplan for:

Ullensaker kommune
Besøksadresse:
Furusethgt. 12
2050 Jessheim

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

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

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

STØYFORHOLD:

☐ Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen.

☐ Er berørt av veg/jernbanestøy.

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

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

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

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

Veg, vann og avløp:

☒ Tilknyttet offentlig vann og avløp.

☐ Ikke tilknyttet off. vann og avløp.

☐ Tilknyttet offentlig 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 2026 er kr. 19564,-.

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 2000.

Garasje byggemeldt 2007.
Tilbygg byggemeldt .

☐ Har ferdigattest.

☒ Har ikke ferdigattest.

☒ Har midlertidig bruksattest.

☐ Har ikke midlertidig bruksattest.

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

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	18.11.1998
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 183 / 53	1 178,2 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		091292	FURULUND HANS-HENRIK		TRONDHEIMSVEGEN 500 2067 JESSHEIM	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		091292	FURULUND HANS-HENRIK		TRONDHEIMSVEGEN 500 2067 JESSHEIM	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6678872	619788		1 178,2 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 - 183/53 Omnummerert fra: 3033 - 183/53			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 3033 - 183/53 Omnummerert fra: 0235 - 183/53			
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	18.11.1998				
Kart- og delingsforretning		Rolle / Matrikkelenhet / Arealendring			
		Avgiver 0235 - 183/48	−1 179,1		
		Mottaker 0235 - 183/53	1 179,1		

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Møllerstadjordet	8230	33			Grunnkrets	0604	Mogreina	Nei
						Stemmekrets:	6	Mogreina	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02070702	Mogreina	
				6678869	619788	Postnr.område:	2054	MOGREINA	
						Tettsted:	655	Sessvollmoen	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

						Datoer	
Bygningsnr:	15 363 223	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0		
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	28.12.2000
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	82	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	28.01.2001
	Nord: 6678855 Øst: 619798	Bruksareal totalt:	82	Avløp:		Tatt i bruk:	28.02.2001
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				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	0	33	33	0	0	0
H01	0	0	49	49	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	183/53

Bygningsnr:	15 363 231			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	133	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	27.12.2000
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	28.12.2000
	Nord: 6678867	Øst: 619793		Bruksareal totalt:	133			Tatt i bruk:	22.11.2001
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig			Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig			Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk								
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel								
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming								

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	45	0	45	0	0	0
H01	1	88	0	88	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
8230 Møllerstadjordet 33	H0101	Bolig	133	4	Kjøkken	2	2	183/53

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		BOLIG PARTNER AS		


B7
TU=25%
A=2,3da
B1
TU=25%
A=7da
B2
TU=25%
A=8,6da
B8
TU=35%
A=1,6da
B4
TU=25%
A=2,3da
B6
TU=25%
A=5,2da
B3
TU=25%
A=11da
B9
TU=35%
A=3,3da
B5
TU=25%
A=5,4da
Mogreina Skole
OVERSIKTSKART 1:5.000
TEGNFORKLARING
REGULERINGSFORMÅL
1. BYGGEOMRÅDER
2. LANDBRUKSOMRÅDER
3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)
4. FRIOMRÅDER
5. FARESOMRÅDER
6. SPESIALOMRÅDER
7. FELLESOMRÅDER
STREKSYMBOLER M.V.
ULLENSAKER KOMMUNE
REGULERINGSPLAN FOR:
DEL AV MØLLERSTAD, MOGREINA
Gnr. 183, Bnr. 3
298 B
REVISJON
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
20195.A
16.08.95
AKS/mb

Vedtatt av Ullensaker
Herredsstyre den 25.03.96

Journ.nr: 95/00553
Saksbeh.: JTE
Arkiv : L12

ULLENSAKER KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGPLAN FOR DEL AV GNR. 183 BNR. 3 MØLLERSTAD I MOGREINA.

PLANEN ER DATERT : 16.08.95 rev. 19.02.96
BESTEMMELSENE ER DATERT: 16.08.95 rev. 19.02.96

§ 1

Generelt

1) Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen.

2) I planen er det regulert områder for følgende formål:

- Byggeområder
  * boliger
  * trafo
- Offentlige trafikkområder
  * veger
- Fareområde
  * høyspent
- Spesialområder
  * frisiktsoner - inngår i byggeområdene
- Fellesområder for flere eiendommer
  * felles adkomstveger
  * felles friområde
  * felles lekplasser
  * felles turveg/stier

§ 2

Byggeområde for boliger

1) Området kan bebygges med frittliggende småhus.

2) Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist i planen.

3) Største tillatte tomteutnyttelse TU=25% for feltene B 1-7 og TU=35% for feltene B 8-9.

4) Det kan oppføres boliger med 1 etg., event. med loft. Underetg. kan innredes der tomteforholdene ligger til rette for det. Mønehøyden kan være inntil 8 m fra ferdig planert terreng. Felt B-7 kan bebygges med 1 etg med maks. mønehøyde 5 m.

5) Ved byggemelding av bolighus på feltene B 1-7 skal det på planen være vist plassering av dobbel garasje og snuplass på egen eiendom selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med boligen.

6) For feltene B 8-9 må det innsendes tomtedelingsplan for godkjennelse. For feltet B9 må planen vise eksisterende bjørkealle som skal bevares, samt videreføring av bjørkerekken mot skolen.

7) Bygningene skal ha skråtak og best mulig tilpasses eksisterende bebyggelse i området. Planutvalget kan kreve at bygninger i samme gruppe skal ha lik møneretning og takvinkel.

§ 3

Offentlige trafikkområder

1) Offentlige veger skal opparbeides som vist i planen. Detaljplaner for vegene skal utformes slik at trafikksikkerheten i området blir ivaretatt.

§ 4

Fareområde

1) Høyspentlinjene har et byggeforbudsbelte som vist på plankartet. I dette beltet tillates ikke bygd boliger. Veier og mindre garasjer for 1-2 biler tillates etter godkjenning fra Akershus Energiverk/Gjermå Energiverk.

§ 5

Fellesområder

1) Felles adkomstveger skal betjene de eiendommene som med pil er tilknyttet adkomstvegene.

2) Felles turveger skal være felles for alle eiendommene innenfor planen.

3) Felles lekeplasser/treffsteder skal være felles for alle eiendommene innenfor planen.

§ 6

Spesialområder

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

§ 7

Fellesbestemmelser

1) Planutvalget skal ved sin behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling, og at bygningene får en harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialvalg. Kravet gjelder også uthus/garasjer. Akershus Energiverk må varsles før det kan gis tillatelse til oppføring av garasjer innenfor byggeforbudsbeltet.

2) Rekken med bjørketrær langs den gamle Kongevegen, Sørbakkvegen, skal bevares og må skjermes i utbyggingsperioden.

3) Det tillates ikke oppført gjerder over 1 meter. Støttemurer over 1 m høyde og lignende bygningsmessige tiltak skal godkjennes av planutvalget.

4) Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, - når særskilte grunner taler for det, tillates av planutvalget innenfor rammen av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for kommunen.

5) Etter vedtak av disse bestemmelsene kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene.

6) Detaljplaner for tekniske anlegg (veg, vann, avløp) skal godkjennes av kommuneingeniøren før arbeidene settes i gang. Anleggene skal være godkjent av kommuneingeniøren før igangsettingstillatelse gis for boligbygging. Veger skal ha minimum grusvegstandard. Evt. delutbygging av tekniske anlegg skal skje i henhold til en på forhånd godkjent plan for hele området.

* * * * *

1709130008ULL132055

Ullensaker kommune

Areal og byggesak

BoligPartner as
Gardermovn. 5

2050 JESSHEIM

Deres ref.:	Vår ref./Saksbehandler:	Vår arkivkode:	Dato:
	00/06714-009 /BRO	GNR-B 183/53	22.11.01

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Etter plan- og bygningslovens § 99.

GNR/BNR/FNR/SNR:	183/53
Tiltakets art:	Nybygg
Byggets/anleggets art:	Enebolig
Byggested:	Møllerstadjordet 33, 2054 Mogreina

Rapport fra sluttkontroll og ansvarliges kontrollerklæring for utførelsen er mottatt 20.11.2001.

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 og etter delegert myndighet gis det midlertidig brukstillatelse for ovennevnte tiltak under forutsetning av at følgende gjenstående arbeider utføres:

Bygningsteknisk:

- 1. etg. er ferdig, ingen mangler.
- 2. etg. er ikke påbegynt.
- Garasje er ikke påbegynt.

Sanitæranlegg:

- Ingen mangler med sanitæranlegget i 1. etg. Det er kun ført nødvendige rør opp til 2. etg. for senere montering.

Pipe/ildsted:

- Ved senere installasjon av ildsted, må dette meldes til kommunens feiermester.
- Pipe og takstiger skal godkjennes av feiermester.

Besøksadresse
Rådhuset, Furusethgt. 12
2050 JESSHEIM
Servicetorget
Åpningstid: 8-16 (15)

Postadresse
Postboks A,
2051 JESSHEIM

Telefon
63 92 80 00
Telefaks
63 92 80 01

Bankgiro
1606 10 39000
Postgiro
7855 05 02355
(skatt)

Org.nr.
933 649 768

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

170913000801JLL132056

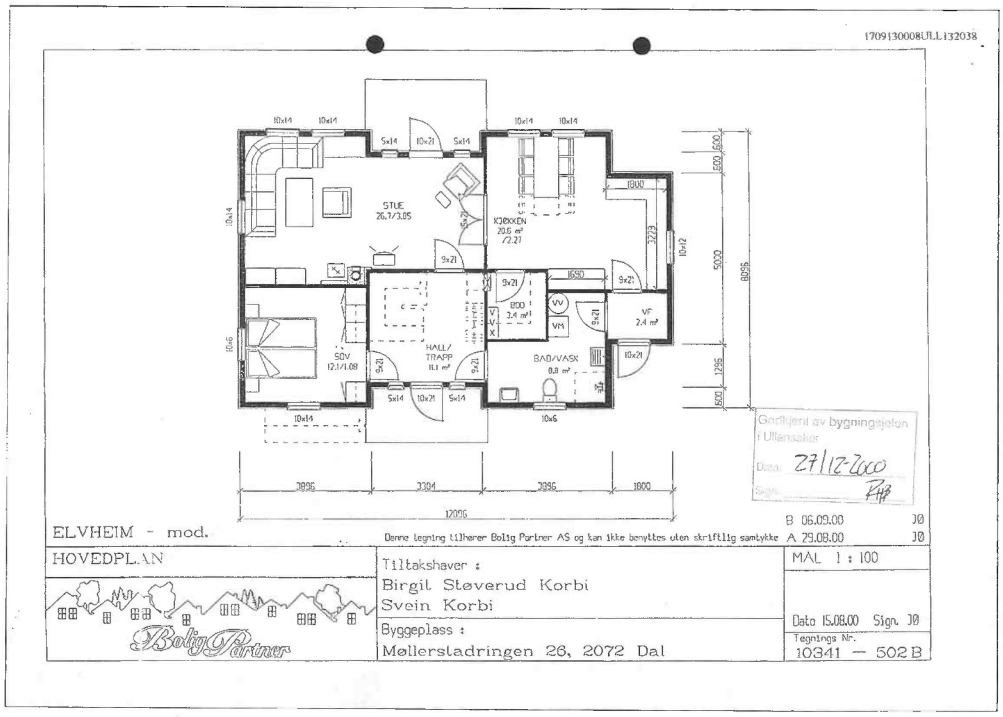
Frist for utføring av gjenstående arbeider settes til 19.11.2003. Ferdigattest gis når dokumentasjon på gjenstående arbeider blir fremlagt.

For Bygningssjefen

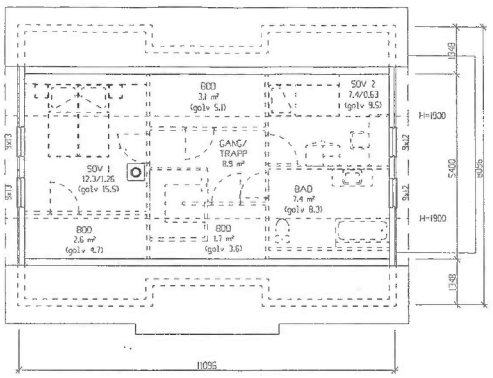
Bjørn Rolid

Bjørn Rolid
Avdelingsingeniør
Direkte telefonnr: 63 92 82 72

Kopi til:
Bygningsarkiv, her.
Rørleggerkontrollen, her.
Avgiftskontoret, VAR.
BPA Rør AS, Avd. Romerike, 2050 JESSHEIM
Murerfirma Frank Fredriksen, Bekkehøy, 2050 JESSHEIM
Svein Korbi/Birgit Støverud Korbi, Onsrud 26 D, 2056 ALGARHEIM
Systemair A/S, avd. Villavent, Luramyrveien 38, 4303 SANDNES
Øyvind Hortemo, Fjellstien 20, 2056 ALGARHEIM


1709130008ULL132038
STUE
26.1/3.05
KJØKKEN
20.6 m²
/2.21
SOV
12.1/1.08
HALL/
TRAPP
11.1 m²
BAD/VASK
8.8 m²
VV
VM
VF
2.4 m²
2.4 m²
Godkjent av bygningstilsynet
i Ullensaker
Dato: 27/12-2000
Sign.
12096
ELVHEIM - mod.
Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke
B 06.09.00 JØ
A 29.08.00 JØ
HOVEDPLAN
Tiltakshaver :
Birgit Støverud Korbi
Svein Korbi
Byggeplass :
Møllersladringen 26, 2072 Dal
MÅL 1 : 100
Dato 15.08.00 Sign. JØ
Tegnings Nr.
10341 — 502 B
Bolig Partner

1709130008ULL132039



Godkjent av bygningsrådet i Ullensaker
Dato 27/12-2000
Sign. AHB

ELVHEIM - mod.

B 06.09.00 JØ
A 29.08.00 JØ

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

LOFTPLAN

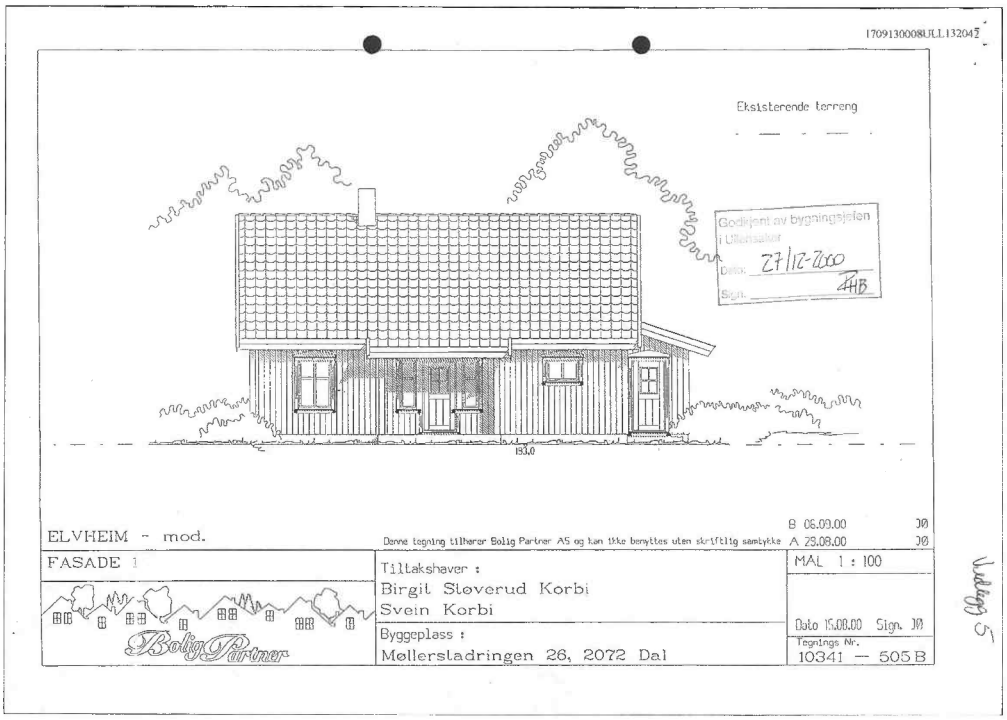
Tiltakshaver :
Birgit Sløverud Korbi
Svein Korbi Gnr.183 Bnr. 53

Byggeplass :
Mellerstadringen 26, 2072 Dal

MÅL 1 : 100

Dato 15.08.00 Sign. JØ

Tegnings Nr.
10341 — 503 B


1709130008ULL132042
Eksisterende terreng
Godkjent av bygningssjefen
i Lillehammer
Dato: 27/12-2000
Sign. AHB
183,0
ELVHEIM - mod.
Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke
B 06.09.00 JØ
A 29.08.00 JØ
FASADE 1
Tiltakshaver :
Birgit Steverud Korbi
Svein Korbi
MÅL 1 : 100
Dato 15.08.00 Sign. JØ
Byggeplass :
Møllersladringen 26, 2072 Dal
Tegnings Nr.
10341 — 505 B
Bolig Partner

1709130008ULL132043

Eksisterende tegning



Godkjent av bygningsjefen
i tillegsaker
Dato: 27/12-2000
Sign.

ELVHEIM - mod.

B 06.09.00 JØ
A 29.08.00 JØ

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

FASADE 2:

MÅL 1 : 100

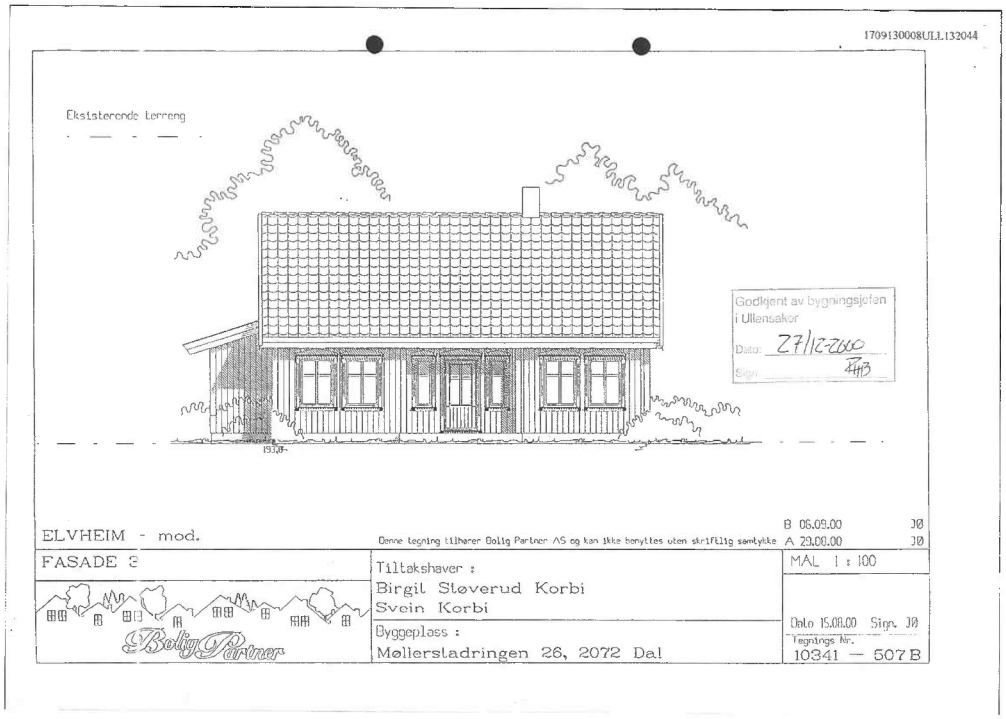
Tiltakshaver :
Birgit Støverud Korbi
Svein Korbi

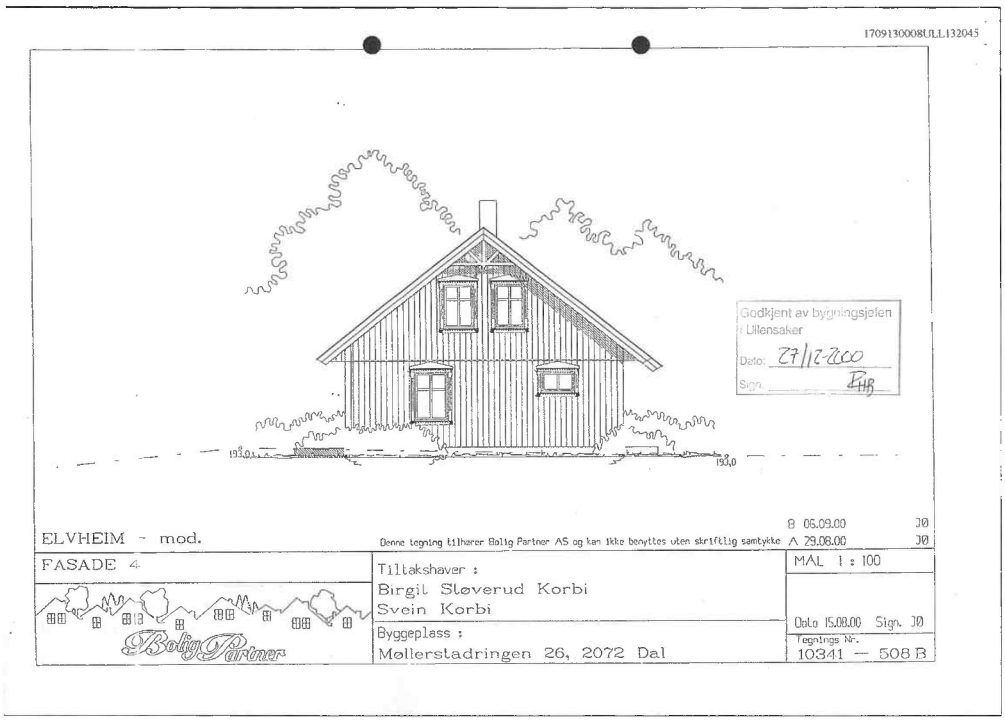
Oslo 15.08.00 Sign. JØ

Byggeplass :
Møllersladringen 26, 2072 Dal

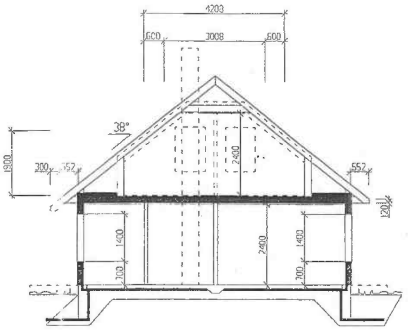
Tegnings Nr.
10341 — 506 B

Bolig Partner


1709130008ULL132044
Eksisterende terreng
Godkjent av bygningssjefen
i Ullensaker
Dato: 27/12-2000
Sign:
1930
ELVHEIM - mod.
B 06.09.00 JØ
A 29.08.00 JØ
Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke
FASADE 2
Tiltakshaver :
Birgit Støverud Korbi
Svein Korbi
Byggeplass :
Møllersladringen 26, 2072 Dal
MÅL 1 : 100
Dato 15.08.00 Sign. JØ
Tegnings Nr.
10341 — 507 B
Bolig Partner


1709130008ULL132045
Godkjent av bygningssjefen
i Lillensaker
Dato: 27/12-2000
Sign.
193,0
193,0
ELVHEIM - mod.
Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke
B 06.09.00 JØ
A 29.08.00 JØ
FASADE 4
Tiltakshaver :
Birgit Sløverud Korbi
Svein Korbi
Byggeplass :
Møllerstadringen 26, 2072 Dal
MÅL 1 : 100
Dato 15.08.00 Sign. JØ
Tegnings Nr.
10341 — 508 B
Bolig Partner

1709130008ULL132047



Arealer (m²)	BRA	Fakt.	BA	BRA-K
Hovedplan	87.8	x 1.0	87.8	87.8
Etg.plan	45.4	x 0.6	27.2	45.4
Sum i m²	133		115	133

Brutto Grunnflate 85.7
Bebygd Areal (BYA) 55.7

Godkjent av bygningsjefen i Lillestrøm
Dato: 27/12-2000
Sign. RHB

Topp grunnmur = 133,4

ELVHEIM - mod.

B 06.09.00 JØ
A 29.08.00 JØ

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

SNITT OG AREALER

Bolig Partner

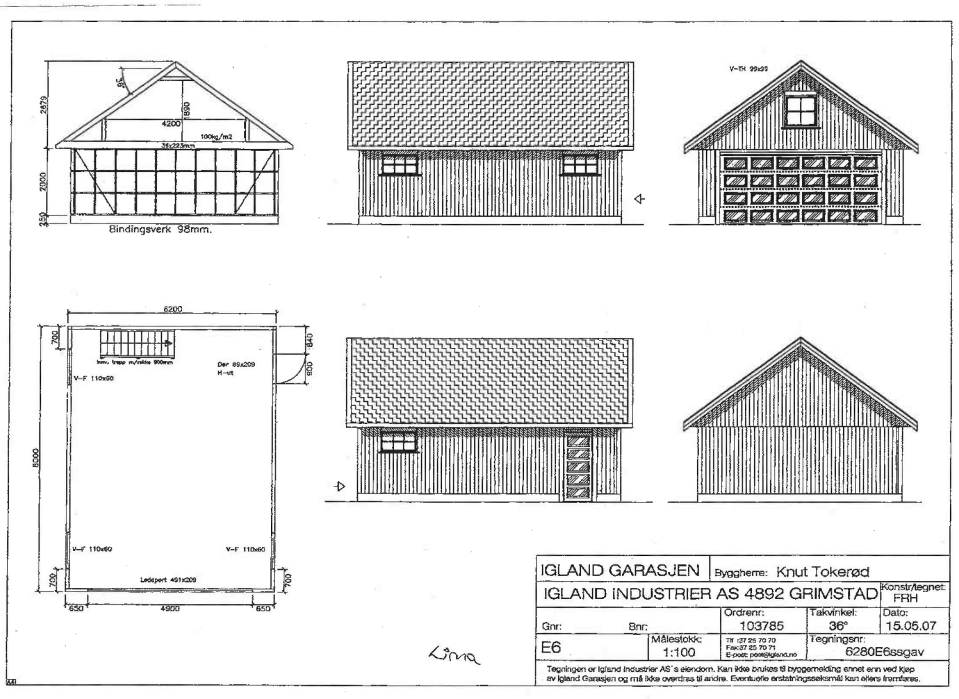
Tiltakshaver :
Birgit Sløverud Korbi
Svein Korbi

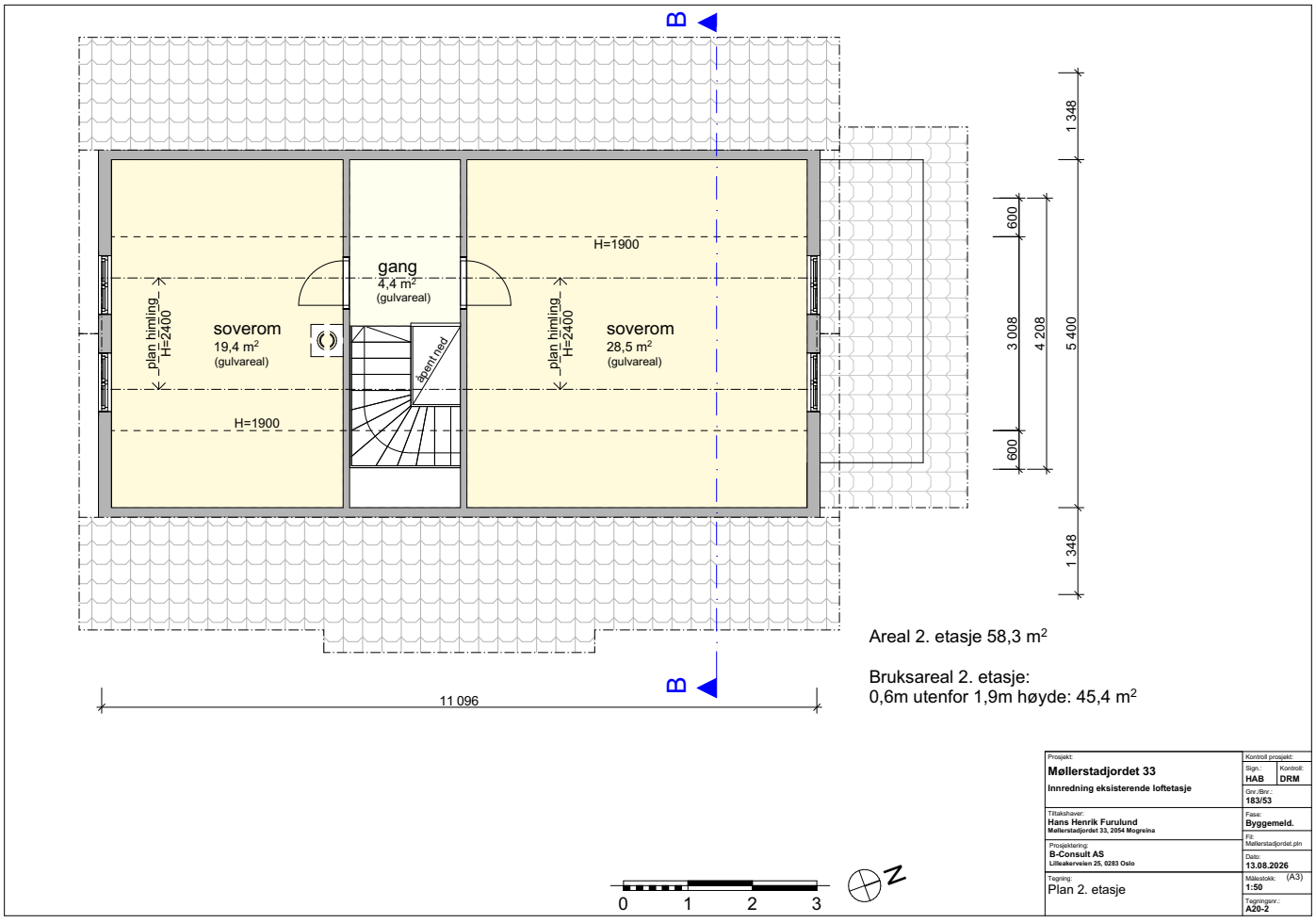
Byggeplass :
Mellerstadringen 26, 2072 Dal

MÅL 1 : 100

Dato 15.08.00 Sign. JØ

Tegnings Nr.
10341 — 501 B


Bindingsverk 98mm.
4200
100kg/m2
6200
8200
4900
650
650
700
700
Ledkjert 491x209
Dør 69x209
H-vit
V-F 110x60
V-F 110x60
V-F 110x60
Lima
IGLAND GARASJEN
Byggherre: Knut Tokerød
IGLAND INDUSTRIER AS 4892 GRIMSTAD
Konstr/tegnet: FRH
Gnr:
Bnr:
Ordrenr: 103785
Takvinkel: 36°
Dato: 15.05.07
E6
Målestokk: 1:100
Tegningsnr: 6280E6ssgav
Tegningen er Igland Industrier AS`s eiendom. Kan ikke brukes til byggemelding ennet enn ved kjøp av Igland Garasjen og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav må rettes fremfares.



Areal 2. etasje 58,3 m²

Bruksareal 2. etasje:
0,6m utenfor 1,9m høyde: 45,4 m²

Prosjekt: **Møllerstadjordet 33** Innredning eksisterende loftetasje	Kontroll prosjekt: Sign.: HAB Kontroll: DRM
	Gnr./Bnr.: 183/53
Tiltakshaver: Hans Henrik Furulund Møllerstadjordet 33, 2054 Mogreina	Fase: Byggemeld.
Prosjektering: B-Consult AS Lilleakerveien 25, 0283 Oslo	Fil: Møllerstadjordet.pln
	Dato: 13.08.2026
Tegning: Plan 2. etasje	Målestokk: (A3) 1:50
	Tegningsnr.: A20-2

ULLENSAKER KOMMUNE

Ferdigattest

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

Arkiv-saksnr: 26/7145 - 5

Ansvarlig søker:
B Consult As
Lilleakerveien 25
0283 Oslo

Tiltakshaver:
Hans-Henrik Furulund
Trondheimsvegen 500
2067 JESSHEIM

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse: Møllerstadjordet 33	**Gårdsnr.**	**Bruksnr.**	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**
	183	53		

Tiltakets/byggets art
Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Vedtaksdato for ramme/byggetillatelse (førstegangsvedtak)
03.09.2026

Dato for søknad om ferdigattest:	15.09.2026

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).

Merknader:

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

Sted	**Dato**	**Underskrift**
Ullensaker	16.09.2026	Jørgen Valheim Lem, rådgiver Anne Charlotte Ruud, avdelingsleder *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

Postadresse Postboks 470 2051 JESSHEIM
Besøksadresse Furusethgata 12 2050 JESSHEIM
Telefon +47 66 10 80 00
Kontonr. 1802.06.26948
Org.nr. 933 649 768
E-post postmottak@ullensaker.kommune.no
Internett www.ullensaker.kommune.no

ULLENSAKER KOMMUNE

Byggesak

B Consult As
Lilleakerveien 25
0283 Oslo

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	26/7145 - 2	Jørgen Valheim Lem	03.09.2026

Tillatelse til tiltak - Gnr 183 bnr 53 - Møllerstadjordet 33 - Bruksendring - Enebolig

Tiltak:	Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
Byggested:	Gbnr: 183/53
Tiltakshaver:	Hans-Henrik Furulund Trondheimsvegen 500 2067 JESSHEIM
Ansvarlig søker:	B Consult As Lilleakerveien 25 0283 Oslo

Vedtak
Din Ett-trinns søknad mottatt 28.08.2026, komplett for behandling samme dato, godkjennes.

Tillatelsen omfatter: Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Ferdigstillelse og sluttdokumentasjon
Etter plan- og bygningsloven § 21-10 skal alle søknadspliktige tiltak avsluttes med ferdigattest. Ferdigattest utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver. Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser gitt i eller i medhold av loven.

SAKSOPPLYSNINGER
Plangrunnlag og grad av utnytting
Eiendommen omfattes av Reguleringsplan *Gnr. 183 bnr. 3, del av Møllerstad i Mogreina* med bestemmelser for frittliggende småhus – vedtatt 25.03.1996. Tiltaket er i tråd med reguleringsplan.

Grad av utnytting endres ikke som følge av tiltaket. Maksimal % - BYA for eiendommen er 30 % jf. § 4.3.2 i kommuneplanens arealdel.

Postadresse
Postboks 470
2051 JESSHEIM

Besøksadresse
Furusethgata 12
2050 JESSHEIM

Telefon
+47 66 10 80 00

Kontonr.
1802.06.26948
Org.nr.
933 649 768

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

Tiltaket
Tiltaket gjelder bruksendring av opprinnelig uinnredet loft til to soverom.

Tegningsdokumentasjon
Vedtaket er basert på tegninger med journaldato 28.08.2026.

Plassering
Tiltaket er plassert i samsvar med pbl § 29-4.

Tilknytning til infrastruktur
Tiltaket har ingen konsekvenser for adkomst, renovasjonsløsninger eller vann- og avløp.

Nabovarsel
I medhold av pbl § 21-3 fritas det fra krav om nabovarsling.

Ansvar, tiltaksklasser og uavhengig kontroll
Gjennomføringsplan, datert 28.08.2026 – versjon 1 legges til grunn for tillatelsen.

Forutsetninger iht lovverket
- I tilfelle tilsyn eller kontroll, skal denne tillatelsen alltid være til stede på byggeplassen.
- Det forutsettes at samtlige relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket er dekket med nødvendig ansvarsrett jf. pbl §23-3.
- Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl § 21-9.
- Bygningen/ tiltaket må ikke brukes før ferdigattest ev. midlertidig brukstillatelse er gitt, jf. pbl § 21-10.
- Bygningen/ tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.
- Det må utføres intern kvalitetssikring slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og den nye tiltakshaveren, jf. pbl § 23-2.

Gebyr
For kommunens behandling av byggesøknad ilegges gebyr i henhold til enhver tid gjeldende betalingsregulativ, jf. pbl § 33-1. Fastsettelse av gebyr i den enkelte sak er ikke et enkeltvedtak og kan ikke påklages. Faktura ettersendes.

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus i medhold av pbl § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klagefristen er 3 uker fra vedtaket er mottatt. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for eventuelle tap som følge av omgjøring av vedtak. Klage sendes postmottak@ullensaker.kommune.no, eller Ullensaker kommune, pb. 470, 2051 Jessheim.

Med hilsen

Anne Charlotte Ruud
avdelingsleder

Jørgen Valheim Lem
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Hans-Henrik Furulund	Trondheimsvegen 500	2067	JESSHEIM

Vedlegg

Fakturagrunnlag - Gnr 183 bnr 53 - Møllerstadjordet 33 - Bruksendring - Enebolig

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Møllerstadjordet 33, 2054 MOGREINA
Gnr 183, bnr 53, , i Ullensaker kommune.
Oppdragsnr. 6035260302

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6035260302
Sist oppdatert 13.10.2026

Marita Dalsbø Rognhaug
avdelingsleder/eiendomsmegler

Telefon: 926 57 476
E-post: marita.dalsbo@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet