

notar



JESSHEIM

Dølihagan 10D

Rekkehus | BRA-i/BRA Total 115/143 kvm | 3 soverom

Totalpris kr. 5 124 490,-

Hjemmet du leter etter har  
en gate, et nabolag  
og en historie.

Vi kjenner dem alle.

## Nøkkelinformasjon

|                 |                              |
|-----------------|------------------------------|
| Adresse         | Dølihagan 10D, 2050 JESSHEIM |
| Prisantydning   | Kr 4 980 000,-               |
| Omkostninger    | Kr 144 490,-                 |
| Totalpris       | Kr 5 124 490,-               |
| BRA-i/BRA Total | 115/143 m <sup>2</sup>       |
| Eierform        | Eiet                         |
| Boligtype       | Rekkehus                     |
| Byggeår         | 1984                         |
| Soverom         | 3                            |

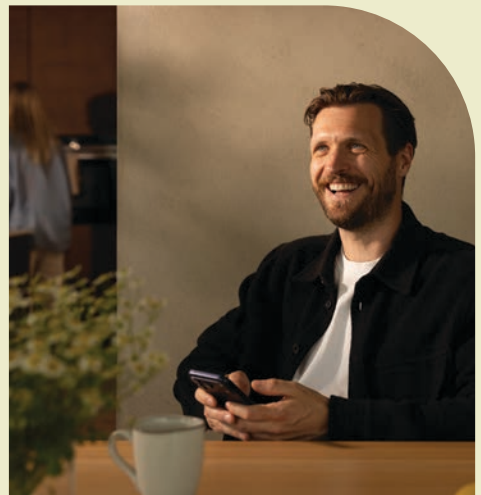
# Innhold

|                   |    |
|-------------------|----|
| Nøkkelinformasjon | 3  |
| Ditt nye nabolag  | 8  |
| Om eiendommen     | 27 |
| Vedlegg           | 42 |
| Budskjema         | 97 |

## Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.



# Din megler



Stian Berglund

Eiendomsmegler/ Daglig leder/ Partner

stian@notar.no  
464 20 400

# Velkommen til Dølihagan 10D

Stian Berglund v/ Notar Romerike har gleden av å presentere Dølihagan 10 D - Et pent familievennlig enderekkehus over to plan, med to herlige uteplasser. Terrassen på baksiden ligger fint og skjermet, og har god plass til å invitere venner og familie. Boligen disponerer garasjeplass i felles rekke, samt utvendig bod.

Barnevennlig beliggenhet på Dølihagan/Brinken like syd for Jessheim sentrum i nærhet av barneskole og barnehage. Fra boligen er det kort vei til Jessheim sentrum med alle bymessige fasiliteter, og det er god offentlig kommunikasjon i området.

- Adkomstterrasse på ca 30m<sup>2</sup>
- Terrasse på ca 51 m<sup>2</sup> utenfor stuen
- Varmepumpe i stuen
- Romslig kjøkken med plass til spisebord
- Flislagt bad og wc-rom
- Tre soverom, hvorav ett har balkong
- Praktisk bod ved inngang og garasje

Velkommen



# Bli kjent med ditt nye nabolag

## Beliggenhet

Eiendommen ligger i et sentralt og meget barnevennlig boligområde, litt i utkanten av Jessheim sentrum i Ullensaker kommune. Området har gangavstand til skoler, barnehager og offentlig transport. Det er ca. 1,5 km til Jessheim Storsenter, som er det største på Øvre Romerike og innehar over 150 butikker og serveringssteder. Fra Jessheim er det også gode togforbindelser til blant annet Oslo, og få minutter til Oslo lufthavn. Jessheim er ellers et viktig trafikknutepunkt med kort vei til E6, riksvei 174 og E16.

Fra boligen er det kort vei til lekeplass, flere fotballbaner, skøytebane, treningssenter og tennisanlegg. Ved Jessheim stadion ligger Jessheim is- og flerbrukshall, og Jessheimbadet som åpnet dørene i 2021. Med bil tar det også kun 9 min. til Bakkedalen park- og idrettsanlegg, som er et anlegg i stjerneklasse. Den som er glad i kultur vil i tillegg fryde seg over Ullensaker kulturhus, som byr på konserter, teater, revyer, kunstutstillinger og 3 kinosaler.

Byen har nærhet til flott natur. Nordbytjernet er et av de flotteste friluftsområdene i Ullensaker, kun én km fra Jessheim sentrum. Rundt tjernet er det godt tilrettelagt med turveier for både rullestolbrukere og barnevogn. Nordbytjernet har flotte badeplasser med strender, volleyballbaner, badebrygger og fiskebrygger. Fra tjernet går det løyper i skogområdet Vestmoen og videre til Olaløkka på Sand og Ringbanen på Gardermoen.

## Adkomst

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.

# Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

## Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.

























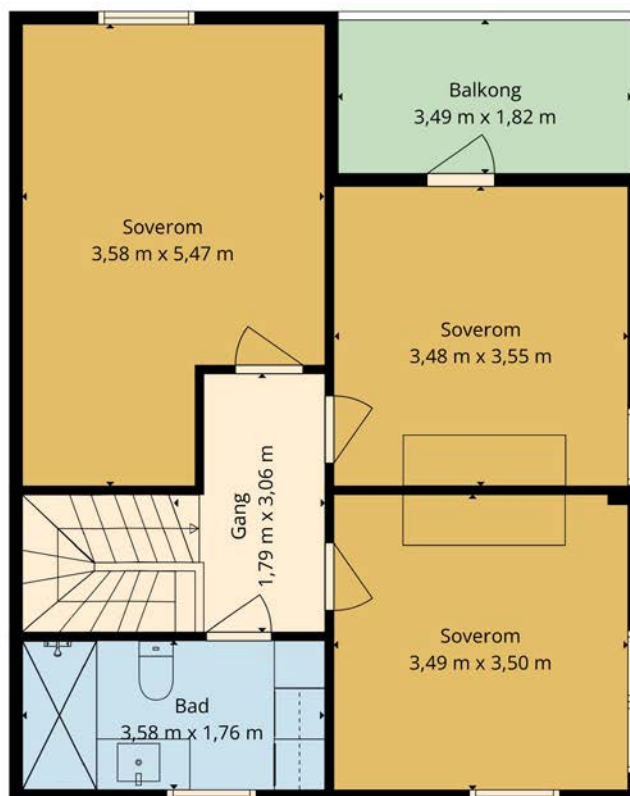








Planskissen Er Ikke I Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil



Planskissen Er Ikke I Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil

Dølihagan 10D

# Om eiendommen



# Eiendommen

**Adresse**

Dølihagan 10D, 2050 JESSHEIM

**Oppdragsnummer**

23-0123/26

**Selger**

Asbjørn Svend Brogaard Nielsen  
Karianne Skogen

**Matrikkel**

Gårdsnummer 132, bruksnummer 150, , ideell andel 1/1.  
i Ullensaker kommune.

**Eieform**

Eiet

**Boligtype**

Rekkehus

**Energiklasse**

D

**Info energiklasse**

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

**Strømforbruk**

Selger opplyser at boligens strømforbruk i 2025 var på 16 006,8 kWh.

**Tomt**

Eiet tomt på 628 kvm.

**Beskrivelse av tomt**

Eiet tomt på 628,1 kvm.

**Takst**

Tilstandsrapport datert 14.10.2026. utført av Jo Henrik Stigen.

**Byggeår**

1984

**Byggemåte**

Rekkehuset er oppført i 1984 og er fundamentert med såle til ukjent grunn, med ringmurer som er antatt isolert, pukket og støpt med plate på mark. Ytterveggene er utført i trebindingsverk og er utvendig kledd med panel og bordkledning. Bygningen har saltak i treverk tekket med takstein, med renner, nedløp og beslag i stål/aluminium. Dreneringen er omtalt som støpt plate på mark og kjellerløs konstruksjon hvor det antas at det er lagt drenerør rundt den støpte platen.

Etasjeskillene er utført med støpt dekke og trebjelkelag, og boligen har innvendige tretrapper mellom etasjene. Vinduene er malte trevinduer med 2 og 3-lags glass, og ytterdører og terrassedører har glassfelt og 2 og 3 lags energiglass. Fra stuen er det utgang til terrasse med tregulv, og det er også adkomst til terrasse med bod.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Noe kondensmerker i undertaket som antas å være eldre forhold da det ikke registreres høye verdier i dag.

- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon

Avvik: Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Kledningen er fra byggeåret viser stedvis tørkesprekker. Dette skyldes langvarig eksponering for vær og vind samt naturlig uttørking av treverket over tid

- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Avvik: Enkelte vinduer er fra 1983 og 1990 og har på grunn av alder økt risiko for redusert tetthet, punktering av isolerglass og fremtidig funksjonssvikt. Vinduer fra 2025 omfattes ikke av den aldersrelaterte TG2-vurderingen. Det ble ved stikkprøvekontroll ikke registrert konkrete funksjonsavvik på de kontrollerte vinduene.

- Utvendig > Ytterdører

Avvik: Terrassedør i 1. etasje har synlig lysinnslipp mellom dørblad og karm og er vanskelig å lukke. Dette viser redusert tetthet og funksjon. TG2 settes på grunn av nedsatt funksjon og mangelfull detaljutforming.

Ytterdør er fra byggeår og er over 20 år, de har normal elde og slitasje.

TG er satt på bakgrunn av alder, og at balkongdør vil ha noe nedsatt isolasjonsevne i glassruten.

- Innvendig > Overflater - gulv

Avvik: Enkelte gulvflater mangler ferdig avslutning mot tilstøtende bygningsdeler, og enkelte avslutninger fremstår mangelfullt utført.

- Innvendig > Innvendige trapper

Avvik: Trapp fremstår med bruksslitasje i trinn.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er målt 14cm åpning. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv

Avvik: Gulvet har nedsenket dusjsone med fall mot sluk, mens øvrige gulvflater i hovedsak er flate. Vann som kommer utenfor dusjsonen har derfor begrenset naturlig avrenning mot sluk.

- Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon

Avvik: Det er naturlig ventilerings fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger

Avvik: Deler av vanninstallasjonen består av kobberrør fra byggeåret. Disse delene har høy alder og vurderes å ha usikker fremtidig funksjon. Rør-i-rør-systemet fra 2019 omfattes ikke av den aldersrelaterte TG2-vurderingen. TG2 settes på de eldre delene av anlegget på grunn av alder og økt risiko for fremtidig funksjonssvikt.

- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør

Avvik: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank

Avvik: Varmtvannstanken er over 20 år gammel og har passert forventet brukstid, noe som gir økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer.

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

Avvik: Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann/ avløpsledninger. Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann/ avløpsledninger.

Elektrisk anlegg:

Anlegg med automatsikringer og skrusikringer.

Tiltak: Elektriske anlegget må ha en utvidet el-kontroll

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.

Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person.

Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

## Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2014.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Godt håndtverk ANS

Beskrivelse: totalrenovert bad i 2019

### 2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja

Beskrivelse: ny membran lagt

### 12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja

Beskrivelse: elkontroll utført av Elvia mars 2022

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Godt håndtverk ANS og ESS takst og eiendom AS

Beskrivelse: Godt håndtverk ANS skiftet tak i 2019 ESS takst og eiendom utbedret terrasse i 2026

21. Er det foretatt radonmåling?

Ja

Beskrivelse: radonmåling utført i 2026 uten anmerkning

21.1. Radonmåling

År 2026. Verdi: Stue 99+16Bq/m<sup>3</sup> 74Bq/m<sup>3</sup> Stue 101+16Bq/m<sup>3</sup> 75Bq/m<sup>3</sup>

24. Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

Ja

## Modernisering og påkostninger

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:

-Malt utvendig fasade- 2026. utført selv.

-Skiftet vinduer og balkongdør på 2 soverom i 2. etasje- 2026- Ess Takst og eiendom AS- dokumentasjon foreligger.

-Nytt balkonggulv, samt tettet under gulvet (dryppstopp plater), nye takrenner og snekre tak og vegg på hjørnet av terrasse tilknyttet sitteplass- 2026- Ess Takst og eiendom AS- dokumentasjon foreligger.

-4 nye lufteventiler- Ess Takst og eiendom- dokumentasjon foreligger.

-Service varmepumpe- 2025- AVA bygg og varme AS

-Ny utendørs stikkontakt bakside hus- 2020.- Næss installasjon- dokumentasjon foreligger

-Elkontroll Elvia- 2022- dokumentasjon foreligger.

-Utbedringer etter rapport- Gardermoen Elektro- dokumentasjon foreligger.

-Nytt tak og nytt takvindu- 2019- Godt Håndtverk- dokumentasjon foreligger.

-Renvert bad-2019- Godt Håndtverk- dokumentasjon foreligger.

-Malt garasjerekke- 2026.

## Regulerings- og arealplaner

Eiendommen Dølihagan 10D, gnr. 132, bnr. 150 i Ullensaker kommune, omfattes av reguleringsplan «Døli vestre», plan-ID 45, vedtatt 31.08.1979. Eiendommen er i henhold til reguleringsplanen avsatt til frittliggende småhusbebyggelse.

Eiendommen omfattes også av kommunedelplanen «Byplan Jessheim 2050», som legger føringer for den langsiktige utviklingen av Jessheim. Eiendommen er her avsatt til eksisterende boligbebyggelse.

I henhold til kommunens planopplysninger datert 12.10.2026 er eiendommen omfattet av hensynssone for ras- og skredfare samt sikringssone knyttet til restriksjonsplan for hinderflater. En mindre del av eiendommen omfattes også av hensynssone for bevaring av naturmiljø. Disse forholdene kan ha betydning ved eventuelle fremtidige bygge- og terrengtiltak.

Planer i nærområdet:

Ifølge kommunens planrapport datert 12.10.2026 er det ikke registrert reguleringsplaner under arbeid på eiendommen eller i nærområdet som omfattes av rapportens søk.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme bygge- og utviklingsprosjekter på omkringliggende eiendommer som ikke fremgår av planrapporten. Eventuell fremtidig utbygging kan medføre byggeaktivitet, støy og endringer i nærområdet.

Kopi av kommuneplankart og reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser og varmepumpe.

Varmepumpe er plassert i stuen. Eier opplyser om at siste service er utført i 2025.

Varmtvannsbereder er plassert i kjøkkeninnredning og er på ca 120 liter.

Naturlig ventilasjon i boligen.

Boligen har sentralstøvsuger.

Anlegg med automatsikringer og skrusikringer.

### **Parkeringsforhold**

Eiendommen disponerer garasje på 14m<sup>2</sup> i felles garasjerekke.

### **Vei/Vann/Kloakk**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Eiendommen ligger til privat vei.

### **Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 28.06.1984, utstedt av Ullensaker kommune.

Brukstillatelsen omfatter blant annet bolig nr. 36.

Av dokumentet fremgår det at det på tidspunktet for utstedelsen gjenstod enkelte arbeider knyttet til blant annet loftsisolasjon, terrengforhold, sanitæranlegg og utvendige kummer. Det ble gitt en frist på ett år for utbedring av forholdene, og det fremgår at ferdigattest kunne utstedes etter at arbeidene var utført og bygningskontrollen varslet.

Det er ikke dokumentert gjennom den fremlagte brukstillatelsen hvorvidt de gjenstående arbeidene er ferdigstilt eller om ferdigattest senere er utstedt.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det er mottatt godkjente byggetegninger fra kommunen. Det er registrert avvik mellom de godkjente byggetegningene og dagens planløsning/bruk av boligen.

Avvikene gjelder blant annet følgende:

Areal som på godkjente byggetegninger er angitt som bod i tilknytning til entré, er i dag innlemmet i entréen.

Areal som på godkjente byggetegninger er angitt som bod i 2. etasje, er i dag innlemmet i et soverom.

### **Radonmåling**

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.

### **Innhold**

1.etasje: Kjøkken, toalettrom, entré, stue.

2.etasje: Bad, gang, soverom, soverom 2, soverom 3.

## Standard

Boligen har adkomst via en romslig terrasse på ca. 30 m<sup>2</sup> med terrassebord i tre. Terrassen har god plass til utemøbler, beplantning og en hyggelig sittegruppe. Inngangspartiet er delvis overbygget, og fra terrassen er det tilgang til en praktisk utvendig bod på ca. 5 m<sup>2</sup> med gode oppbevaringsmuligheter.

## ENTRÉ

Lys og åpen entré med flislagt gulv, panel på vegger og panelt himling. Rommet har plass til oppbevaringsmøbler og garderobeløsning. Fra entréen er det adkomst til toalettrom, stue og kjøkken, samt tretrapp med åpne trinn og rekkverk som fører opp til andre etasje.

## STUE/SPISESTUE

Romslig og lys stue med god plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater sørger for godt med naturlig lysinnslipp og gir rommet en luftig atmosfære. Det er installert varmepumpe som bidrar til oppvarming og et behagelig innneklima. Fra stuen er det direkte utgang til terrasse og hage, noe som gir en fin forbindelse mellom inne- og uteområdene. Stuen har en praktisk planløsning med gode møbleringsmuligheter og naturlig inndeling mellom sofadel og spisestue.

## TERRASSE

Romslig terrasse på ca. 51 m<sup>2</sup> med terrassebord i tre. Terrassen har god plass til både spisegruppe, loungemøbler og flere hyggelige sittegrupper. Deler av terrassen er overbygget, noe som gir en lun og skjermet uteplass. Fra terrassen er det adkomst til en hyggelig hage med plen, beplantning, busker og trær. Hagen byr på gode muligheter for lek, rekreasjon og utendørsaktiviteter. Det er også oppført en frittstående bod i hagen som gir praktisk oppbevaringsplass til hageredskaper og annet utstyr.

## KJØKKEN

Lyst og romslig kjøkken med god plass til spisebord ved vinduene, som sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, over- og underskap som gir gode oppbevaringsmuligheter, samt laminert benkeplate med god arbeidsplass. Kjøkkenet er utstyrt med opplegg for oppvaskmaskin og komfyr, samt kjøkkenventilator montert over kokeplassen med avtrekk til det fri. Flere vindusflater gir rommet en lys og luftig atmosfære, og den hyggelige spiseplassen gjør kjøkkenet til et naturlig samlingspunkt i hverdagen.

## BAD/WC/VASKEROM

### BAD

Pent og moderne bad med fliser på gulv og vegger, samt himling med innfelte downlights. Badet har elektrisk gulvvarme og vindu som gir naturlig lysinnslipp. Innredningen består av vegghengt servantskap med skuffer, servant med ettgreps blandebatteri og speilskap med integrert belysning og stikkontakt. Rommet har dusjsone med glassvegger, regnfallsdusj og hånddusj, samt vegghengt vannklosett med innebygd susterne. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, med tilhørende benkeplate og skapinnredning som gir gode oppbevaringsmuligheter.

## TOALETTROM

Praktisk toalettrom med laminat på gulv, malt panel på vegger og malt panel i himling. Rommet er innredet med gulvstående vannklosett og vegghengt servant med ettgreps blandebatteri. Over servanten er det montert rundt speil med belysning. Det er også veggmonterte hyller som gir oppbevaringsmuligheter.

## SOVEROM/GARDEROBE

### Soverom 1

Romslig og lyst soverom med skråtak med takvindu som gir godt naturlig lysinnslipp. Det er god plass til dobbeltseng med nattbord, samt en egen nisje som egner seg godt til sittegruppe, lesestol eller arbeidsplass. Soverommet har også praktiske oppbevaringsmuligheter med hyller og kneveggsbod.

### Soverom 2

Lyst og hyggelig soverom med vinduer på to vegger som sørger for godt med naturlig lysinnslipp. Det er plass til seng, skrivebord og øvrig møblement. Soverommet har garderobeskap som gir gode oppbevaringsmuligheter. Rommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.

### Soverom 3 med balkong

Lyst og romslig soverom med gode vindusflater som gir rikelig med naturlig lysinnslipp. Det er god plass til seng, skrivebord og øvrig møblement. Soverommet har romslig garderobeskap som gir gode oppbevaringsmuligheter. Fra rommet er det direkte utgang til en egen balkong på ca. 6 m<sup>2</sup> med terrassebord i tre og rekkverk. Balkongen vender mot grønne og trivelige omgivelser og gir en hyggelig ekstra uteplass.

## INNVENDIGE OVERFLATER

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv, laminatgulv og fliser.

Overflatebehandling vegger: Malte panelplater, malt panel og malte glatte flater.

Overflatebehandling himling: Malte panelplater og takess.

## Hvitevarer

Integrerte hvitevarer medfølger.

## Innbo og løsøre

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i den vedlagte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

## Arealer

BRA - i: 115 m<sup>2</sup>

BRA - e: 28 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 143 m<sup>2</sup>

TBA: 87 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 63 m<sup>2</sup> Kjøkken, toalettrom, entré, stue.

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Innvendig bod.

2. etasje

BRA-i: 52 m<sup>2</sup> Bad, gang, soverom, soverom 2, soverom 3.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

81 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal.

2. etasje

6 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

### Utvendig bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 9 m<sup>2</sup> Utvendig bod.

### Garasje i rekke

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 14 m<sup>2</sup> Garasje.

## Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling

Rekkehus

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Bod

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser.

Garasje i rekke

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser.

## Økonomi

### Prisantydning

Kr. 4 980 000,-

### Kommunale avgifter

Kr 15 225,- pr år 2025

### Info kommunale avgifter

Herav:

Avløp kr 6 278,64

Renovasjon kr 4 894,92

Vann kr 4 051,92

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år er kr 17 326,72.

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

### Info eiendomsskatt

Ullensaker kommune har ikke innført eiendomsskatt i 2026.

### Andre utgifter

Det er pliktig medlemskap i Døli Vestre Grendelag, med en månedlig avgift på kr 1 134,-. Avgiften dekker blant annet snømåking, strøing, gressklipping av fellesarealer, vedlikehold av garasje og lekeplass, samt utgifter i forbindelse med dugnader, herunder leie av containere mv.

### Velforening/Huseierlag

Døli Vestre Grendelag

### Formuesverdi - Primær

Kr. 1 180 339,- som primærbolig for 2024

### Formuesverdi - Sekundær

Kr. 4 721 356,- som sekundærbolig for 2024

### Informasjon om formueverdi

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.

## Omkostninger

kr. 4 980 000,- (Prisantydning)

-----  
kr. 18 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 124 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

-----  
kr. 144 490,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 5 124 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

-----  
NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.  
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

## Betalingsbetingelser

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette.

Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

## Servitutter/Rettigheter

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

1984/9091-2/10 12.10.1984 ERKLÆRING/AVTALE  
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING/VELFORENING M.V.  
MED FLERE BESTEMMELSER

1983/10022-1/10 10.11.1983 REGISTRERING AV GRUNN  
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3209 GNR: 132 BNR: 140

## Grunnboksdato

28.10.2026

## Forretningsfører

Solibo AS

# Diverse opplysninger

## Diverse

Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsikring tilbyr forsikringsprodukter

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

## Overtagelse

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

## Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

## Salgsoppgave sist oppdatert

28.10.2026

## Ansvarlig meglerforetak

Strømmen Eiendomsmegling AS  
Strømsveien 45 A, 2010 STRØMMEN. TLF. 63 81 70 00

## Megler

Stian Berglund, Eiendomsmegler/ Daglig leder/ Partner  
Epost: stian@notar.no

## Meglers Vederlag

|                                     |              |              |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Fastpris vederlag                   | kr. 45 000,- | (inkl. mva.) |
| Salgstilretteleggelse               | kr. 14 990,- | (inkl. mva.) |
| Oppgjørsgebyr                       | kr. 7 900,-  | (inkl. mva.) |
| Markedspakke                        | kr. 22 900,- | (inkl. mva.) |
| Visninger og overtakelse (pr. stk.) | kr. 3 000,-  | (inkl. mva.) |
| Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing    | kr. 3 500,-  | (inkl. mva.) |

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

# Viktig informasjon

## Boligselgerforsikring

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

## 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. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

### Andre forsikringer

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

### Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 eiendomsmedler eller en bygningsfagkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble 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 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

### Personopplysningsloven

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern>

### Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

### Budgivning

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

# Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.

La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

## 1. Si ifra til oss

Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

## 2. Få finansieringen på plass

Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

## 3. Bli kjent med boligen

Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

## 4. By på boligen

Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.

Dølihagan 10D

# Vedlegg



Tilstandsrapport  
Selgers egenerklæringsskjema  
Kommuneplankart og reguleringsbestemmelser  
Kommunale avgifter  
Midlertidig brukstillatelse  
Tegninger  
Energiattest  
Nabolagsprofil

# Tilstandsrapport

**STIGEN Boligtakst AS**

 Rekkehus

 Dølihagan 10 D, 2050 JESSHEIM

 ULLENSAKER kommune

# gnr. 132, bnr. 150

**Sum areal alle bygg: BRA: 144 m<sup>2</sup> BRA-i: 116 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 14.10.2026

Rapportdato: 19.10.2026

Oppdragsnr.: 13907-3940

Eiendomsverdi ref nr: OY8525

Foretak: Stigen Boligtakst AS

Takstingenør: Jo Henrik Stigen



**STIGEN Boligtakst AS**

**NITO**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rapportansvarlig



Jo Henrik Stigen  
Uavhengig Takstingeniør  
jo@takstpartner.no  
922 68 566



STIGEN Boligtekst AS

Dølihagan 10 D, 2050 JESSHEIM  
Gnr 132 - Bnr 150  
3209 ULLENSAKER

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (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 eksemplarframstilling 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 straffansvar.

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

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Dølihagan 10 D, 2050 JESSHEIM  
Gnr 132 - Bnr 150  
3209 ULLENSAKER

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

## Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjons målinger, stikktakninger, opplysninger fra rekviert og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:

Rekkehus som er bygget i 1984.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

Det må antas at bygget er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, innneklima er strengere. All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

### Rekkehus - Byggeår: 1984

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Rekkehus med saltak tekket med takstein. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til ukjent grunn.

Malte trevinduer med 2 og 3- lags glass. Produksjonsår 1983, 1990 og 2025.

Ytterdør med glassfelt og el- lås. Terrassedører med 2 og 3 lags energiglass. Produksjonsår 1983 og 2025.

Utgang fra stue til terrasse med tregulv, størrelse er ca. 51m2. Adkomst terrasse på ca 30m2 og hvor det er tilgang til en bod på ca 5m2.

#### INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv, laminatgulv og fliser.  
Overflatebehandling vegger: Malte panelplater, malt panel og malte glatte flater.

Overflatebehandling himling: Malte panelplater og takess.

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Boligen har pipeløp, men denne er ikke tilknyttet noe ildsted. Ikke videre vurdert  
Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

Innvendige tretrapper mellom etasjene.

Innerdører i trekarm med malt listverk.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon er oppgitt som annet.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,5cm fall.

Nedsenket dusjsone.

Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.

Elstyrt vifte.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

#### SPECIALROM

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat

Vegger: Malt panel

Himling: Malt panel

Innredning: Vannklosett, servant, speil og lys.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det

Dølihagan 10 D, 2050 JESSHEIM  
Gnr 132 - Bnr 150  
3209 ULLENSAKER

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

## Beskrivelse av eiendommen

er ikke foretatt tallfestede målinger.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlig vannrør av materialtype kobber fra byggeår/ rør- i- rør system fra 2019. Øvrig anlegg ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Rør anlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Naturlig ventilasjon i boligen. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Det er installert varmepumpe. Utført service i 2025

Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann. Takstmann er ikke godkjent innenfor området, det anbefales derfor å få en autorisert fagmann til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Bereder er plassert i kjøkkeninnredning og er på ca 120 liter Boligen har sentralstøvsuger. Denne er ikke funksjonstestet på befaringsdag og det er heller ikke opplyst om feil. Tg ikke vurdert.

Anlegg med automatsikringer og skrusikringer.

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser og varmepumpe.

Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.

Varminstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp og vannledning via private stikkledninger.

Rør anlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

### Garasje i rekke

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger.

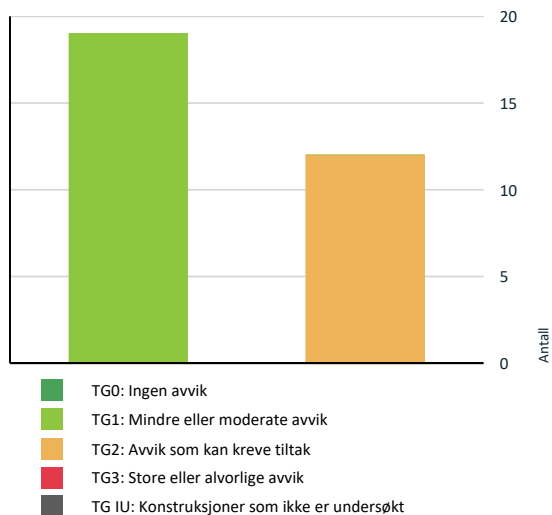
Dølihagan 10 D, 2050 JESSHEIM  
Gnr 132 - Bnr 150  
3209 ULLENSAKER

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ❗ Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)
- ❗ Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)
- ❗ Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ❗ Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. [Gå til side](#)
- ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er målt 14cm åpning.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

### Oppsummering av avvik

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

#### Rekkehus

#### ❗ TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ❗ Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ❗ Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ❗ Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ❗ Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ❗ Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
- ❗ Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ❗ Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- ❗ Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)

Dølihagan 10 D, 2050 JESSHEIM  
Gnr 132 - Bnr 150  
3209 ULLENSAKER

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS

### Byggeår

1984

### Kommentar

Eiendomsverdi.no

### Anvendelse

Brukes som bolig.

### Standard

Se beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

## UTVENDIG

### Bygning generelt

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Rekkehus med saltak tekket med takstein. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til ukjent grunn.

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Tak som er tekket med takstein.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.

Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold

Årstall: 2019

Kilde: Eier

### Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

#### Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium.

Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke er stadfestet.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere.

Konsekvens:

Manglende snøfangere kan medføre økt risiko for snøras fra taket, noe som kan skade personer, kjøretøy eller utstyr under taksjegg. Det påvirker ikke takets tetthet eller levetid, men har betydning for sikkerhet.

Tiltak:

Vurder montering av snøfangere for å oppfylle dagens sikkerhetsnivå og redusere risiko for skade.

Tiltaket er ikke pålagt, men anbefales som en forbedring for HMS.

### Takkonstruksjon/Loft

Oppdragsnr.: 13907-3940

Befaringsdato: 14.10.2026

Side: 8 av 25

Dølihagan 10 D, 2050 JESSHEIM  
Gnr 132 - Bnr 150  
3209 ULLENSAKER

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

## Beskrivelse

Saltak i treverk.

Det bemerkes at rør/ventilasjon gjennomføringer over tak og rundt piper er ett svaketspunkt i forhold til fukt problematikk og det bør holdes under observasjon.

## Vurdering av avvik:

- Noe kondensmerker i undertaket som antas å være eldre forhold da det ikke registreres høye verdier i dag.

## Konsekvens/tiltak

- Observasjon av kondensmerker.

Konsekvens:

Selv om det ikke er aktiv fukt, gir merker indikasjon på at konstruksjonen har vært utsatt for fukt. Dette kan medføre svekket materialkvalitet og økt risiko for fremtidige skader dersom årsaken ikke er avklart.

Tiltak:

Undersøke årsaken til fuktmerkene (tidligere lekkasje, kondens eller ventilasjonsproblem).

Kontrollere ventilasjon og tetthet i takkonstruksjonen.

Vurdere fuktmåling ved senere tidspunkt eller ved endrede forhold (årstid).

## TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

## Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og bordkledning.

Konstruksjon fra byggeår, ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget

Vurderinger av fasadene er gjort fra bakkenivå.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
- Kledningen er fra byggeåret viser stedvis tørkesprekker. Dette skyldes langvarig eksponering for vær og vind samt naturlig uttørking av treverket over tid

## Konsekvens/tiltak

- Musesperre.

Konsekvens:

Åpninger i nedre kant gir risiko for at mus og smågnagere kan trenge inn i konstruksjonen. Dette kan føre til skader på isolasjon, luktproblemer og i verste fall hygieniske utfordringer.

Tiltak:

Montering av musesperre i nedre kant for å hindre inntrenging av skadedyr.

Kontroll av eksisterende konstruksjon for tegn til gnagerskader før montering.

- Lokal utbedring bør utføres.

Konsekvens:

Redusert beskyttelse mot fukt og økt risiko for vanninntrenging i konstruksjonen. Dersom tilstanden forverres, kan det føre til råte og forkortet levetid på veggkonstruksjonen.

Tiltak:

Overflatebehandling med maling eller beis for å gjenopprette beskyttelse. Ved omfattende sprekkdannelser bør utskifting av skadede bord vurderes.

Kontroll av underliggende konstruksjon anbefales.

## TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

## Beskrivelse

Malte trevinduer med 2 og 3-lags glass. Produksjonsår 1983, 1990 og 2025.

Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrappport.

Dølihagan 10 D, 2050 JESSHEIM  
Gnr 132 - Bnr 150  
3209 ULLENSAKER

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

# Tilstandsrapport

De tilfældige valgte vinduer som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduer er ikke testet ved åpning

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

**Årstall:** 1983

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Enkelte vinduer er fra 1983 og 1990 og har på grunn av alder økt risiko for redusert tetthet, punktering av isolerglass og fremtidig funksjonssvikt. Vinduer fra 2025 omfattes ikke av den aldersrelaterte TG2-vurderingen. Det ble ved stikkprøvekontroll ikke registrert konkrete funksjonsavvik på de kontrollerte vinduene.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

## Konsekvens/tiltak

### • Konsekvens:

Eldre vinduer kan over tid få redusert tetthet og isolasjonsevne, med økt risiko for trekk, kondens og varmetap.

### Tiltak:

De eldre vinduene bør vedlikeholdes og følges opp. Utskifting må påregnes når det oppstår funksjonssvikt, manglende tetthet eller punktering.

## TG 2 Ytterdører

### Beskrivelse

Ytterdør med glassfelt og el- lås. Terrassedører med 2 og 3 lags energiglass. Produksjonsår 1983 og 2025.

**Årstall:** 1983

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Terrassedør i 1. etasje har synlig lysinnslipp mellom dørblad og karm og er vanskelig å lukke. Dette viser redusert tetthet og funksjon. TG2 settes på grunn av nedsatt funksjon og mangelfull detaljutforming.

Ytterdør er fra byggeår og er over 20 år, de har normal elde og slitasje.

TG er satt på bakgrunn av alder, og at balkongdør vil ha noe nedsatt isolasjonsevne i glassruten.

## Konsekvens/tiltak

### • Konsekvens:

Utetthet mellom dørblad og karm kan medføre trekk og økt varmetap. Mangelfull lukke-/åpningsfunksjon kan utvikle seg videre og medføre behov for justering eller utskifting av komponenter. Eldre dører og isolerglass kan ha dårligere isolasjonsevne enn nyere produkter, med redusert termisk komfort og økt varmetap som følge.

### Tiltak:

Terrassedøren bør justeres slik at tilfredsstillende lukke-/åpningsfunksjon og tetthet oppnås. Tetningslister, hengsler og beslag bør kontrolleres og justeres eller skiftes ved behov. For øvrige eldre dører anbefales normalt vedlikehold og observasjon. Utskifting kan vurderes dersom det ønskes bedre isolasjonsevne og energieffektivitet.

## Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

### Beskrivelse

Utgang fra stue til terrasse med tregulv, størrelse er ca. 51m<sup>2</sup>.

Adkomst terrasse på ca 30m<sup>2</sup> og hvor det er tilgang til en bod på ca 5m<sup>2</sup>.

## INNENDIG

## TG 2 Overflater - gulv

### Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv, laminatgulv og fliser.

## Vurdering av avvik:

- Enkelte gulvflater mangler ferdig avslutning mot tilstøtende bygningsdeler, og enkelte avslutninger fremstår mangelfullt utført.

Dølihagan 10 D, 2050 JESSHEIM  
Gnr 132 - Bnr 150  
3209 ULLENSAKER

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Konsekvens: Forholdet har primært estetisk betydning. Mangelfulle avslutninger kan lokalt gi økt slitasje på gulvkanter.

Tiltak: Manglende lister og avslutninger bør ferdigstilles.

## 1 TG 1 Overflater - vegger og himlinger

### Beskrivelse

Overflatebehandling vegger: Malte panelplater, malt panel og malte glatte flater.  
Overflatebehandling himling: Malte panelplater og takess.

Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblelement, bilder og hyller.

## 1 TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

### Beskrivelse

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Det er registrert noen skjevheter. Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av : Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm. Soverom er det registreres et høydeavvik på ca. 1,3cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes. Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

## Radon

### Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier

## Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

### Beskrivelse

Boligen har pipeløp, men denne er ikke tilknyttet noe ildsted. Ikke videre vurdert

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

## 1 TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Innvendige tretrapper mellom etasjene.

### Vurdering av avvik:

- Trapp fremstår med bruksslitasje i trinn.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er målt 14cm åpning.

Dølihagan 10 D, 2050 JESSHEIM  
Gnr 132 - Bnr 150  
3209 ULLENSAKER

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

# Tilstandsrapport

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes overflatebehandling eller utskifting av slitte deler for å forlenge trappens levetid og opprettholde sikkerheten. Bruksslitasje kan medføre økt risiko for fall og skader.
- Det anbefales å ettermontere barnesikringslister eller på annen måte redusere åpningene mellom trinnene, slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav. Dette vil redusere risikoen for at barn kan sette seg fast eller falle gjennom åpningene, og dermed ivareta sikkerheten.
- Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader.

## 1 TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon er oppgitt som annet.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,5cm fall. Nedsenket dusjsone. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett. Elstyrt vifte.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Årstall: 2019

Kilde: Egenerklæring

### 2. ETASJE > BAD

## 1 TG 1 Dokumentasjon for våtrom

### Beskrivelse

Det foreligger avtale som er datert 5.2.2019 av God håndverk ANS

### 2. ETASJE > BAD

## 1 TG 1 Overflater, vegger og himling

### Beskrivelse

Flislagt vegger

Overflatebehandling: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Dølihagan 10 D, 2050 JESSHEIM  
Gnr 132 - Bnr 150  
3209 ULLENSAKER

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Overflater gulv

#### Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme. Det er nivellert fra terskel til sluk og det ble målt 1,5cm fall. Nedsenket dusjsone.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Gulvet har nedsenket dusjsone med fall mot sluk, mens øvrige gulvflater i hovedsak er flate. Vann som kommer utenfor dusjsonen har derfor begrenset naturlig avrenning mot sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Ved lekkasje, vannsøl eller oversvømmelse utenfor dusjsonen kan vann bli stående på gulvet og øke belastningen på overganger og tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:

Forholdet bør tas hensyn til ved bruk. Ved fremtidig rehabilitering bør gulvets fall- og høydeforhold etableres i samsvar med gjeldende krav.

## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

#### Beskrivelse

Sluket er av plast. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Elstyrt vifte. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang ved trapp. Måleresultat: 00.

## KJØKKEN

Dølihagan 10 D, 2050 JESSHEIM  
Gnr 132 - Bnr 150  
3209 ULLENSAKER

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

## TOALETTROM

## 1. ETASJE > TOALETTROM

### 1 TG 1 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Gulv: Laminat

Vegger: Malt panel

Himling: Malt panel

## 1. ETASJE > TOALETTROM

### 1 TG 1 Sanitærutstyr

#### Beskrivelse

Innredning: Vannklosett, servant, speil og lys.

## 1. ETASJE > TOALETTROM

### 1 TG 2 Avtrekk/ventilasjon

#### Beskrivelse

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

#### Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Naturlig ventilasjon gir varierende og ofte begrenset luftutskifting, noe som kan føre til redusert inneluft, økt fuktbelastning og risiko for luktproblemer. Kapasitet og luftmengde er ikke kontrollmålt, og funksjonen er derfor ikke dokumentert. Dette innebærer usikkerhet knyttet til ventilasjonens ytelse.

#### Tiltak:

Det anbefales å vurdere forbedring av ventilasjonen, eksempelvis ved etablering av mekanisk avtrekk eller oppgradering til mer moderne ventilasjonsløsning. Eventuell funksjon og kapasitet bør kontrolleres ved måling dersom det er behov for dokumentasjon.

Dølihagan 10 D, 2050 JESSHEIM  
Gnr 132 - Bnr 150  
3209 ULLENSAKER

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 2 Innvendige vannledninger

#### Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype kobber fra byggeår/ rør- i- rør system fra 2019. Øvrig anlegg ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

#### Vurdering av avvik:

- Deler av vanninstallasjonen består av kobberrør fra byggeåret. Disse delene har høy alder og vurderes å ha usikker fremtidig funksjon. Rør-i-rør-systemet fra 2019 omfattes ikke av den aldersrelaterte TG2-vurderingen. TG2 settes på de eldre delene av anlegget på grunn av alder og økt risiko for fremtidig funksjonssvikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Alderssvækkelse på eldre vannledninger kan medføre lekkasje med påfølgende fuktskader på konstruksjoner og innredning.

Tiltak:

De eldre delene av vanninstallasjonen bør følges opp, og utskifting bør planlegges dersom det registreres lekkasje, korrosjon eller andre tegn til funksjonssvikt.

### 1 TG 2 Innvendige avløpsrør

#### Beskrivelse

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Rør-anlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

#### Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvækkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Høy alder medfører økt risiko for framtidig funksjonssvikt, herunder lekkasje eller redusert avløpskapasitet. Det ble ikke registrert symptomer på funksjonssvikt på befaringsdagen.

Tiltak:

Tilstanden bør følges opp. Kamerainspeksjon kan vurderes dersom nærmere kartlegging av skjulte avløpsledninger ønskes. Utskifting eller rehabilitering bør vurderes dersom nærmere undersøkelser avdekker skade eller redusert funksjon.

### 1 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i boligen. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

### 1 TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

#### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe. Utført service i 2025

Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann. Takstmann er ikke godkjent innenfor området, det anbefales derfor å få en autorisert fagmann til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt

Dølihagan 10 D, 2050 JESSHEIM  
Gnr 132 - Bnr 150  
3209 ULLENSAKER

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

# Tilstandsrapport

utstyr og kompetanse.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

## TG 2 Varmtvannsbereder/tank

### Beskrivelse

Bereder er plassert i kjøkkeninnredning og er på ca 120 liter

### Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år gammel og har passert forventet brukstid, noe som gir økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer.

### Konsekvens/tiltak

- Alder:
- Konsekvens:
- Økt sannsynlighet for lekkasje og vannskader.
- Risiko for redusert energieffektivitet og ujevn temperaturregulering.
- Potensielt kostbare reparasjoner eller følgeskader ved havari.

### Tiltak:

Vurder utskifting av varmtvannstanken til en ny enhet som oppfyller dagens krav til sikkerhet og energieffektivitet. Sørg for korrekt el-tilkobling og dokumentasjon ved installasjon.

## Sentral støvsuger

### Beskrivelse

Boligen har sentralstøvsuger. Denne er ikke funksjonstestet på befaringsdag og det er heller ikke opplyst om feil. Tg ikke vurdert.

## 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

Anlegg med automatsikringer og skrusikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.

Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

## Branntekniske forhold

### Beskrivelse

Brannslukker og røykvarsler.

Dølihagan 10 D, 2050 JESSHEIM  
Gnr 132 - Bnr 150  
3209 ULLENSAKER

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

# Tilstandsrapport

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

## Andre installasjoner

### Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser og varmepumpe.  
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.  
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

### Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Dette er en støpt plate på mark og kjellerløse konstruksjoner hvor det antas at det er lagt drenerør rundt den støpte platen.  
Dreneringsforholdene er ikke ytterligere vurdert. Det settes ingen tilstandsgrad. Det anbefales alltid at takvann ledes vekk fra grunnmur.  
Det er viktig å merke seg at det kun er ved å grave opp rundt grunnmuren at dreneringens plassering og funksjon kan bekreftes.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Fundamentert med ringmur som er antatt isolert, pukket og støpt med plate på mark.

## TG 1 Terrengforhold

### Beskrivelse

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmur, at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Det er oppholdsvær på befaringsdag og ikke noen vannansamlinger rundt boligen.

Terrenget rundt boligen faller stort sett bort fra huset.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

### Beskrivelse

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp og vannledning via private stikkledninger.  
Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.  
Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.  
Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

### Vurdering av avvik:

Dølihagan 10 D, 2050 JESSHEIM  
Gnr 132 - Bnr 150  
3209 ULLENSAKER

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

# Tilstandsrapport

- Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann/ avløpsledninger.
- Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann/ avløpsledninger.

## Konsekvens/tiltak

- Konsekvens

Risikoen for fremtidige lekkasjer eller driftsforstyrrelser øker normalt med alder.

### Tiltak

Kamerakontroll av avløpsledning og tilstandsvurdering av vannledning kan vurderes dersom sikker kunnskap om tilstanden ønskes.

## 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er målt 14cm åpning.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

### Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere.

#### Konsekvens:

Manglende snøfangere kan medføre økt risiko for snøras fra taket, noe som kan skade personer, kjøretøy eller utstyr under takskjegget. Det påvirker ikke takets tetthet eller levetid, men har betydning for sikkerhet.

#### Tiltak:

Vurder montering av snøfangere for å oppfylle dagens sikkerhetsnivå og redusere risiko for skade.

Tiltaket er ikke pålagt, men anbefales som en forbedring for HMS.

- Det anbefales å ettermontere barnesikringslister eller på annen måte redusere åpningene mellom trinnene, slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav. Dette vil redusere risikoen for at barn kan sette seg fast eller falle gjennom åpningene, og dermed ivareta sikkerheten.
- Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskafer.

Dølihagan 10 D, 2050 JESSHEIM  
Gnr 132 - Bnr 150  
3209 ULLENSAKER

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

## Bygninger på eiendommen

### Bod



#### Anvendelse

Brukes som lagring

#### Byggeår

#### Kommentar

Ukjent

#### Standard

Normal standard for bod

#### Vedlikehold

#### Beskrivelse

Uthus utført med tredekke, hvor er satt på påler, trekonstruksjon, saltak konstruksjon i treverk tekktet med takplater.

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

### Garasje i rekke



#### Anvendelse

Som garasje

#### Byggeår

#### Kommentar

#### Standard

Garasjen fremstår med normal bruksslitasje for garasjer, garasjer blir større utsatt for fukt m.m. innvendig, det er derfor påregnelig med større slitasje på garasjer, boder osv. en på boliger.

#### Vedlikehold

#### Beskrivelse

Garasje utført med gruset dekke og tredekke, trekonstruksjon, saltak konstruksjon i treverk tekktet med takpapp og garasjeport.

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

Dølihagan 10 D, 2050 JESSHEIM  
Gnr 132 - Bnr 150  
3209 ULLENSAKER

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

# 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

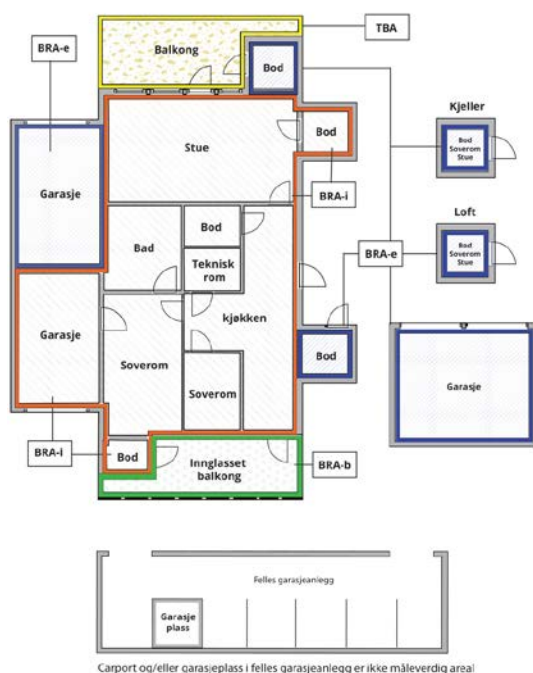
## Hva er måleverdig areal?

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.



|                                |                                                                                             |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 bodar |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)  | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)     |
| Terasse- 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 byggeteknisk 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.

Dølihagan 10 D, 2050 JESSHEIM  
Gnr 132 - Bnr 150  
3209 ULLENSAKER

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

# Arealer

## Rekkehus

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Loft           |                               |                             |                            |     |                                 |                             |                 |
| 2. Etasje      | 53                            |                             |                            | 53  | 6                               | 58                          | 111             |
| 1. Etasje      | 63                            | 5                           |                            | 68  | 81                              |                             | 68              |
| <b>SUM</b>     | <b>116</b>                    | <b>5</b>                    |                            |     | <b>87</b>                       | <b>58</b>                   | <b>179</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>121</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)               | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Loft      |                                          |                             |                            |
| 2. Etasje | Bad, gang, soverom, soverom 2, soverom 3 |                             |                            |
| 1. Etasje | Kjøkken, toalettrom, entré, stue         | Bod                         |                            |

## Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

**Kommentar:** Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

**Kommentar:** Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja ☒ Nei

**Kommentar:** Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Tegninger er ikke kontrollert. Samsvar mellom boligens faktiske bruk og kommunalt godkjente tegninger er derfor ikke kontrollert, og konsekvensene av eventuelle avvik er ikke vurdert.

Dølihagan 10 D, 2050 JESSHEIM  
Gnr 132 - Bnr 150  
3209 ULLENSAKER

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

## Bod

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 9                           |                            | 9   |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>9</b>                    |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>9</b>                      |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

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

## Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser.

## Garasje i rekke

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 14                          |                            | 14  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>14</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>14</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

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

## Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

Dølihagan 10 D, 2050 JESSHEIM  
Gnr 132 - Bnr 150  
3209 ULLENSAKER

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

## Befaring

| Dato       | Til stede        | Rolle         |
|------------|------------------|---------------|
| 14.10.2026 | Jo Henrik Stigen | Takstingenjør |
|            | Karianne Skogen  | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune         | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|-----------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 3209 ULLENSAKER | 132  | 150  | 0    | 0    | 628.1 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Dølihagan 10 D

### Hjemmelshaver

Nielsen Asbjørn Svend Brogaard, Skogen Karianne

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Offentlig/privat

### Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

### Regulering

Se kommunens planer i området.

### Om tomten

Eiet tomt på 628,10 m<sup>2</sup>.

### Tinglyste/andre forhold

Eier/ekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningssetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

### Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:

- Malt utvendig fasade- 2026. utført selv
- Skiftet vinduer og balkongdør på 2 soverom i 2. etasje- 2026- Ess Takst og eiendom AS- dokumentasjon foreligger
- Nytt balkonggulv, samt tettet under gulvet (dryppstopp plater), nye takrenner og snekre tak og vegg på hjørnet av terrasse tilknyttet sitteplass
- 2026- Ess Takst og eiendom AS- dokumentasjon foreligger
- 4 nye lufteventiler- Ess Takst og eiendom- dokumentasjon foreligger
- Service varmepumpe- 2025- AVA bygg og varme AS
- Ny utendørs stikkontakt bakside hus- 2020.- Næss installasjon- dokumentasjon foreligger
- Elkontroll Elvia- 2022- dokumentasjon foreligger
- Utbedringer etter rapport- Gardermoen Elektro- dokumentasjon foreligger
- Nytt tak og nytt takvindu- 2019- Godt Håndtverk- dokumentasjon foreligger
- Renovert bad-2019- Godt Håndtverk- dokumentasjon foreligger
- Malt garasjerekke- 2026

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:

- Ikke opplyst om feil eller mangler.

Dølihagan 10 D, 2050 JESSHEIM  
Gnr 132 - Bnr 150  
3209 ULLENSAKER

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

## Kilder og vedlegg

| Dokumenter                                                                    |            |                                                                             |                  |       |         |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------|-------|---------|
| Beskrivelse                                                                   | Dato       | Kommentar                                                                   | Status           | Sider | Vedlagt |
| Eier                                                                          | 14.10.2026 | Under befaring                                                              | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no                                                              | 14.10.2026 | Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.                              | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Egenerklæring                                                                 |            | Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven                    | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Brukstillat./ferdigatt.                                                       |            |                                                                             | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Megler                                                                        |            | Megler opplysninger                                                         | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Samsvarserklæring                                                             |            |                                                                             | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger                                                                     |            |                                                                             | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Ordrebekreftelse                                                              | 14.10.2026 | Opplysninger på boligen                                                     | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Bad                                                                           | 05.02.2019 | God håndverk ANS                                                            | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Tilsynsrapport                                                                | 02.03.2022 | Elsikkerhet Norge AS                                                        | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Kunde har sendt dokumentasjon og bilder av avvik som ble påvist ved befaring. | 18.10.2026 | Takstingeniør har ikke vært på ny befaring og kontrollert dette i ettertid. | Gjennomgått      |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 19.10.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

Dølihagan 10 D, 2050 JESSHEIM  
Gnr 132 - Bnr 150  
3209 ULLENSAKER

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

# Forutsetninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

### Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

### Undersøkellesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

### Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

### Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |                                |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Meglerfirma                                                         |                                |
| Notar Romerike                                                      |                                |
| Oppdragsnr.                                                         |                                |
| 23-0123/26                                                          |                                |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn                  |
| Karianne Skogen                                                     | Asbjørn Svend Brogaard Nielsen |
| Gateadresse                                                         |                                |
| Dølihagan 10D                                                       |                                |
| Poststed                                                            | Postnr                         |
| JESSHEIM                                                            | 2050                           |
| Er det dødsbo?                                                      |                                |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                                |
| Avdødes navn                                                        |                                |
|                                                                     |                                |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |                                |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                                |
| Hjemmelshavers navn                                                 |                                |
|                                                                     |                                |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |                                |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                                |
| Når kjøpte du boligen?                                              |                                |
| År                                                                  | 2014                           |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                                |
| Antall år                                                           | 11                             |
| Antall måneder                                                      | 0                              |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                                |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                                |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |                                |
| Forsikringsselskap                                                  |                                |
| Polise/avtalnr.                                                     |                                |

Document reference: 23-0123/26

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: KS, ASBN

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

Document reference: 23-0123/26

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse 

|                                           |
|-------------------------------------------|
| radonmåling utført i 2026 uten anmerkning |
|-------------------------------------------|
- 21.1 Radonmåling
- |       |                                                  |
|-------|--------------------------------------------------|
| År    | 2026                                             |
| Verdi | Stue 99+16Bq/m3 74Bq/m3 Stue 101+16Bq/m3 75Bq/m3 |
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?  
"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."  
☐ Nei ☒ Ja
- 25 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
☒ Nei ☐ Ja
- Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**
- 26 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 29 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 23-0123/26

## Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/en næringsseidendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseidendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 23-0123/26

## E-Signing validated

secured by 

| NAME OF SIGNER  | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Karianne Skogen | 6f52c262bc75dc5042045<br>997c7f3797c83a159a5 | 28.10.2026<br>12:51:55 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER  | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Asbjørn Nielsen | 6ac85971a66134229647d<br>306459d0e4a7401d98c | 28.10.2026<br>13:25:54 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 23-0123/26

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



## Tegnforklaring

### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Bussholdeplass
-  Friområder
-  Annet spesialområde

### Reguleringsplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse, blokker
-  Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar
-  Kjøreveg
-  Gang- og sykkelveg
-  Annen veggrunn, teknisk anlegg
-  Annen veggrunn, grøntareal
-  Friområde
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Bestemmelseområde

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert støyskjerm
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



31 AUG. 1979

## DET KONGELIGE MILJØVERNDEPARTEMENT

KONTOR: MYNTGT. 2 - TLF. 11 90 90 - RIKSTELEFONER OG FJERNVALG TLF. (02) 41 90 10  
POSTADRESSE: POSTBOKS 8013, OSLO-DEP., OSLO 1

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN  
FOR ULLENSAKER KOMMUNE

## FELLESBESTEMMELSER

- §1 Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensinglinje skal bebyggelsen plasseres innenfor de angitt byggegrenser.
- §2 Når disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med bestemmelsene.
- §3 Bygningsrådet kan, når særlige grunner taler for det, tillate mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtekter for Ullensaker kommune.

## OMRÅDE FOR OFFENTLIGE BEBYGGELSE

- §4 Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.

## OMRÅDE FOR BOLIGFORMÅL

- §5a Det kan oppføres frittliggende bolighus, samt rekkehus eller atriumsbebyggelse. Bebyggelsen kan oppføres i 2. etg., men høyden fra planert terreng til møne må ikke overstige 9 m.
- b Garasje kan bare oppføres i en etasje og kan, innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabo- grensen.
- c Garasjenes endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plasseringen skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighusene, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass for 1 bil pr. leilighet på den enkelte eiendom.
- d Utnyttelsesgrad er 0,20.

§6 GJERDER M.V.

- a) Inngjerdingen og forstøtningsmuere skal være godkjent av bygningsrådet.
- b) Tomtene kan inngjerdes med hekk eller offentlige buskplanting og kantsten. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som kan virke sikthindrende for den offentlige ferdsel.
- c) Hvis gjerde kommer til anvendelse skal dette være maks. 80 cm. inkl. eventuell sokkel. For konsentrert bebyggelse bør det være felles antenneanlegg for radio og TV.

§7 FRIOMRÅDE

På det området som i reguleringsplanen er avsatt til friområde kan bygningsrådet gi samtykke til oppføring av bygg som har tilknytning til lek og idrett, samt til bygging av tennis- og badmintonbaner. Dette må ikke være til hinder for områdets bruk på friområde.



Stadfestet den 31. august 1979  
Etter fullmakt

*Kare Ivar Melbakke*



## Ullensaker kommune

**Adresse:** Furusetgata 12, 2050 Jessheim

**Telefon:** 66108000

Utskriftsdato: 12.10.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Ullensaker kommune

|                   |                              |                 |     |                 |     |                 |  |                    |  |
|-------------------|------------------------------|-----------------|-----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3209                         | <b>Gårdsnr.</b> | 132 | <b>Bruksnr.</b> | 150 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Dølihagan 10D, 2050 JESSHEIM |                 |     |                 |     |                 |  |                    |  |

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

| Gebyr      | Fakturert beløp i 2025 |
|------------|------------------------|
| Avløp      | 6 278,64 kr            |
| Renovasjon | 4 894,92 kr            |
| Vann       | 4 051,92 kr            |
| <b>Sum</b> | <b>15 225,48 kr</b>    |

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| Vare                                | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose         | Fakt. hittil i år   |
|-------------------------------------|-----|----------|------------|-------|------------|---------------------|---------------------|
| Grunngebyr                          | 25% | 1 Stk    | 3052.50    | 1/1   | 0 %        | 3 052,50 kr         | 2 289,38 kr         |
| 140l Restavfall                     | 25% | 1 Stk    | 2380.00    | 1/1   | 0 %        | 2 380,00 kr         | 1 785,04 kr         |
| Vann etter BRA x 1,3 (fast faktor)  | 15% | 117 m2   | 29.90      | 1/1   | 30 %       | 4 547,79 kr         | 3 410,84 kr         |
| Avløp etter BRA x 1,3 (fast faktor) | 15% | 117 m2   | 48.30      | 1/1   | 30 %       | 7 346,43 kr         | 5 509,82 kr         |
| Feiegebyr                           | 0%  | 0 Løp    | 0.00       | 1/1   | 0 %        | 0,00 kr             | 0,00 kr             |
| Tilsynsgebyr                        | 0%  | 0 Løp    | 0.00       | 1/1   | 0 %        | 0,00 kr             | 0,00 kr             |
|                                     |     |          |            |       | <b>Sum</b> | <b>17 326,72 kr</b> | <b>12 995,08 kr</b> |

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

**FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

2702120008ULL535674

# Ullensaker kommune

TEKNISK ETAT

Ing. Thor Furuholmen  
 r.Nansensv. 19  
 0369 Oslo 3

2051 Jessheim, 28. juni 1984  
 Telefon 971010

Deres ref:

Deres brev:

Vår ref: IS/rhb

Arkiv nr:

## Midlertidig bruksattest.

Etter befaring den 25.6.d.å. meddeles herved midlertidig bruksattest for oppført bolig nr.27,28,29,30,33,34,35 og 36 på eiendommene; gnr. 132 bnr. 159,160,161,162,149,176, 177 og 150 i Ullensaker.

Følgende gjenstående arbeider må utføres:

### 1. etg.

1. Eventuelt ildsted og brannmur må anmeldes særskilt. Byggherren anmodes om å gjøre kjøperen oppmerksom på dette.
2. Det konstateres at vegg mellom kjøkken og stue er oppført uten at det er vist på tegning. Avstanden fra feieluke til treverk er mindre enn 30 cm. (Gjelder hus nr. 33).

### Løft.

3. Loftsisolasjonen (innblåst) må sikres mot mekaniske påkjenninger ved lagring o.l.

### Utvendig.

4. Det må planeres rundt boligene slik at det blir fall på terrenget ut fra grunnmuren i alle retninger på min. 15 cm (1:20) i en avstand på 3 m.

### Rørarb.

6. Ang. innvendig sanitæranlegg se brev av 26.1.84 fra Ullensaker komm. og brev av 13.2.84 fra Hultsfreds Hus AB.
7. Det må monteres reduksjonsventil dersom vanntrykket overstiger 6 kg/cm<sup>2</sup>.
8. Utv. kummer må isoleres slik at frost ikke kommer ned til ledninger. Isolasjonen over ledninger mellom husrekkene må kontrolleres slik at skader som har oppstått under anlegget blir utbedret.

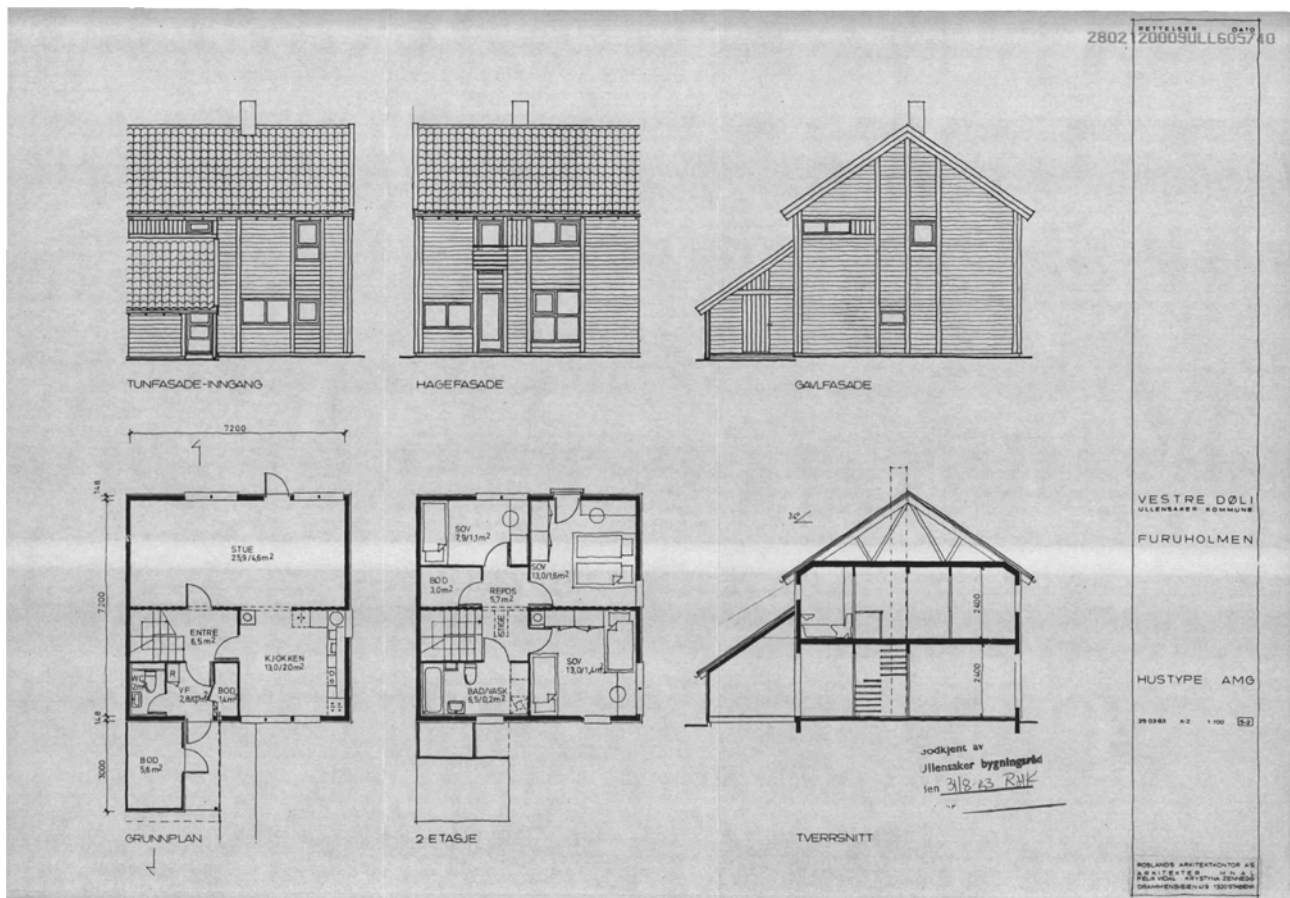
Byggherren gis en tidsfrist på ett år fra den dato bruksattest er gitt på å utføre nevnte mangler. Når disse er utført bes bygningskontrollen varslet slik at ferdigattest kan bli meddelt.

for bygn.sjefen

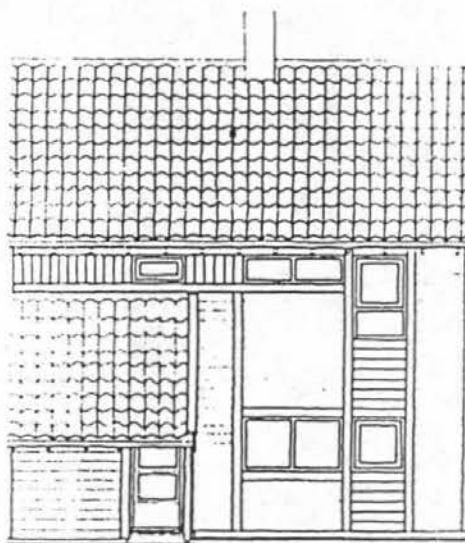
### Gjenpart:

Rolands Ark.kontor Ivar Sannerud  
 boks 167,1321 Stabekk bygn.kontr.  
 Sverre Hollie A/S  
 Fossumvn. 200 0988 Oslo 9  
 B & O Forberg  
 2074 Eidsvoll Verk  
 Eiendomsmeg. Sven Engelund  
 Nittedalsgt. 1, 2000 Lillestrøm  
 Rør.kont. her.  
 B anns.efen,her,

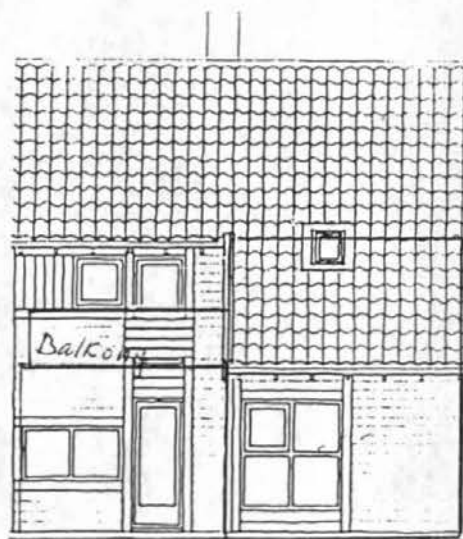
All korrespondanse bes rettet til etaten, ikke til enkeltpersoner.



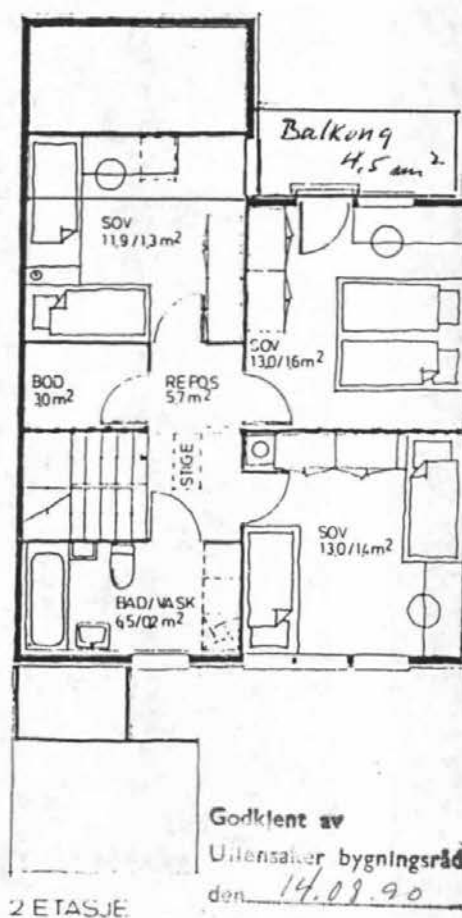
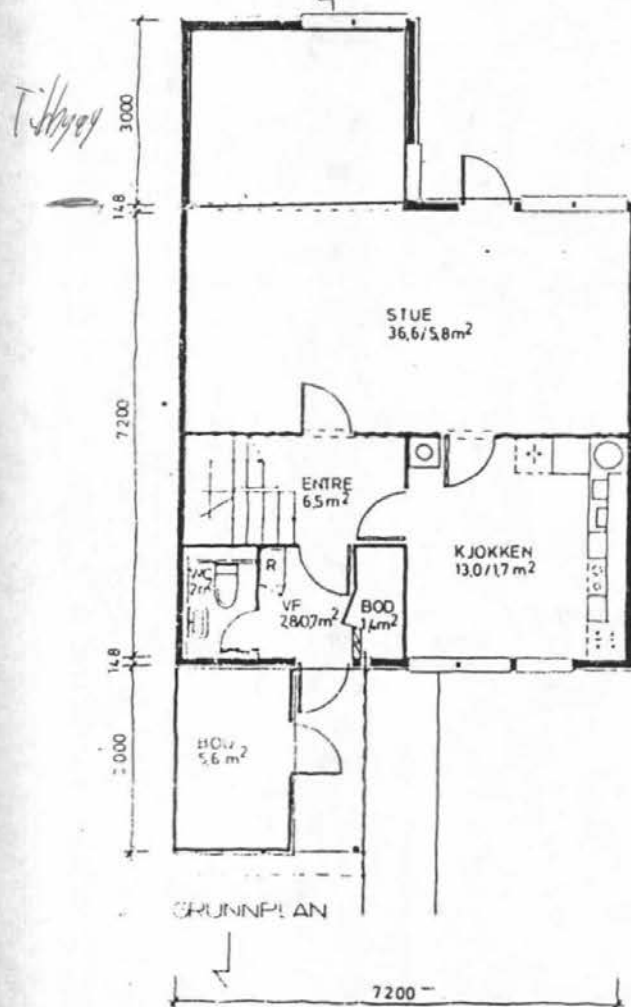
2702120009ULL535660



TUNFASADE-INNGANG

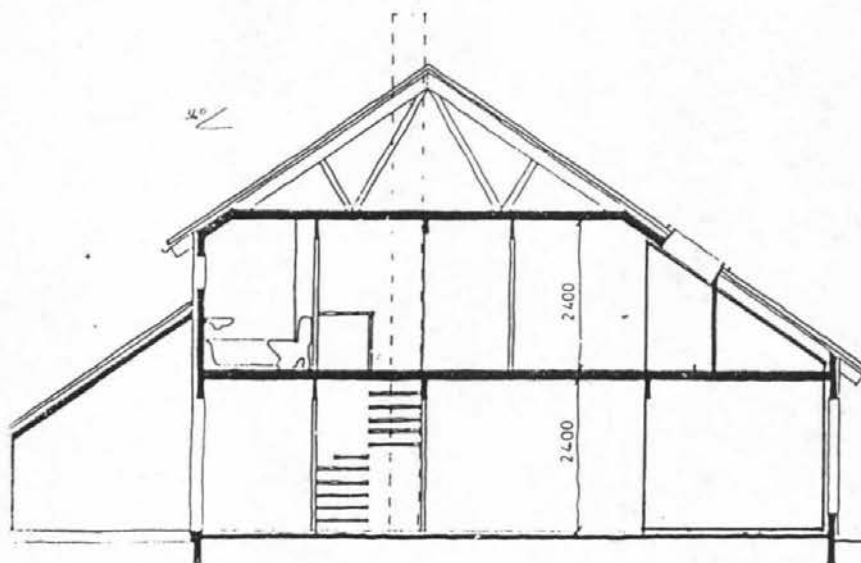
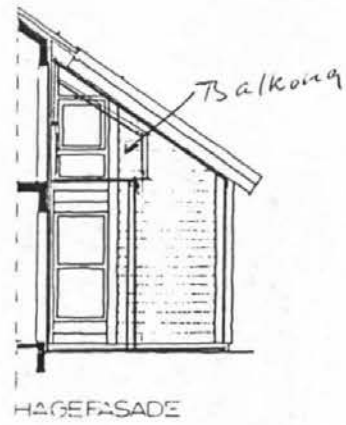


HAGEFASADE



Godkjent av  
Utlensaker bygningsråd  
den 14.09.90  
Sak nr. \_\_\_\_\_

2702120009ULL 535661



TVERRSNITT

Godkjent av  
Utlensaker bygningsråd

*[Signature]*

Sak nr. \_\_\_\_\_

Godkjent av  
Utlensaker bygningsråd

den 14.08.90.

Sak nr. \_\_\_\_\_

# Nabolagsprofil

Dølihagan 10D - Nabolaget Allergodt/Brinken - vurdert av 86 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Offentlig transport

|                                       |        |
|---------------------------------------|--------|
| Dølihagan<br>Linje 425, 426, 436, 439 | 4 min  |
|                                       | 0.3 km |
| Jessheim stasjon<br>Linje R13, R13x   | 16 min |
|                                       | 1.3 km |
| Oslo Gardermoen                       | 9 min  |

## Skoler

|                                                                     |        |
|---------------------------------------------------------------------|--------|
| Døli skole (1-7 kl.)<br>409 elever, 20 klasser                      | 6 min  |
|                                                                     | 0.5 km |
| Jessheim skole og ressurscenter (1-7 kl.)<br>484 elever, 21 klasser | 22 min |
|                                                                     | 1.9 km |
| Allergot ungdomsskole (8-10 kl.)<br>330 elever, 14 klasser          | 17 min |
|                                                                     | 1.5 km |
| Nordby ungdomsskole (8-10 kl.)<br>358 elever, 26 klasser            | 5 min  |
|                                                                     | 2.2 km |
| Jessheim videregående skole<br>1150 elever, 63 klasser              | 20 min |
|                                                                     | 1.6 km |
| Hoppensprett vgs Jessheim                                           | 8 min  |

## Ladepunkt for el-bil

|                             |        |
|-----------------------------|--------|
| Jessheim, Norway - Byporten | 10 min |
| Obs Jessheim                | 14 min |

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

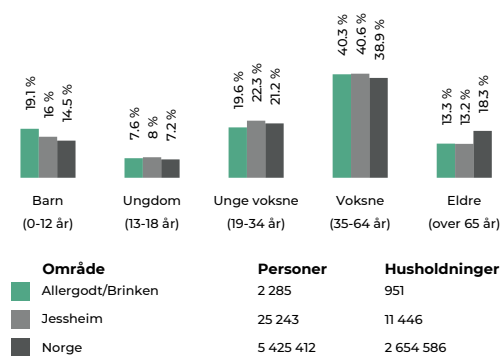
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

## Naboskapet

Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                                 |        |
|-------------------------------------------------|--------|
| Døli barnehage (1-5 år)<br>52 barn              | 6 min  |
|                                                 | 0.5 km |
| Verkensveien barnehage (1-5 år)<br>52 barn      | 7 min  |
|                                                 | 0.5 km |
| Romsaas litteraturbarnehage (1-5 år)<br>78 barn | 12 min |
|                                                 | 1 km   |

## Dagligvare

|                                                 |        |
|-------------------------------------------------|--------|
| Rema 1000 Byporten Jessheim                     | 10 min |
| Joker Jessheim Hageby<br>PostNord, søndagsåpent | 15 min |
|                                                 | 1.2 km |



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

Støynivået

Lite støynivå 91/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100

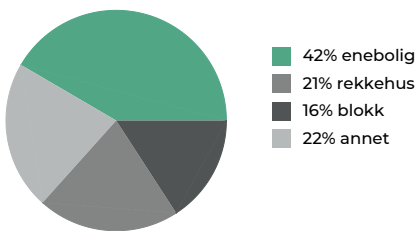
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

|                                    |        |   |
|------------------------------------|--------|---|
| ⚽ Døli skole                       | 5 min  | 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill, fotball | 0.5 km |   |
| ⚽ Allergot ungdomsskole            | 17 min | 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill, fotball | 1.5 km |   |
| 🏊 EVO Jessheim                     | 10 min | 🚶 |
| 🏊 Spenst Jessheim                  | 17 min | 🚶 |

Boligmasse



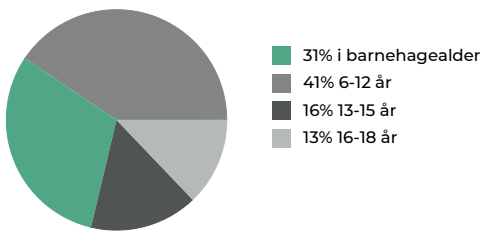
«Sentralt til "byen" Jessheim, kort vei til Jessheim-marka.»

Sitat fra en lokalkjent

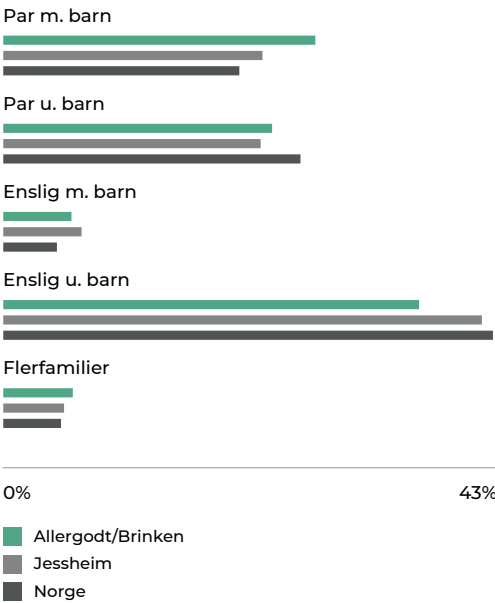
Varer/Tjenester

|                                     |        |   |
|-------------------------------------|--------|---|
| 📍 Jessheim Storsenter               | 16 min | 🚶 |
| 📍 Vitusapotek Gotaasgården Jessheim | 14 min | 🚶 |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

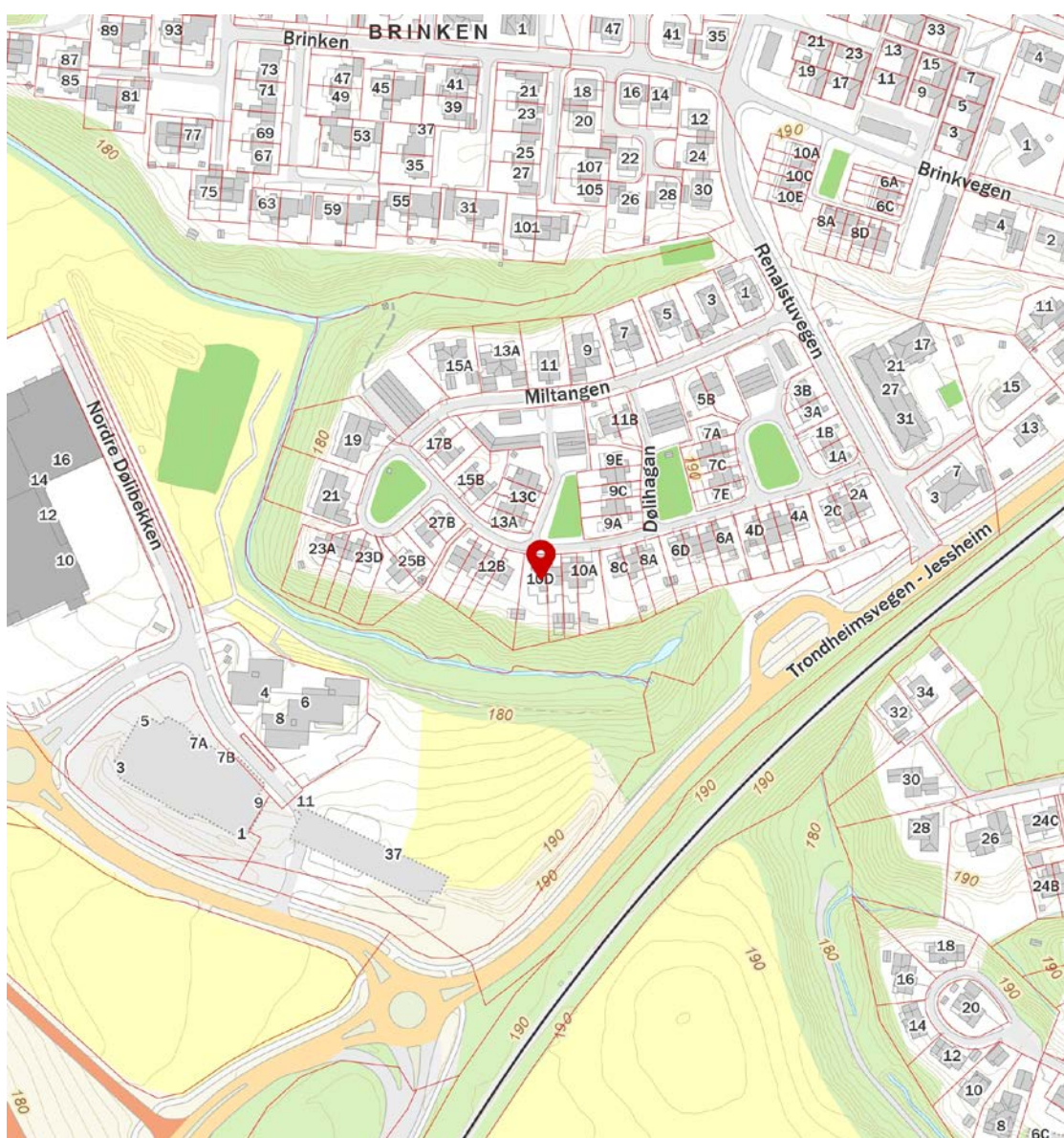


Familiesammensetning



Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 34% | 33%   |
| Ikke gift     | 53% | 54%   |
| Separeert     | 9%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 3%  | 4%    |



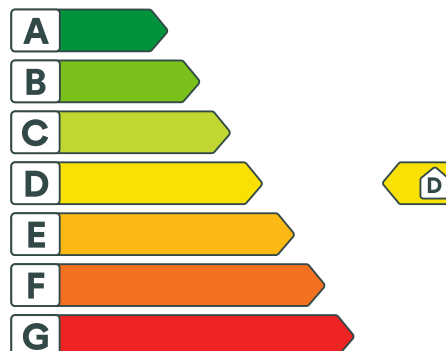
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



## Energiattest



|                                                |                                                |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Adresse<br><b>Dølihagan 10D, 2050 JESSHEIM</b> |                                                |
| Dato for energimerking<br><b>18.10.2026</b>    | Merkenummer<br><b>Energiattest-2026-370867</b> |
| Bygningskategori<br><b>Småhus</b>              | Bygningsnummer<br><b>6930913</b>               |
| Gårdsnummer<br><b>132</b>                      | Bruksnummer<br><b>150</b>                      |
| Seksjonsnummer<br><b>—</b>                     | Bruksenhetsnummer<br><b>H0101</b>              |



## Om energikarakteren

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

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



## Boliginformasjon

|                                               |                                         |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Byggeår<br><b>1984</b>                        | Bygningstype<br><b>Rekkehus</b>         |
| Bruksareal<br><b>116,0 m²</b>                 | Oppvarmet bruksareal<br><b>116,0 m²</b> |
| Oppvarmet etasje<br><b>2</b>                  | Bygningsmateriale<br><b>Tre</b>         |
| Oppvarming<br><b>Elektrisitet, Varmepumpe</b> |                                         |
| Ventilasjon<br><b>Periodisk avtrekk</b>       |                                         |



## Grunnlag for energikarakteren

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

## Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år  
**218,53**



## Dølihagan 10D, 2050 JESSHEIM

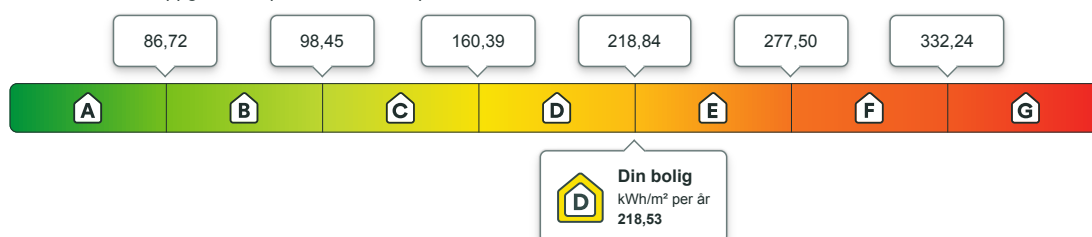


### Energi

#### Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



#### Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år

**31 743,37**

kWh/m² per år

**273,65**

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



### Om energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



## Dølihagan 10D, 2050 JESSHEIM



### Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

|                              |                            |
|------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform<br><b>Ja</b>    | Vegger<br><b>Ja</b>        |
| Vindu<br><b>Ja</b>           | Gulv<br><b>Nei</b>         |
| Takkonstruksjon<br><b>Ja</b> | Ytterdører<br><b>Nei</b>   |
| Solceller<br><b>Nei</b>      | Lekkasjetall<br><b>Nei</b> |



## Dølihagan 10D, 2050 JESSHEIM



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

**Tiltak 9: Redusér inne Temperaturen**

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

**Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen**

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

**Bygningsmessige tiltak****Tiltak 11: Isolering av gulv mot grunn**

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

**Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg**

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

**Tiltak 13: Montering tetningslister**

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

**Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

**Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryperom**

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

**Tiltak utendørs****Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

**Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning**

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

**Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIFTER** 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

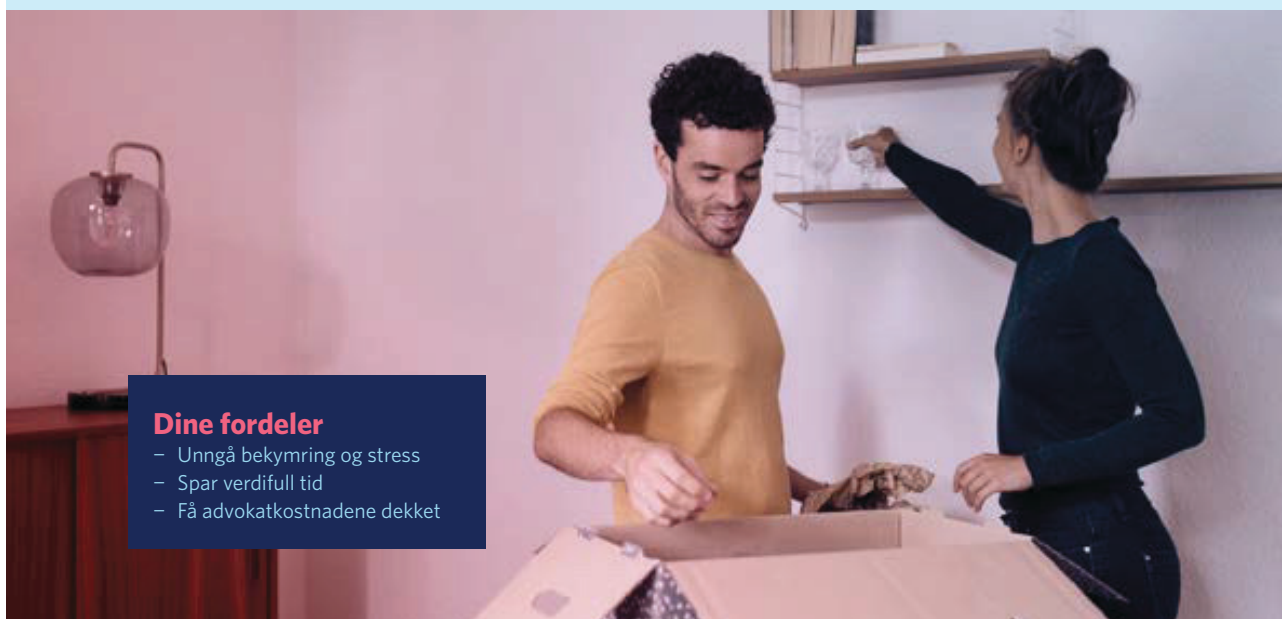
**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

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

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Borettslagseiendom: | kr 9 300 |
|---------------------|----------|

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| Seksjonert eiendom/<br>aksjebolig: | kr 12 500 |
|------------------------------------|-----------|

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| Enebolig/fritid/tomt: | kr 18 900 |
|-----------------------|-----------|



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



# Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

**X Kolibri**

Les mer om oss på  
→[kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)

# 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 kontakinformasjon, 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.

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer Adresse  
Salgsoppgavedato

Kontaktperson Tlf  
Epost

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_  
Fødselsnummer: \_\_\_\_\_  
Adresse: \_\_\_\_\_  
Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_  
Telefon, privat: \_\_\_\_\_  
Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_  
  
E-mail: \_\_\_\_\_

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_  
Fødselsnummer: \_\_\_\_\_  
Adresse: \_\_\_\_\_  
Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_  
Telefon, privat: \_\_\_\_\_  
Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_  
  
E-mail: \_\_\_\_\_

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_  
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_ Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivning. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_  
Bank: \_\_\_\_\_  
Egenkapital kr: \_\_\_\_\_

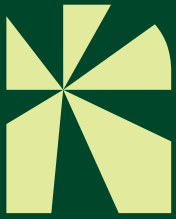
Kontaktperson: \_\_\_\_\_  
Tlf: \_\_\_\_\_  
Salg av eiendom, adr.: \_\_\_\_\_

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: \_\_\_\_\_  
Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

Sted/dato: \_\_\_\_\_  
Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_





# Fokus på det som betyr mest — deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig  
eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus  
alltid er på deg og hjemmet ditt.