

# PROAKTIV

Moderne familiebolig 0/3 plan  
med carport, stor hage &  
takterrasse

Attraktivt område med kort vei  
til alt du behøver i hverdagen.

HOLMSLETTA 17



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

• **Trondheim**  
Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**  
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**  
Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**  
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund  
Tlf.: 91 73 83 52  
jon@proaktiv.no

### VESTLAND

• **Småstrandgt.**  
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**  
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

• **Haugesund**  
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**  
Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**  
Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no

• **Jæren**  
Torgvegen 2, 4350 Kleppe  
Tlf.: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

### AGDER

• **Kristiansand**  
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand  
Tlf.: 45 90 91 00  
kristiansand@proaktiv.no

### OSLO

• **Briskeby**  
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo  
Tlf.: 22 44 24 00  
briskeby@proaktiv.no

### AKERSHUS

• **Lørenskog**  
Rådmann Paulsens gate 28  
1461 Lørenskog  
Tlf.: 67 90 40 10  
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**  
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm  
Tlf.: 63 80 59 90  
lillestrom@proaktiv.no

### BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**  
Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

• **Sarpsborg**  
Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
Tlf.: 69 12 60 60  
borg@proaktiv.no

# JESSHEIM

Moderne enebolig med stor tomt på enden av rekken - oppført i 2017.  
Usjenert hage m/ terrasse & takterrasse. Carport.



# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Holmsletta 17, 2052 JESSHEIM

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 116, bnr. 188, i Ullensaker kommune

**Prisantydning:** 6.350.000,-

**Omkostninger:** 179.390,-

**Andel fellesgjeld:** 66.492,-

**Totalpris:** 6.595.882,-

**Boligtype:** Enebolig

**Byggeår:** 2017

**Rom/soverom:** 6/4

**BRA:** 138 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 138 m<sup>2</sup>

**Garasje/Parkering:** Parkering i carport ved inngangsparti, samt foran denne.

**Tomt:** 278.6 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 3.752,-

**Felleskostnader inkl.:** Felles byggforsikring, drift og vedlikehold fellesområder m.m.

**Kommunale avgifter:** 16.158,-

# INNHold

2	4	32	36
Nøkkelinformasjon	Nærområdet	Plantegninger	Informasjon om boligen
38	40	46	110
Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema



# JESSHEIM

*Kommune: Ullensaker / Område: Jessheim | Gystad*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

## OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Yttervegen Linje 436, 437, 440, 450	5 min 0,4 km
🚆	Jessheim stasjon Linje R13, R13x	7 min 3,1 km
✈️	Oslo Gardermoen	17 min

## DAGLIGVARE

🚶	Coop Extra Algarheimveien	13 min
🚶	Meny Gystadmarka	5 min

## VARER/TJENESTER

🏪	Jessheim Storsenter	8 min
🏪	Vitusapotek Gotaasgården Jessheim	8 min

## SPORT

⚽	Borgen skole, fotballbane Fotball	23 min 1,5 km
⚽	Skogmo skole Ballspill, fotball, friidrett	20 min 1,7 km
🏊	Spenst Jessheim	7 min
🏊	SATS Jessheim	8 min



Byen våkner virkelig til liv om sommeren når Jessheimdagene braker løs, med flere konserter, boder og utallige aktivitetstilbud. Rett bak Jessheim Storsenter ligger Ullensaker Kulturhus med sine 3 kinosaler. Kulturhuset byr også på konserter, teater, revyer og kunstutstillinger.

Som en kontrast til sentrumslivet byr Jessheim på flere friluftsområder, blant annet Nordbytjernet med flotte turstier,

### Beliggenhet

Eneboligen i Holmsletta 17 har en svært attraktiv beliggenhet på Gystad/Ekornrud ca. 4 km øst for Jessheim sentrum. Solrikt og barnevennlig område med gangavstand til barnehage, busstopp og nærbutikk/post, samt fasiliteter som; tog, matbutikker, restauranter, post, bank og øvrige forretninger i Jessheim sentrum. Boligen er en del av et barnevennlig tun bestående av kjedede boliger med fine fellesområder.

I Jessheim sentrum finner du alt av fasiliteter; tog, matbutikker, restauranter, post, bank og øvrige forretninger. Jessheim fikk bystatus i 2012 og området er i stor utvikling. Fra boligen 2 km til Jessheim Storsenter og sentrumsgatene som rommer over 150 butikker og restauranter. Butikkene har et godt tilbud av klesforretninger, matbutikker, interiør, kunst, helse og velvære. I Storgata ligger det flere populære spisesteder, kafeer, barer og utesteder, noe for enhver smak. B



Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.  
Passer det dine ønsker og behov?

badeplass og rekreasjonsområder.

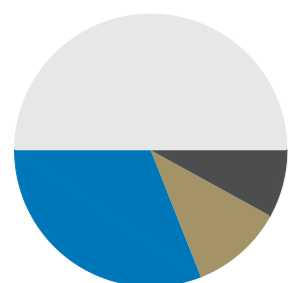
Fra boligen er det kort vei til turterreng både sommer og vinter. Gå tur i skogen, kos deg i skiløypene eller ta en akedag med familien, her er mulighetene mange. Nordbytjernet er et flott friluftsområde i Ullensaker og ligger en kort kjøretur fra boligen. Rundt tjernet er det godt tilrettelagt med turstier for små og store. Nordbytjernet har fine badeplasser med strender, volleyballbaner og bade- og fiskebrygger. Jessheimmarka ligger i nærheten og byr på gode turmuligheter.

Boligen sokner til Algarheim barneskole og Allergot ungdomsskole. I tillegg har Jessheimfylkets største videregående skole med over 1300 elever. Det er flere barnehager i området, som for eksempel Læringsverkstedet Ekornrud og Hoppensprett aktivitetsbarnehage med flere.

For de som ønsker å trene på et treningsstudio tilbyr Jessheim flere gode alternativer; Spenst, Fresh Fitness og SATS. Videre er det kort vei til Jessheimbadet som byr på lek og morro.

Gangavstand til bussholdeplass med hyppige avganger. Jessheim tilbyr gode kollektivforbindelser til bl.a. Oslo,

## BOLIGMASSE



- 50% enebolig
- 11% rekkehus
- 31% blokk
- 8% annet



Gardermoen, Lillestrøm, Årnes og Eidsvoll via tog og buss. Få minutter med bil til Jessheim sentrum, 15 minutter til Gardermoen, 40 minutter til Oslo.

### Bebyggelse

Attraktivt boligområde hovedsakelig bestående av eneboliger.

### Adkomst

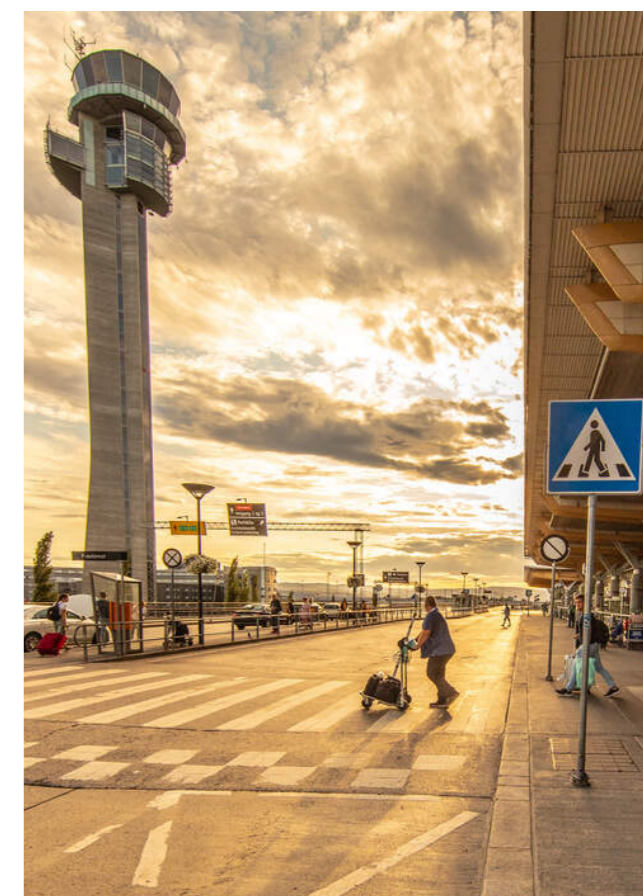
Se kartfunksjonen i boligannonen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

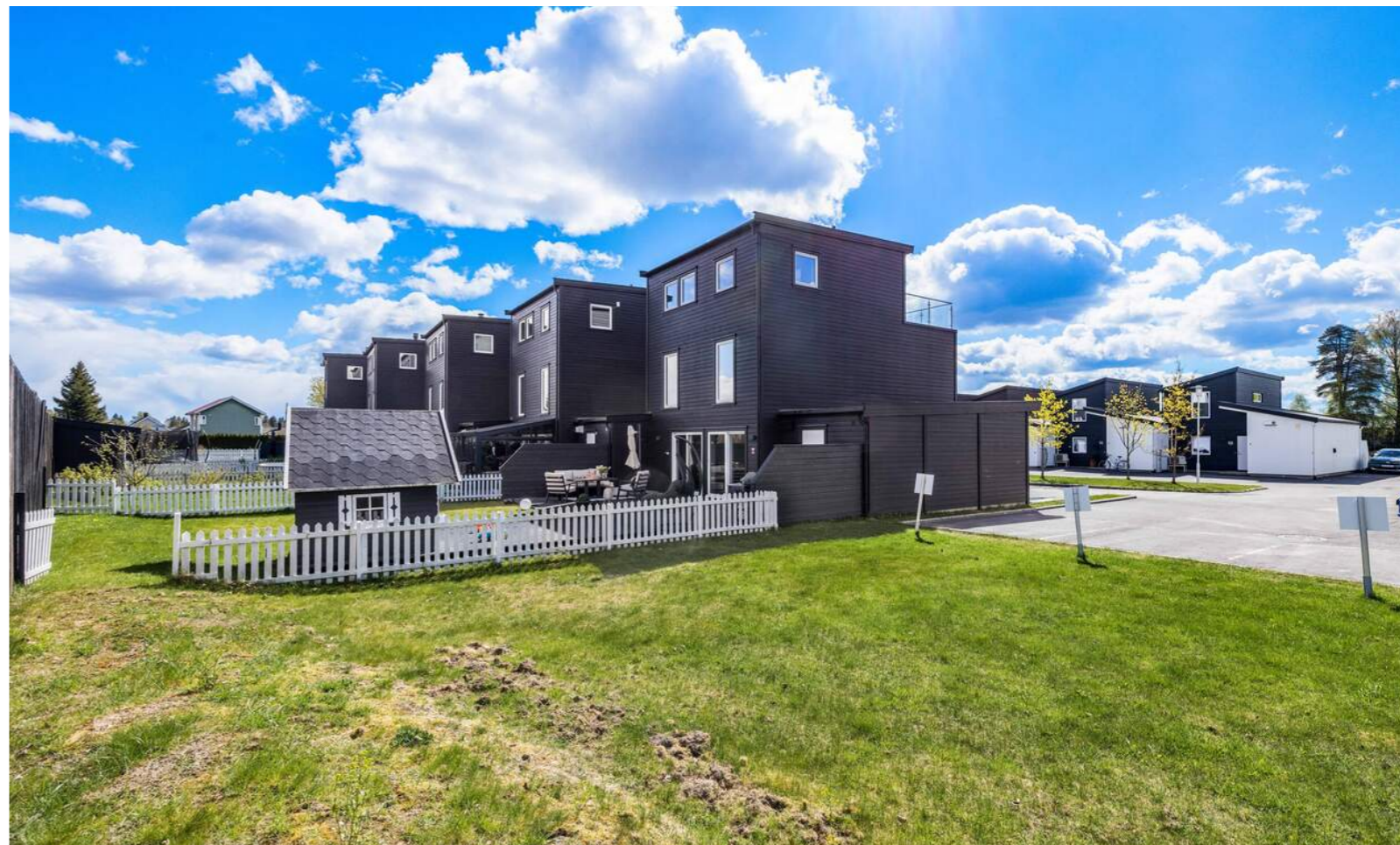
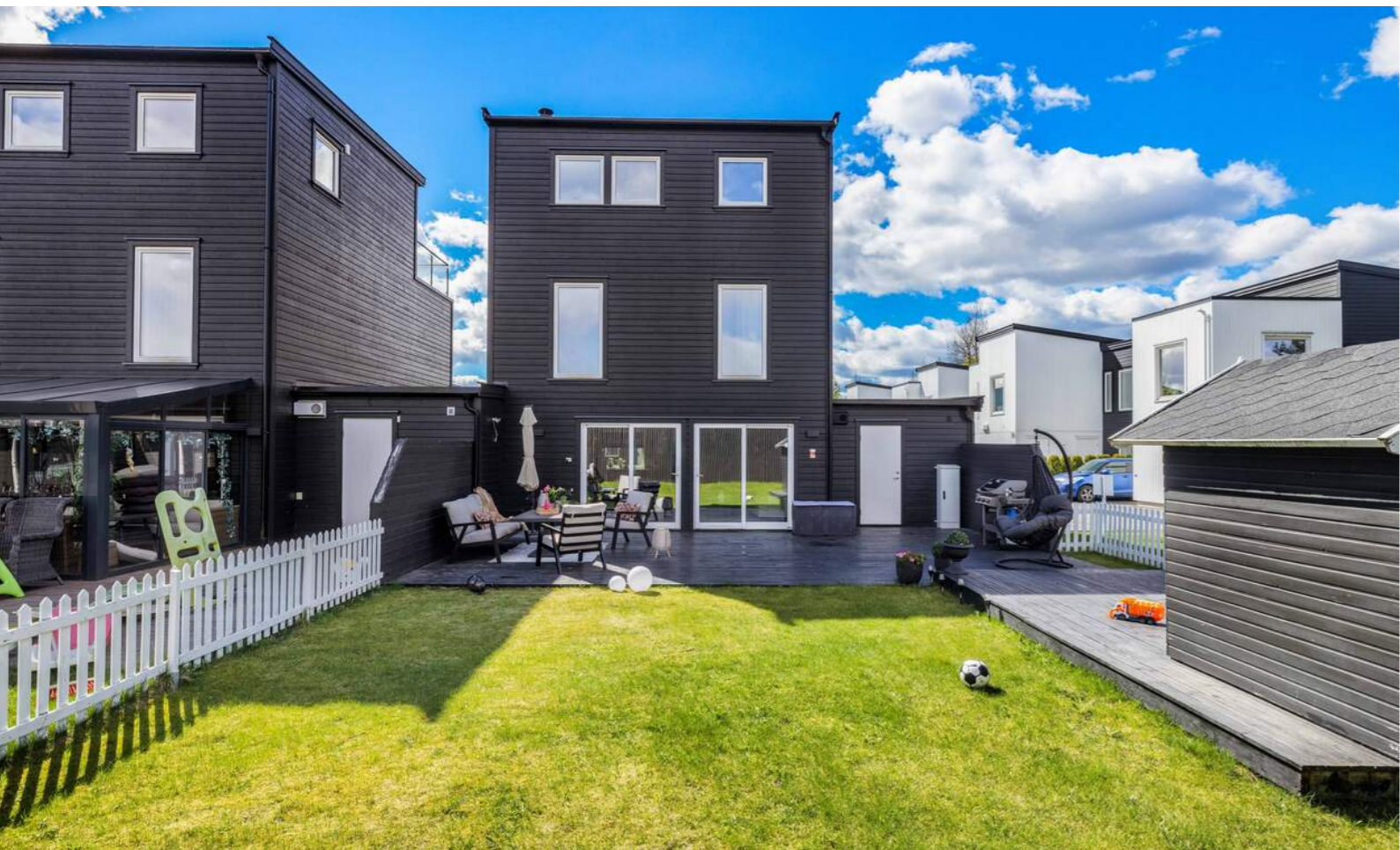
## SKOLER

Skogmo skole (1-7 kl.) 360 elever, 19 klasser	19 min 1.7 km
Algarheim skole (1-7 kl.) 398 elever, 23 klasser	22 min 1.9 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.) 330 elever, 14 klasser	8 min 3.3 km
Gystadmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 653 elever, 26 klasser	7 min 3.8 km
Hoppensprett Akademiet ungdomsskole ... 144 elever, 6 klasser	8 min 3.8 km
Hoppensprett vgs Jessheim	8 min
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	10 min 4.5 km

## BARNEHAGER

Ekornrud barnehage (0-5 år) 136 barn	7 min 0.6 km
Hoppensprett Gystad (1-5 år) 62 barn	11 min 1 km
Fladbyseter barnehage (1-5 år) 46 barn	16 min 1.4 km





### HOLMSLETTA 17

---

Enebolig fra 2017 med god internbeliggenhet på enden av rekken, med stor hage grensende til fellesområde, solrik plattform, takterrasse og carport m/utebod.

Familievennlig løsning fordelt på 3 plan med bla. 4 soveomr, 2 stuer, 2 bad + sep. wc.





VELKOMMEN INN!

---





### STUE OG SPIESTUE MED PEIS

Her er det gode lysforhold med gjennomlys fra begge sider, og det er utgang til terrasse og hagen via skyvedør. Rommet har trestavs parkettgulv og vegger og tak malt i lun fargepalett.





MODERNE OG  
PRAKTISK KJØKKEN  
MED INTEGRERTE  
HVITEVARER





### FLOTT BAD I 1.ETG

Pent baderom med praktisk skyvedør fra entreen. Badet har fliser på vegger og gulv, og er utstyrt med veggmontert wc, frittstående badekar og innmurt benk med skålservant og tilhørende speil.







BAD NR. 2 LIGGER  
HENDIG PLASSERTIL  
SOVEROMMENE I  
MELLOMETASJEN





SOLRIK TAKTERRASSE  
PÅ TOPPEN AV HUSET

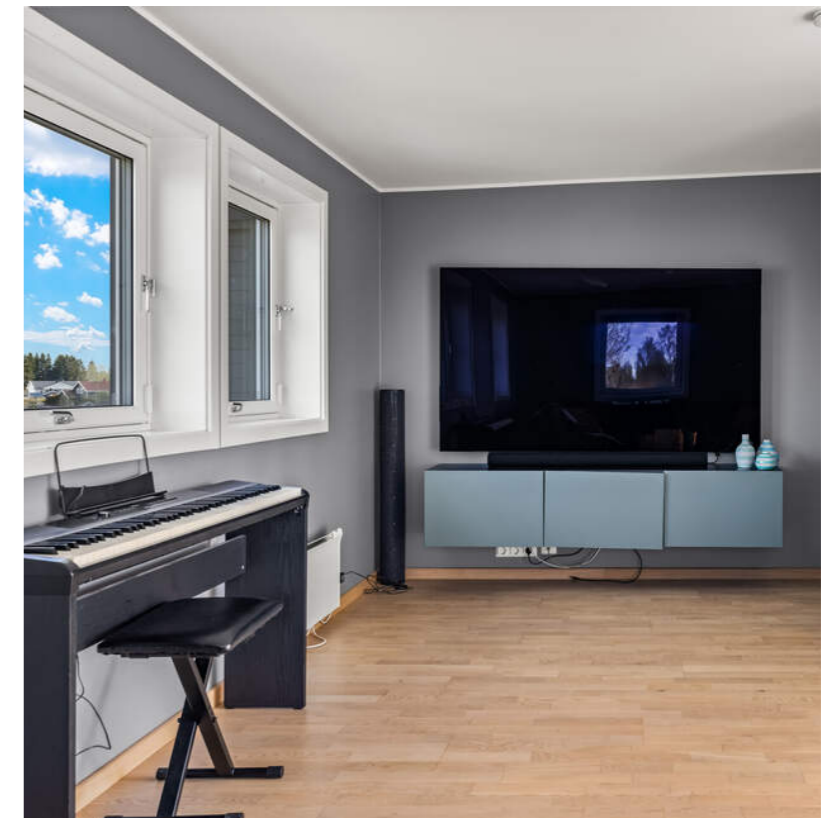


GODE SOLFORHOLD OG  
FIN UTSIKT PÅ  
TAKTERRASSEN



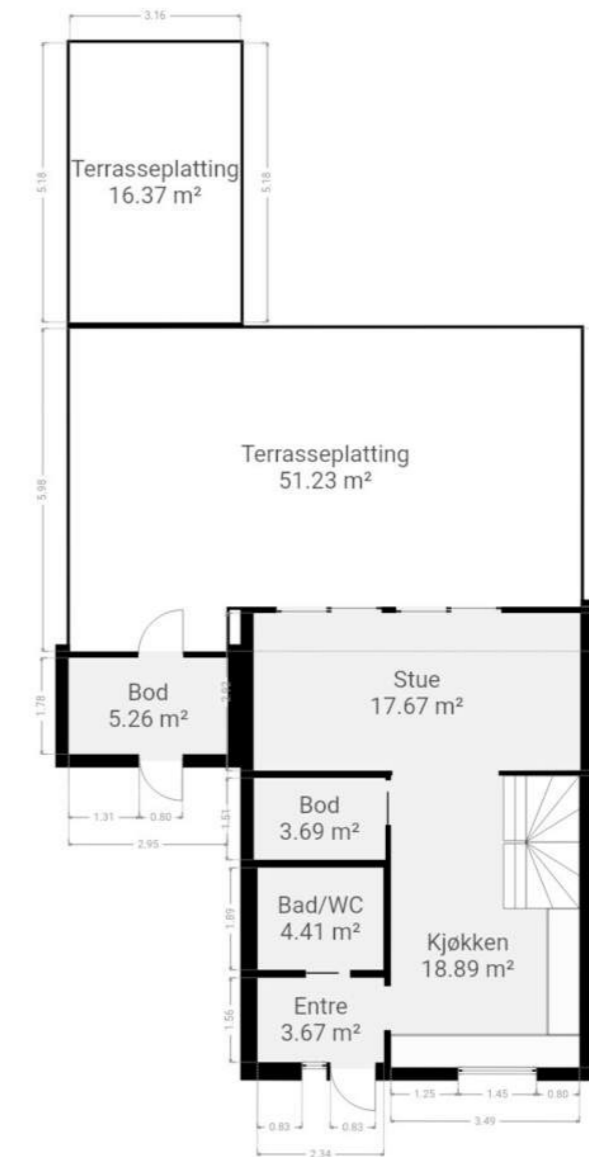


LOFTSTUE MED  
MANGE  
BRUKSMULIGHETER

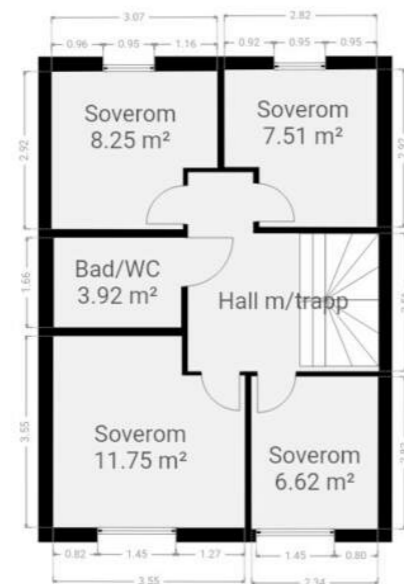




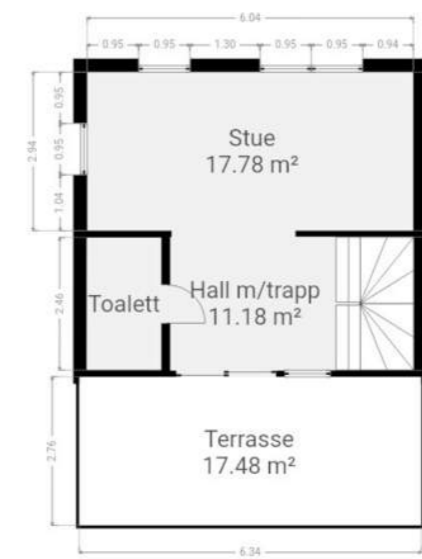
# PLANTEGNINGER



Boligens totale areal kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet. For leiligheter/boliger med skråtak er gulvareal hensyntatt på skissene.



Boligens totale areal kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet. For leiligheter/boliger med skråtak er gulvareal hensyntatt på skissene.



Boligens totale areal kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet. For leiligheter/boliger med skråtak er gulvareal hensyntatt på skissene.

# VELKOMMEN TIL HOLMSLETTA 17

## Parkering

Parkering i carport ved inngangsparti, samt foran denne.

## Tomtestørrelse

278 m<sup>2</sup>

Stor og fin endetomt med solrik hage og terrasseplattning på hele 67 kvm. Terrassen ligger i tilknytning til stuen og kjøkken i hovedetasjen, med adkomst via skyvedør. Her er det god plass til å innrede både lounge, spisebord og grillen. Ytterst på plattningen er det også et fint lekehus – et ypperlig område for de yngste i huset. Hagen er inngjerdet og er skjermet mot veien og naboer med levegg.

Foran huset er det asfaltert gårdsplass med mulighet for parkering, samt carport med bod i bakkant. Her er det også gjennomgang til terrassen og hagen. Ved inngangsdøren er det plass til en liten sittegruppe og hyggelig beplantning.

Det er ytterligere en solrik uteplass helt på toppen av boligen. Takterrassen måler ca. 17 kvm og har rom for utemøbler og solsenger for de fineste dagene. Høyt og usjenert med fin utsikt over nabolaget.

På grunn av endebeligheten grenser boligens hage til et åpent og fint fellesområde som gir ekstra god boltreplass for lek og aktivitet.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av

disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

### TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Boligen har fått følgende TG3:

- Bad - overflater gulv: Det er påvist avvik ved varmekilde.

Tidligere tilstandsrapport opplyser om jordingsfeil på varmekabler, og at disse ikke fungerer. Kostnadsestimert: 20 000 - 100 000 kr.

Boligen har fått følgende TG2:

- Veggkonstruksjon: På deler av fasaden, spesielt ved terrassen på hagesiden og takterrassen, er bordkledningen avsluttet for nært og imot terrasseplattningen. Det er ikke avdekket råtnede bord per idag som konsekvens, men det er antydninger til påbegynnende råte og særlig på takterrassen bak terrassebordene.

- Dører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Takterrasse i 3.etg: Det er tidligere opplyst at vann blir liggende på overflaten, noe som tyder på manglende eller utilstrekkelig fall mot avrenning. Terrassen er oppbygget med tredekke over tettesjikt, noe som gjør det vanskelig å kontrollere fallforhold og tilstand på underliggende konstruksjon.

- Innvendige overflater: Det er registrert generell slitasje på innvendige overflater, særlig på parkettgulvet. Ved dunking på en flis i entreen ble det avdekket en hul lyd, som indikerer «bom».

- Bad 1.etg - Sluk, membran og tettesjikt: Våtrommet er etablert i en periode hvor det var krav om uavhengig kontroll. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at slik kontroll er gjennomført. Det foreligger midlertidig brukstillatelse, noe som innebærer at byggesaken ikke er endelig avsluttet.

- Bad 1.etg - ventilasjon: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

- Bad 2.etg - overflater vegger og himling: Det er registrert sprekker i tre fliser i dusjsonen.

- Bad 2.etg - sluk, membran og tettesjikt: Våtrommet er etablert i en periode hvor det var krav om uavhengig kontroll. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at slik kontroll er gjennomført. Det foreligger midlertidig brukstillatelse, noe som innebærer at byggesaken ikke er endelig avsluttet.

- Bad 2.etg - ventilasjon: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

- Kjøkken: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

- Toalettrom 3.etg - overflater og konstruksjon: Det er registrert nedsatt funksjon på avtrekk fra rommet. Det er overløp fra skjult sisterner til gulvet, slik at eventuelle lekkasjer synliggjøres.

- Vannledninger: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Takkonstruksjon/loft.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det er avvik i rømningsveier.

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspærre.

Generell beskrivelse av boligen:

Utvendig:

Taktekkingen er av pvc-duk. Taket er besikket fra taknivå.

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, malt hovedytterdør, og malt før til boden bak carporten i tre og skyvebalkongdører(3 stk) i malt tre.

Terrasse i trevirke med rekkverk i stål/glass. Overløp til 2

takrenner fra konstruksjonen. Adkomst fra stuen i 3.etasje.

Terrassen utgjør taket over deler av boligen.

Terrasseplattninger i trevirke antatt lagt direkte på mark.

Adkomst fra stuen, fellesområder og gjennom carporten.

Tilknyttet hage.

Innvendig:

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Boligen har etasjeskille i trevirke mellom 1 og 2 etasje, 2 og 3 etasje og betonggulv mot terrenget i 1.etasje.

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Inntak

fordeling og stoppekran i samme rom. Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat i uteboden.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er plassert i

bod/teknisk rom. Berederen er tilknyttet strømmettet direkte og står i dryppkarr med waterguard på hovedstoppekranen.

Hovedsikring og automatsikringer i skapet i hallen i 1.etasje.

Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og

downlights.

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn i 1.etasje.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

## BESKRIVELSE AV TOMT

Stor og fin endetomt med solrik hage og terrasseplattning på hele 67 kvm. Terrassen ligger i tilknytning til stuen og kjøkken i hovedetasjen, med adkomst via skyvedør. Her er det god plass til å innrede både lounge, spisebord og grillen. Ytterst på plattningen er det også et fint lekehus – et ypperlig område for de yngste i huset. Hagen er inngjerdet og er skjermet mot veien og naboer med levegg.

Foran huset er det asfaltert gårdsplass med mulighet for parkering, samt carport med bod i bakkant. Her er det også gjennomgang til terrassen og hagen. Ved inngangsdøren er det plass til en liten sittegruppe og hyggelig beplantning.

Det er ytterligere en solrik uteplass helt på toppen av boligen. Takterrassen måler ca. 17 kvm og har rom for utemøbler og solsenger for de fineste dagene. Høyt og usjenert med fin utsikt over nabolaget.

På grunn av endebeligheten grenser boligens hage til et

# PRAKTISK INFORMASJON

## Innhold

1. etasje: Entré/gang, bad, bod/teknisk rom og stue/kjøkken.
2. etasje: Hall m/trapp, bad og 4 soverom.
3. etasje: Stue m/trapp og toalettrom.

Terrasseplatting på ca. 67 kvm, og hage i 1. etasje.  
Takterrasse på ca. 17 kvm i 3. etasje.

Parkering i carport med tilliggende utebod.

## Areal

Bruksareal:

1. etasje  
BRA-i: 52 kvm  
Total BRA: 52 kvm

2. etasje  
BRA-i: 52 kvm  
Total BRA: 52 kvm

3. etasje  
BRA-i: 34 kvm  
Total BRA: 34 kvm

Terrasse- og balkongareal:  
1. etasje: 67 kvm

3. etasje: 17 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos

bygningmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

## Standard

En gjennomgang av boligens rom:

1. etasje:

Entré:

Entreen i huset gir et solid førsteinntrykk, og er innredet med lysemalte overflater og flislagt gulv som er hendig for barnefamilier. Rommet er utstyrt med praktisk skyvedørsgarderobe for oppbevaring av yttertøy, og det er adkomst til bad. Kodelås på ytterdør.

Bad:

Pent baderom med praktisk skyvedør fra entreen. Badet har fliser på vegger og gulv, og er utstyrt med veggmontert wc, frittstående badekar og innmurt benk med skålservant og tilhørende speil. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen, antatt tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg. Rommet har varmekabler i gulvet som er defekt (TG3).

Stue/kjøkken:

Videre inn i hovedetasjen ligger stue/ spisestue og kjøkken i åpent rom og samtidig i egne soner. Her er det gode lysforhold med gjennomlys fra begge sider, og det er utgang til terrasse og hagen via skyvedør. Rommet har trestavs parkettgulv og vegger og tak malt i lun fargepalett. Det er plass til sofagruppe og tv, samt spisebord. God oppvarming fra peisovn (TG3 er gitt).

Kjøkkenet er av god størrelse, og har funksjonell og moderne

innredning med fin kombinasjon av skuffer og skap for oppbevaring. Innredningen har slette grå fronter, og benkeplaten er av laminat. Fliser over kokesonen. Videre er kjøkkenet utstyrt med helintegreerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kombiskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut og komfyrvakt montert.

2. etasje:

4 soverom:

Oppe i mellometasjen er det familietilpasset løsning med bag og alle soverom på samme plan.

Det er til sammen 4 soverom med plass til hele familien, Alle rommene har plass til nødvendig møblelement som seng, nattbord og oppbevaring. Det er montert åpen garderobeløsning på to av rommene.

Bad:

Badet i 2. etasje er innredet med servantskap med nedfelt servant, praktisk speilskap, dusjhjørne med regnfallsdusj, veggmontert wc og opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har flislagt overflater, gulvvarme og downlightsbelysning. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen, antatt tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

3. etasje:

Stue m/utgang til terrasse:

I boligens toppetasje er det ytterligere en stue og gang med videre utgang til solrik takterrasse. Stuen er et fint ekstra areal som passer fint som tv-stue, kontor eller eget lekerom til barna i huset. Her er det flere møbleringsmuligheter med plass til sofa, tv og oppbevaring. Åpen og fin utsikt over jorder utenfor.

Toalettrom:

Ved stuen ligger et fint toalettrom med servantskap, rundt speil på veggen og toalett. Toalettrommet har flislagt gulv og vegger, og malt himling med god belysning. Ventil på veggen, antatt tilknyttet boligens ventilasjonssystem.

## Oppvarming

Elektrisk oppvarming via panelovner.

Peisovn i stue.

Varmekabler på bad.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

## Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket

eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

## Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

## Modernisering og påkostninger

2026 - Byttet drivreim. Utført av ufaglært.

2023 - Bryter på soverom ble byttet til dimmer. Utført av Dal Elektriske.

## Info strømforbruk

Det er tegnet Norgespris på strøm.

# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

### Om sameiet

Sameiet består av 17 boligseksjoner og fellesareal på eiendommen gnr. 116, bnr. 188. i Ullensaker kommune iht. oppdelingsbegjæring fra 30.05.2013.

Resultat 2025:

Årsregnskapet viser et positivt årsresultat på kr. 100 903,-

### Felleskostnader pr. mnd

3.752,-

### Felleskostnader inkluderer

Felles byggforsikring, drift og vedlikehold fellesområder m.m.

### Andel fellesgjeld

66.492,- per onsdag, 22. april 2026

### Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiets totale lån pr. 22.04.2026 er kr. 893 152,-.

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15161519585, Dnb Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 22.04.2026: 6,25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 72

Saldo per 22.04.2026: 893 152

Andel av saldo: 66 492

Første termin/første avdrag: 28.03.2026 ( siste termin 28.03.2044 )

### Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot korttidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

### Dyrehold

Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

### Forsikring

Forsikringsselskap IF Skadeforsikring

PolisenummerSP0007137190

### Info formuesverdi

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.

Det 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 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

### Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse. Hovedbygning ble byggemeldt i 2015.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent. **Tinglyste heftelser og rettigheter** På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3209/116/188/5:

19.06.2013 - Dokumentnr: 500240 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:116 Bnr:24

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:116 Bnr:125

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:116 Bnr:126

Overført fra: Knr:3209 Gnr:116 Bnr:188

Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.2017 - Dokumentnr: 567213 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 5

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Grunn

Sameiebrøk: 1/17

01.01.2020 - Dokumentnr: 816022 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0235 Gnr:116 Bnr:188 Snr:5

01.01.2024 - Dokumentnr: 225242 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3033 Gnr:116 Bnr:188 Snr:5

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig iht. reguleringsplan for Holmsletta. Ifølge kommuneplanen er området avsatt til boligbebyggelse - nåværende 23.03.2021. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

### Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei og privat innkjøring inne på feltet.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt. Vannmåler er installert.

### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

## Kjerneinformasjon

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

### **PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**

#### **Omk. kjøper beskrivelse**

6 350 000,00 (Prisantydning)  
66 492,00 (Andel av fellesgjeld)

-----  
6 416 492,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

#### Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
160 400,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
161 490,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))  
179 390,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

-----  
6 577 982,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))  
6 595 882,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))

-----  
Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

#### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell

egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøperen som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

### **ØVRIGE KJØPSFORHOLD**

## Kjerneinformasjon

### Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

### Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

### **Boligkjøperforsikring**

Mange kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettskjøpssikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

### **Innbo og løsøre**

## Kjerneinformasjon

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

### Eier

Alice Wangui Lauritsen

Trygvi Tummasson Lauritsen

### Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

### Meglernes vederlag

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

### Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

### Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

### Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det

kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

### Vedlegg til salgsoppgave

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

### Formuesverdi primær

1.754.297,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

7.017.187,- for 2024

### Info kommunale avgifter

Stipulerte avgifter for 2026. Da det er installert vannmåler, vil avgiftene variere etter forbruk.

### Kommunale avgifter

16.158,- for 2026

### Tomtestørrelse

Stor og fin endetomt med solrik hage og terrasseplattning på hele 67 kvm. Terrassen ligger i tilknytning til stuen og kjøkken i hovedetasjen, med adkomst via skyvedør. Her er det god plass til å innrede både lounge, spisebord og grillen. Ytterst på plattningen er det også et fint lekehus – et ypperlig område for de yngste i huset. Hagen er inngjerdet og er skjermet mot veien og naboer med levegg.

Foran huset er det asfaltert gårds plass med mulighet for parkering, samt carport med bod i bakkant. Her er det også gjennomgang til terrassen og hagen. Ved inngangsdøren er det plass til en liten sittegruppe og hyggelig beplantning.

Det er ytterligere en solrik uteplass helt på toppen av boligen. Takterrassen måler ca. 17 kvm og har rom for utemøbler og solsenger for de fineste dagene. Høyt og usjenert med fin utsikt over nabolaget.

På grunn av endebeligheten grenser boligens hage til et åpent og fint fellesområde som gir ekstra god boltreplass for lek og aktivitet.

### Dato salgsoppgave





8.5.2026



# VEDLEGG



## Tilstandsrapport

 Kjedehus  
 Holmsletta 17, 2052 JESSHEIM  
 ULLENSAKER kommune  
 # gnr. 116, bnr. 188, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 143 m<sup>2</sup> BRA-i: 138 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.04.2026    Rapportdato: 05.05.2026    Oppdragsnr.: 20000-1876    Eiendomsverdi ref nr: CT1390

Autorisert foretak: Verdicto AS



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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## VERDICO AS

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

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

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

Rapportansvarlig

Kato Malvik  
Uavhengig Takstingeniør  
kato@verdico.no  
991 26 687



Oppdragsnr.: 20000-1876

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 2 av 31

Holmsletta 17, 2052 JESSHEIM  
Gnr 116 - Bnr 188  
3209 ULLENSAKER

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## 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.

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 20000-1876

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 3 av 31

Holmsletta 17, 2052 JESSHEIM  
Gnr 116 - Bnr 188  
3209 ULLENSAKER

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM  
Norsk takst

## 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 tilstandsrapport 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

Oppdragsnr.: 20000-1876

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 4 av 31

Holmsletta 17, 2052 JESSHEIM  
Gnr 116 - Bnr 188  
3209 ULLENSAKER

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekviert og offentlige registre, vurderes den tekniske tilstanden på eiendommen som følger: Bygget er oppført i 2017 og er dermed ca. 9 år gammelt, med konstruksjoner i all hovedsak i opprinnelig stand. Som følge av alder er det naturlig med noe redusert tilstand og restlevetid på enkelte bygningsdeler fra byggeåret. Innvendige overflater og innredninger vurderes å være i normal stand. Overflater, inkludert bad og kjøkken, fremstår i normal stand med normal til stedvis høy slitasje i forhold til alder. Det er i tillegg avdekket enkelte forhold som bør utbedres og holdes under oppsikt. Det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser eller vurderinger.

### Kjedehus - Byggeår: 2017

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pvc-duk. Taket er besikket fra taknivå.

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Vurderingene er basert på alder på bygningsdelen, noen få synlige deler av konstruksjonen og uten regn på befaringdagen.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

#### Kommentar;

Ved tilfeldig kontroll, ble det avdekket lufting mellom kledningsbordene og konstruksjonen, samt musesperre.

Det er utført stikkprøver på panelen. Stikkprøvene utføres ved at jeg stikker kniven i utvalgte områder av kledningen rundt boligen. Det ble utført ca 10 stikkprøver og det ble ikke avdekket råteskadde bord. Det opplyses om at stikkprøver er nettopp det, og det kan være panelbord på denne boligen som har større skader.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør, malt før til boden bak carporten i tre og skyvebalkongdører(3 stk) i malt tre.

Terrasse i trevirke med rekkverk i stål/glass. Overløp til 2 takrenner fra konstruksjonen. Adkomst fra stuen i 3.etasje. Terrassen utgjør taket over deler av boligen.

Terrasseplattinger i trevirke antatt lagt direkte på mark. Adkomst fra stuen, fellesområder og gjennom carporten.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Boligen har etasjeskille i trevirke mellom 1 og 2 etasje, 2 og 3 etasje og betonggulv mot terrenget i 1.etasje.

1.etasje;

Oppdragsnr.: 20000-1876

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 5 av 31

Laseren ble plassert på gulvet omtrent midt i etasjen. Det ble kontrollert i retning yttervegger. Største avvik mellom høyeste og laveste punkt er ca 11 mm, målt gjennom rommene, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

#### 2.etasje;

Laseren ble plassert på gulvet i 2 soverom i etasjen. Rommene ble valgt, da det var minst gjenstander/løsøre i disse rommene. Det ble kontrollert i retning ytterpunkter. Største avvik mellom høyeste og laveste punkt er ca 5 mm, målt gjennom rommet, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

#### 3.etasje;

Laseren ble plassert på gulvet omtrent midt i etasjen. Det ble kontrollert i retning yttervegger. Største avvik mellom høyeste og laveste punkt er ca 12 mm, målt over 240 cm, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn i 1.etasje.

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/WC 1.etasje;  
Flislagte gulv, vegger og malt himling.  
Plassbygget flislagt innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Veggmontert toalett. Badekar med garnityr. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen, antatt tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i området under badekaret.

Bygget i 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til flislagt gulv ved terskelen er 30 mm.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra bod/teknisk rom.

Undersøkelsen gir et bilde av tilstanden i området der hullet er tatt, men utelukker ikke at det kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er åpnet. Lokale variasjoner kan forekomme, spesielt i eldre bad hvor tettesjikt og materialvalg ofte avviker fra dagens løsninger. Ved riving av dette rommet, kan det derfor ikke utelukkes skjulte forhold andre steder enn der hullet er tatt.

Bad/WC 2.etasje;  
Flislagte gulv, vegger og malt himling.  
Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Veggmontert toalett. Dusjnisje med innfellbare dører i glass. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen, antatt tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjonen.

Holmsletta 17, 2052 JESSHEIM  
Gnr 116 - Bnr 188  
3209 ULLENSAKER

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Beskrivelse av eiendommen

Bygget i 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Det er målt fall fra flislagt gulv ved terskel mot sluk. Det er ca 18 mm nivåforskjell fra flislagt gulv ved terskel til nedsenket dusjsone og lokalt fall i dusjsonen. Total høydeforskjell mellom flislagt gulv ved terskel og topp slukrist er ca 35 mm.

Det er plastsluk og synlig banemembran i slukets klemring.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra hovedsoverrommet nærmest dusjsonen.

Undersøkelsen gir et bilde av tilstanden i området der hullet er tatt, men utelukker ikke at det kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er åpnet. Lokale variasjoner kan forekomme, spesielt i eldre bad hvor tettesjikt og materialvalg ofte avviker fra dagens løsninger. Ved riving av dette rommet, kan det derfor ikke utelukkes skjulte forhold andre steder enn der hullet er tatt.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Dobbel stålkum med ettgreps blandebatteri. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom;  
Flislagt gulv, vegger og malt himling.  
Slett lys innredning med servant og blandebatteri. Speil over.  
Veggmontert wc. Ventil på veggen, antatt boligens ventilasjonssystem.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskapet i bod/teknisk rom i 1.etasje. Inntak fordeling og stoppekran i samme rom.

Det er avløpsrør av plast. Det er såvidt mulig å se noen av avløpsrørene i boligen. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat i uteboden.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er plassert i bod/teknisk rom. Berederen er tilknyttet strømmettet direkte og står i dryppkarr med waterguard på hovedstoppekranen.

Hovedsikring og automatsikringer i skapet i hallen i 1.etasje. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sand, ifølge tidligere salgsoppgave..

Bygningen har betonggrunnmur.

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Terreng bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m. Fallforhold ved grunnmur er vurdert som ok basert på visuelle observasjoner uten måling.

Kommentar;

Fallforhold ved grunnmur ved inngangspartiet er vurdert som ok basert på visuelle observasjoner uten måling, men jeg får ikke besiktiget og er ikke opplyst om spesielle forhold som er dekket av terrasseplattingen. Det kan ikke utelukkes at det er dårlige fallforhold under slike bygningsdeler. Vurderingen baserer seg på det jeg ser.

Ukjent type vann og avløpsrør. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger

Kommentar;

Det er utført samtidig tapping av kraner/dusj og det er ikke registrert betydelig trykkfall eller unormalt dårlig avrenning ved samtidig tapping. Vurderingen baserer seg på denne enkle undersøkelsen, i kombinasjon med alder.

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

[Gå til side](#)

Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert;

Balkonger/terrasser;  
Avvik i åpninger på rekkverk.  
Avvik i rekkverkshøyder.  
Om det er rekkverk på bygningsdelen.

Innvendige trapper;  
Rekkverkshøyde.  
Åpninger i rekkverk og mellomtrinn.  
Mangler håndløper i trappen.  
Mangler rekkverk i trappen.

Radon;  
Om bygget er utført med radonsperre mot grunn og om det eventuelt foreligger dokumentasjon. Om det er utført radonmålinger.

Brannsikring;  
Slukkeutstyr  
Varslingsutstyr(røykvarslere)

Rømningsveier;  
Er det mulig å komme seg ut av boligen på trygg måte i nødsituasjon.

### Arealer

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20000-1876

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 6 av 31

Holmsletta 17, 2052 JESSHEIM  
Gnr 116 - Bnr 188  
3209 ULLENSAKER

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Beskrivelse av eiendommen

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Kjedehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Oppdragsnr.: 20000-1876

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 7 av 31

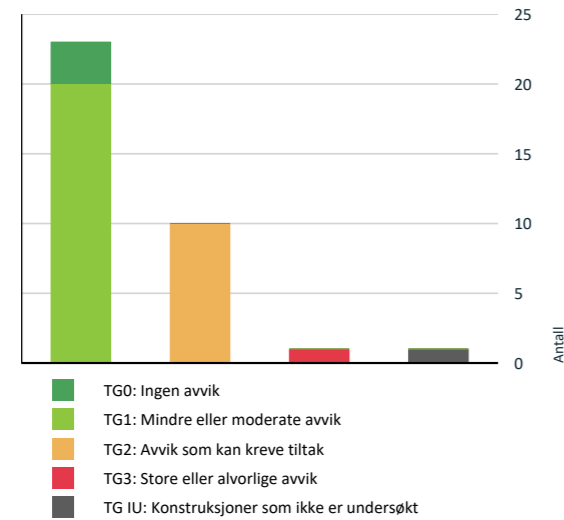
Holmsletta 17, 2052 JESSHEIM  
Gnr 116 - Bnr 188  
3209 ULLENSAKER

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM

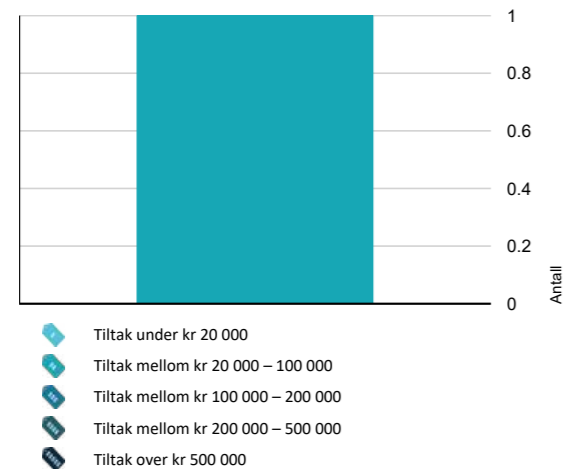


## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Anslag på utbedringskostnad



### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

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 befaringdagen.

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

Dette vernet omfatter særskilt Verdico AS sine faglig utarbeidede tekster, formuleringer og vurderinger knyttet til bygningsdeler, herunder beskrivelser av avvik/årsak, konsekvens/tiltak, risikovurderinger, kostnadsforbehold og tekniske vurderinger. Slike tekster er utviklet som en del av selskapets metodikk og kompetansegrunnlag, og kan ikke kopieres, helt eller delvis, gjenbrukes, bearbeides, distribueres eller implementeres i andre rapporter, databaser, malverk eller digitale systemer uten uttrykkelig skriftlig samtykke fra Verdico AS. Forbudet gjelder uavhengig av om materialet brukes i kommersiell eller ikke-kommersiell sammenheng.

### Oppsummering av avvik

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

#### Kjedehus

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1.Etasje > Bad/WC > Overflater Gulv [Gå til side](#)

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Takterrasse 3.etasje [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20000-1876

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 8 av 31

Holmsletta 17, 2052 JESSHEIM  
Gnr 116 - Bnr 188  
3209 ULLENSAKER

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Sammendrag av boligens tilstand

- [Innvendig > Overflater \[Gå til side\]\(#\)](#)
- [Tekniske installasjoner > Vannledninger \[Gå til side\]\(#\)](#)
- [Våtrom > 1.Etasje > Bad/WC > Sluk, membran og tettesjikt \[Gå til side\]\(#\)](#)
- [Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning \[Gå til side\]\(#\)](#)
- [Våtrom > 2.Etasje > Bad/WC > Overflater vegger og himling \[Gå til side\]\(#\)](#)
- [Våtrom > 2.Etasje > Bad/WC > Sluk, membran og tettesjikt \[Gå til side\]\(#\)](#)
- [Spesialrom > 3.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon \[Gå til side\]\(#\)](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Oppdragsnr.: 20000-1876

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 9 av 31

Holmsletta 17, 2052 JESSHEIM  
Gnr 116 - Bnr 188  
3209 ULLENSAKER

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport

### KJEDEHUS

Byggeår  
2017

### UTVENDIG

#### TO 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av pvc-duk. Taket er besiktiget fra taknivå.

#### TO 1 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Vurderingene er basert på alder på bygningsdelen, noen få synlige deler av konstruksjonen og uten regn på befaringsdagen.

#### TO 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

#### Kommentar;

Ved tilfeldig kontroll, ble det avdekket lufting mellom kledningsbordene og konstruksjonen, samt musesperre.

Det er utført stikkprøver på panelen. Stikkprøvene utføres ved at jeg stikker kniven i utvalgte områder av kledningen rundt boligen. Det ble utført ca 10 stikkprøver og det ble ikke avdekket råteskade bord. Det opplyses om at stikkprøver er nettopp det, og det kan være panelbord på denne boligen som har større skader.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

På deler av fasaden, spesielt ved terrassen på hagesiden og takterrassen, er bordkledningen avsluttet for nært og imot terrasseplattingen. Ifølge SINTEF Byggforsk anbefales at trekledning avsluttes med en avstand på 10–30 cm over terreng eller fast dekke (ref. Byggforskserien). For liten avstand gjør at kledningen blir utsatt for vannsprut, redusert uttørking og vanskelig vedlikehold.

Det er ikke avdekket råtnet bord per idag som konsekvens, men det er antydninger til påbegynnende råte og særlig på takterrassen bak terrassebordene.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For liten avstand mellom trekledning og terrasser innebærer risiko for økt fuktbelastning og redusert levetid på kledningen. Det er også vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold, som maling eller inspeksjon bak kledningen. Det anbefales tiltak som sikrer tilstrekkelig avstand mellom terrasse og trekledning, eksempelvis ved å tilpasse terrassens høyde eller utforming. Dette vil redusere fuktpåvirkning og gjøre vedlikehold lettere, noe som samlet forlenger levetiden på fasaden.

Holmsletta 17, 2052 JESSHEIM  
Gnr 116 - Bnr 188  
3209 ULLENSAKER

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport



Antydninger til påbegynnende råte på takterrassen bak terrassebordene.



Antydninger til påbegynnende råte på takterrassen bak terrassebordene.

#### TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Da takkonstruksjonen er gjenbygget og lukket (ikke kaldtloft), var det ikke mulig å kontrollere oppbygning og lufting i konstruksjonen ved befaringen. Dersom lufting ikke er tilstrekkelig ivaretatt, kan dette over tid føre til opphopning av fukt i takkonstruksjonen og redusert uttørking og forkortet levetid på materialene. Det er ikke registrert symptomer på fukt eller skader fra underliggende etasje ved befaringen. Det var heller ikke tegn til istapper, som normalt er et symptom ved manglende lufting. For å redusere usikkerheten knyttet til konstruksjonens oppbygning kan det være hensiktsmessig å innhente dokumentasjon eller opplysninger om hvordan lufting av takkonstruksjonen er løst. Videre anbefales normal oppfølging og observasjon av konstruksjonen over tid.

#### TO 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

#### TO 2 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, malt før til boden bak carporten i tre og skyvebalkongdører(3 stk) i malt tre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

#### Punkt 1:

Det mangler beslag ved terskelen alle dørene, noe som gjør konstruksjonen noe ekstra sårbar for eksponering av fukt.

#### Punkt 2;

Døren til boden har endel slitasje. Naturlig konsekvens av manglende vedlikehold.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Holmsletta 17, 2052 JESSHEIM  
Gnr 116 - Bnr 188  
3209 ULLENSAKER

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport

### Punkt 1;

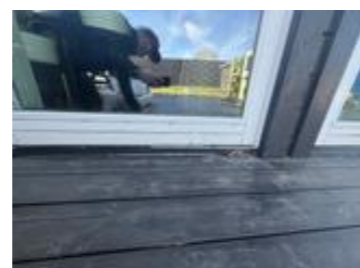
Beslag bør monteres for å sikre overgangen og skjerme mot utvendige påkjenninger. Manglende beslag ved terskler gjør overgangen mellom dør og konstruksjon mer utsatt for værpåkjenning. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning på underliggende materialer, med risiko for oppfuktning av treverk, redusert levetid på konstruksjonen, og i verste fall utvikling av råte dersom forholdet får utvikle seg.

### Punkt 2;

Det er ikke vurdert å være behov for skifte av døren, men det er påregnelig med vedlikehold for å forlenge levetiden og utsette behovet for skifte. Med vedlikehold menes maling, stramming av skruer/vridere og smøring av mekaniske deler. Dette anbefales på bod døren i første omgang, men er et generell anbefaling på alle boligens dører.



Boddøren



Terrassedøren ved stuen

### TO 2 Takterrasse 3.etasje

#### Beskrivelse

Terrasse i trevirke med rekkverk i stål/glass. Overløp til 2 takrenner fra konstruksjonen. Adkomst fra stuen i 3.etasje. Terrassen utgjør taket over deler av boligen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er tidligere opplyst at vann blir liggende på overflaten, noe som tyder på manglende eller utilstrekkelig fall mot avrenning. Dette ble ikke observert på befaringsdagen, men opplysningen videreføres.

Terrassen er oppbygget med tredekke over tettesjikt, noe som gjør det vanskelig å kontrollere fallforhold og tilstand på underliggende konstruksjon. Det er derfor usikkerhet knyttet til både oppbygning og funksjon.

Ved overløp er det registrert smuss og skitt, noe som kan redusere kapasiteten for avrenning.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dårlig fall og usikker oppbygning kan føre til at vann blir stående på terrassen. Over tid kan dette øke risikoen for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjon.

Smuss i overløp kan redusere avrenning og øke risikoen for oppsamling av vann ved kraftig nedbør.

Det anbefales å rengjøre og holde overløp fri for smuss, samt følge med på om vann blir stående på overflaten. Dersom dette observeres, eller det oppstår tegn til lekkasje, bør oppbygning og fallforhold undersøkes nærmere.



Oppdragsnr.: 20000-1876

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 12 av 31

Holmsletta 17, 2052 JESSHEIM  
Gnr 116 - Bnr 188  
3209 ULLENSAKER

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport

### TO 1 Terrasseplattning

#### Beskrivelse

Terrasseplattninger i trevirke antatt lagt direkte på mark. Adkomst fra stuen, fellesområder og gjennom carporten.

### INNENDIG

### TO 2 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

#### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist andre avvik:

#### Punkt 1;

Det er registrert generell slitasje på innvendige overflater, særlig på parkettgulvet. Slitasjen er ikke omfattende, men tilstrekkelig til å påvirke det helhetsinntrykket.

#### Punkt 2;

Ved dunking på en flis i entreen ble det avdekket en hul lyd, som indikerer «bom». Dette betyr at flisene ikke har tilfredsstillende vedheft til underlaget over hele flisens areal. Mangelfull liming under leggingen kan være årsaken. Det er i tillegg en sprekk i fugen rundt samme flisen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### Punkt 1;

Skader/slitasje har lav konsekvensgrad. Generelt er innvendige overflater og innredninger forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

#### Punkt 2;

Fliser med bom kan over tid løsne helt, særlig hvis de utsettes for belastning eller vibrasjoner. Risikoen vurderes som moderat/lav. For å lukke avviket må flisene med bom fjernes og legges på nytt med korrekt liming for å sikre full vedheft til underlaget. Flisen må også fuges på nytt.



### TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i trevirke mellom 1 og 2 etasje, 2 og 3 etasje og betonggulv mot terrenget i 1.etasje.

#### 1.etasje;

Laseren ble plassert på gulvet omtrent midt i etasjen. Det ble kontrollert i retning yttervegger. Største avvik mellom høyeste og laveste punkt er ca 11 mm målt gjennom rommene, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

#### 2.etasje;

Laseren ble plassert på gulvet i 2 soverom i etasjen. Rommene ble valgt, da det var minst gjenstander/løsøre i deisse rommene. Det ble kontrollert i retning ytterpunkter. Største avvik mellom høyeste og laveste punkt er ca 5 mm, målt gjennom rommet, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

#### 3.etasje;

Laseren ble plassert på gulvet omtrent midt i etasjen. Det ble kontrollert i retning yttervegger. Største avvik mellom høyeste og laveste punkt er ca 12 mm

Oppdragsnr.: 20000-1876

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 13 av 31

Holmsletta 17, 2052 JESSHEIM  
Gnr 116 - Bnr 188  
3209 ULLENSAKER

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport

målt over 240 cm, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

### TO 1 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipen og vedovn i 1. etasje.



### TO 1 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene.

### TO 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/WC

#### Generell

#### Beskrivelse

Flislagte gulv, vegger og malt himling.  
Plassbygget flislagt innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Veggmontert toalett. Badekar med garnityr. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen, antatt tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i området under badekaret.

Bygget i 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

### 1. ETASJE > BAD/WC

#### TO 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Oppdragsnr.: 20000-1876

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 14 av 31

Holmsletta 17, 2052 JESSHEIM  
Gnr 116 - Bnr 188  
3209 ULLENSAKER

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport

### 1. ETASJE > BAD/WC

#### TO 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til flislagt gulv ved terskelen er 30 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik på varmekilde.

Det er påvist avvik ved varmekilde. Tidligere tilstandsrapport opplyser om jordingsfeil på varmekabler, og at disse ikke fungerer. Årsaken kan være feil i varmekabelanlegget, som for eksempel kabelbrudd eller annen elektrisk svikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Skader på varmekilde kan medføre et reparasjonsbehov hvor tettesjiktet i ytterste konsekvens må fornyes. En fornyelse er ofte forbundet med høye kostnader. Dersom tiltaket ikke utbedres kan man ikke utelukke elektriske feil utover selve varmekilden.

Feil i varmekabler kan medføre behov for reparasjon eller utskifting. Slike arbeider kan være omfattende, da varmekabler ligger skjult i konstruksjonen, og det i ytterste konsekvens kan være behov for å åpne gulv og fornye tettesjikt.

Dersom forholdet ikke utbedres, vil varmekilden ikke fungere, og det kan heller ikke utelukkes elektriske feil utover selve varmekabelen.

Det anbefales å få utført feilsøking av kvalifisert fagperson for å avklare årsak og omfang, samt behov for tiltak.

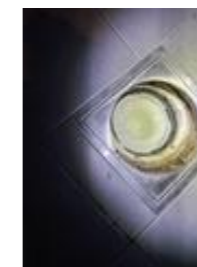
#### Forbehold til kostnadsestimat:

Kostnadsestimatet er svært usikkert og kun ment som en grov indikasjon. Årsaken til avviket er ikke avklart, og omfanget av nødvendige tiltak kan derfor variere betydelig.

I noen tilfeller kan feilen være enkel å utbedre, for eksempel ved mindre reparasjoner i det elektriske anlegget. I andre tilfeller kan det være behov for mer omfattende arbeider, som åpning av gulvkonstruksjon og utskifting av varmekabler, noe som kan medføre vesentlig høyere kostnader.

Endelig kostnad vil avhenge av skadeårsak, tilgjengelighet, valg av løsning og utførende fagperson. Estimater er ikke et bindende pristilbud.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



### 1. ETASJE > BAD/WC

#### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med synlig utførelse

#### Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Våtrommet er etablert i en periode hvor det var krav om uavhengig kontroll. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at slik kontroll er gjennomført.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse, noe som innebærer at byggesaken ikke er endelig avsluttet. Årsaken til manglende dokumentasjon er ikke kjent, men det kan skyldes at dokumentasjon ikke er ferdigstilt eller ikke fremlagt.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Oppdragsnr.: 20000-1876

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 15 av 31

Holmsletta 17, 2052 JESSHEIM  
Gnr 116 - Bnr 188  
3209 ULLENSAKER

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport

Manglende dokumentasjon på uavhengig kontroll gir usikkerhet knyttet til om våtrommet er utført i henhold til gjeldende krav. Uavhengig kontroll skal bidra til å avdekke feil i utførelse, særlig knyttet til fuktsikring.

Når slik dokumentasjon ikke foreligger, kan det ikke bekreftes at arbeidet er kontrollert og utført riktig. Eventuelle feil i oppbygning eller tettesjikt kan være skjulte, og konsekvensen kan i verste fall være fuktskader med behov for omfattende utbedringer.

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon dersom denne finnes.



### 1.ETASJE > BAD/WC

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

### 1.ETASJE > BAD/WC

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.



### 1.ETASJE > BAD/WC

#### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra bod/teknisk rom.

Undersøkelsen gir et bilde av tilstanden i området der hulltet er tatt, men utelukker ikke at det kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er åpnet. Lokale variasjoner kan forekomme, spesielt i eldre bad hvor tettesjikt og materialvalg ofte avviker fra dagens løsninger. Ved riving av dette rommet, kan det derfor ikke utelukkes skjulte forhold andre steder enn der hulltet er tatt.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking foretatt  
28/4-2026

Oppdragsnr.: 20000-1876

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 16 av 31

Holmsletta 17, 2052 JESSHEIM  
Gnr 116 - Bnr 188  
3209 ULLENSAKER

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport



Måling av RH i hulrom viser akseptabelt nivå.



Måling med pigg i trevirke indikerer vektprosent i trevirke under 8%, som betyr at trevirket er tørt

### 2.ETASJE > BAD/WC

#### Generell

##### Beskrivelse

Flislagte gulv, vegger og malt himling. Slett lys innredning med servant og ettgrep blandebatteri. Veggmontert toalett. Dusjnise med innfellbare dører i glass. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen, antatt tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjsonen.

Bygget i 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

### 2.ETASJE > BAD/WC

#### TO 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er registrert sprekker i tre fliser i dusjsonen. Sprekken er lokalisert i flisoverflaten og kan skyldes slagpåvirkning eller spenninger. Sprekk i enkeltfliser behøver ikke nødvendigvis å innebære svikt i kabinens tettesjikt.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Flis og fuger utgjør normalt ikke det primære tettesjiktet i en våtromskonstruksjon; det vanntette sjiktet (membran) er normalt plassert bak eller under flislaget. Noen skadde fliser vil derfor normalt ikke medføre umiddelbar risiko for fuktgjennomtrengning dersom membranen er intakt. Forholdet kan likevel føre til økt vanninntrengning i flislaget og belastning på underliggende konstruksjon over tid. Det anbefales derfor å følge med på området, og ved behov skifte skadde fliser eller utbedre overflaten for å redusere fuktbelastningen og opprettholde normal funksjon i våtsonen.



### 2.ETASJE > BAD/WC

Oppdragsnr.: 20000-1876

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 17 av 31

Holmsletta 17, 2052 JESSHEIM  
Gnr 116 - Bnr 188  
3209 ULLENSAKER

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport

### TO 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det er målt fall fra flislagt gulv ved terskel mot sluk. Det er ca 18 mm nivåforskjell fra flislagt gulv ved terskel til nedsenket dusjsone og lokalt fall i dusjsonen. Total høydeforskjell mellom flislagt gulv ved terskel og topp slukrist er ca 35 mm.

### 2.ETASJE > BAD/WC

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig banemembran i slukets klemring.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Våtrommet er etablert i en periode hvor det var krav om uavhengig kontroll. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at slik kontroll er gjennomført.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse, noe som innebærer at byggesaken ikke er endelig avsluttet. Årsaken til manglende dokumentasjon er ikke kjent, men det kan skyldes at dokumentasjon ikke er ferdigstilt eller ikke fremlagt.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Manglende dokumentasjon på uavhengig kontroll gir usikkerhet knyttet til om våtrommet er utført i henhold til gjeldende krav. Uavhengig kontroll skal bidra til å avdekke feil i utførelse, særlig knyttet til fuktsikring.

Når slik dokumentasjon ikke foreligger, kan det ikke bekreftes at arbeidet er kontrollert og utført riktig. Eventuelle feil i oppbygning eller tettesjikt kan være skjulte, og konsekvensen kan i verste fall være fuktskader med behov for omfattende utbedringer.

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon dersom denne finnes.



### 2.ETASJE > BAD/WC

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

### 2.ETASJE > BAD/WC

### TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Avtrekk via ventil i himlingen, tilknyttet ventilasjonsanlegget. Spalte for tilluft mellom dørbildet og terskelen.

### 2.ETASJE > BAD/WC

Oppdragsnr.: 20000-1876

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 18 av 31

Holmsletta 17, 2052 JESSHEIM  
Gnr 116 - Bnr 188  
3209 ULLENSAKER

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport

### TO 6 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra hovedsoverrommet nærmest dusjsonen.

Undersøkelsen gir et bilde av tilstanden i området der hullet er tatt, men utelukker ikke at det kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er åpnet. Lokale variasjoner kan forekomme, spesielt i eldre bad hvor tettesjikt og materialvalg ofte avviker fra dagens løsninger. Ved riving av dette rommet, kan det derfor ikke utelukkes skjulte forhold andre steder enn der hullet er tatt.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking foretatt  
28/4-2026



Måling av RH i hulrom viser akseptabelt nivå.



Måling med pigg i trevirke indikerer vektprosent i trevirke under 8%, som betyr at trevirket er tørt

## KJØKKEN

### 1.ETASJE > KJØKKEN

### TO 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Dobbel stålkum med ettgreps blandebatteri. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og komfyrvakt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrade.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

#### Punkt 1;

Det er endel avskalling av maling/lakk på fronter og innredning.

#### Punkt 2;

Bygget er oppført etter TEK10, som stiller krav til lekkasjesikring i rom uten sluk der det er vanninstallasjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Andre tiltak:

#### Punkt 1;

Slitasjen har i hovedsak estetisk betydning og påvirker ikke kjøkkenets funksjon. Overflatene fremstår som brukte og med redusert visuell kvalitet. Tiltak vil typisk være overflatebehandling eller utskifting av fronter dersom man ønsker et penere uttrykk. Dette er et forhold som normalt vurderes ut fra behov og ønsker, ikke et teknisk krav.

#### Punkt 2;

Så lenge det er montert vanninstallasjon i kjøkkenbenken, vil det være krav om lekkasjesikring for å møte forskriftkravet fra oppføringstidspunktet og forhindre vannskader ved en eventuell lekkasje. For å lukke avviket, må det etableres en løsning med lekkasjestopper eller tilsvarende system. Ved lekkasje fra installasjoner vil vann kunne renne til og skade tilstøtende bygningsdeler til vannet stoppes manuelt.

Oppdragsnr.: 20000-1876

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 19 av 31

Holmsletta 17, 2052 JESSHEIM  
Gnr 116 - Bnr 188  
3209 ULLENSAKER

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



### SPESIALROM

### 3. ETASJE > TOALETTROM

#### 1 TG 2 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Flislagt gulv, vegger og malt himling.

Slett lys innredning med servant og blandebatteri. Speil over. Veggmontert wc. Ventil på veggen, antatt boligens ventilasjonssystem.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er overløp fra skjult systerne til gulvet, slik at eventuelle lekkasjer synliggjøres. Det foreligger imidlertid ikke løsning for automatisk avstenging eller varsling ved lekkasje, slik det kreves for rom uten sluk og vanntett gulv.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppdragsnr.: 20000-1876

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 20 av 31

Holmsletta 17, 2052 JESSHEIM  
Gnr 116 - Bnr 188  
3209 ULLENSAKER

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport

Det er ikke dokumentert at rommet har ikke vanntett gulv og det er ikke installert lekkasjesikring med automatisk stenging. Dette medfører økt risiko for fuktskader ved eventuell lekkasje fra innebygde vanninstallasjoner. Det anbefales å etablere lekkasjesikring i form av automatisk stengeventil, eventuelt kombinert med lokal varsling, i tråd med kravene i TEK10 § 13-20 bokstav c for rom med vanninstallasjoner uten sluk og vanntett gulv.



### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 1 TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskapet i bod/teknisk rom i 1. etasje. Inntak fordeling og stoppekran i samme rom.

##### Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Gjelder i kjøkkenbenken. Tettemuffer skal etableres slik at lekkasjevann ledes tilbake til rørskapet og videre til rom med sluk e.l

##### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Det bør etableres tettemuffer på rørene i kjøkkenskapet slik at eventuelt lekkasjevann ledes tilbake til fordelerskapet og til rom med sluk, slik hensikten med systemet er. Om det oppstår en lekkasje i dette systemet, er det en sjanse for at lekkasjen ikke blir oppdaget tidlig og forårsaker unødvendig skade.



#### 1 TG 1 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Det er såvidt mulig å se noen av avløpsrørene i boligen. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

#### 1 TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat i uteboden.

Oppdragsnr.: 20000-1876

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 21 av 31

Holmsletta 17, 2052 JESSHEIM  
Gnr 116 - Bnr 188  
3209 ULLENSAKER

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport



### 1 TO 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er plassert i bod/teknisk rom. Berederen er tilknyttet strømmettet direkte og står i dryppkarr med waterguard på hovedstoppekranen.

### 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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

Hovedsikring og automatsikringer i skapet i hallen i 1. etasje. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

#### Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2017 Anlegget er fra byggeår**

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja Vi hadde en elektriker å bytte en bryter til dimmer.**

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Utfyllende svar til spørsmål 1 (Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?);**

**Bryter på soverom ble byttet til dimmer**

**Utfyllende svar til spørsmål 2 (Eksisterer det samsvarserklæring?)**

**Ja, det ligger på boligmappa**

- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**

Oppdragsnr.: 20000-1876

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 22 av 31

Holmsletta 17, 2052 JESSHEIM  
Gnr 116 - Bnr 188  
3209 ULLENSAKER

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

#### Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det anbefales utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Anlegget er relativt nytt, men det foreligger ikke samsvarserklæring for nyanlegget, kun for skifte av termostat utført av dagens eier. I tillegg er det registrert feil ved varmekabler på bad i 1. etasje, hvor sikring/jordfeilvern løser ut ved bruk.**

**Dette gjør at anlegget ikke kan vurderes som fullt dokumentert eller normalt fungerende. Feilen ved varmekablene må sees i sammenheng med det elektriske anlegget som helhet, da årsaken ikke er avklart.**

**En utvidet kontroll bør utføres av kvalifisert elektroinstallatør for å avklare om feilen er begrenset til varmekablene, eller om det også foreligger andre elektriske feil. Dette er særlig viktig for å vurdere driftssikkerhet og eventuell fare for varmgang, jordfeil eller andre forhold som kan ha betydning for sikkerheten.**

#### Generell kommentar

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Anlegget er vurdert basert på svar fra eier, og ovennevnte kontrollpunkter.

Det elektriske anlegget er vurdert etter en forenklet metodikk basert på visuelle observasjoner og eiers svar på spørsmål.

Vurderingen er ikke en tilstandsanalyse eller sikkerhetskontroll etter elektrofaglige standarder, og bygningsakkyndig har ikke kompetanse til å kontrollere det elektriske anleggets oppbygning, kapasitet eller forskriftsmessige utførelse utover enkle observasjoner nevnt over.

Feil på elektriske anlegg og utstyr har høy konsekvensgrad, da feil kan medføre varmgang, kortslutning eller berøringsfare. Dette kan i ytterste konsekvens føre til brann eller personskade. Jevnlige kontroll av anlegget er derfor viktig for å ivareta sikkerhet og forebygge skade.

Eier har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.



### TOMTEFORHOLD

Oppdragsnr.: 20000-1876

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 23 av 31

Holmsletta 17, 2052 JESSHEIM  
Gnr 116 - Bnr 188  
3209 ULLENSAKER

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av sand, ifølge tidligere salgsoppgave..

### 1 TO 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

### 1 TO 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Terreng bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m. Fallforhold ved grunnmur er vurdert som ok basert på visuelle observasjoner uten måling.

#### Kommentar;

Fallforhold ved grunnmur ved inngangspartiet er vurdert som ok basert på visuelle observasjoner uten måling, men jeg får ikke besiktiget og er ikke opplyst om spesielle forhold som er dekket av terrasseplattingen. Det kan ikke utelukkes at det er dårlige fallforhold under slike bygningsdeler. Vurderingen baserer seg på det jeg ser.

### 1 TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Ukjent type vann og avløpsrør. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger

#### Kommentar;

Det er utført samtidig tapping av kranner/dusj og det er ikke registrert betydelig trykfall eller unormalt dårlig avrenning ved samtidig tapping. Vurderingen baserer seg på denne enkle undersøkelsen, i kombinasjon med alder.

### 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 bygningsakkyndige 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert;

Balkonger/terrasser;  
Avvik i åpninger på rekkverk.  
Avvik i rekkverkshøyder.  
Om det er rekkverk på bygningsdelen.

Innvendige trapper;  
Rekkverkshøyde.

Oppdragsnr.: 20000-1876

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 24 av 31

Holmsletta 17, 2052 JESSHEIM  
Gnr 116 - Bnr 188  
3209 ULLENSAKER

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport

Åpninger i rekkverk og mellomtrinn.  
Mangler håndløper i trappen.  
Mangler rekkverk i trappen.

#### Radon;

Om bygget er utført med radonsperre mot grunn og om det eventuelt foreligger dokumentasjon. Om det er utført radonmålinger.

#### Brannsikkerhet;

Slukkeutstyr  
Varslingsutstyr(røykvarslere)

#### Rømningsveier;

Er det mulig å komme seg ut av boligen på trygg måte i nødsituasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

#### Rømningsveier;

Boligen er over tre etasjer, og i øverste etasje (ca. 6 meter over terreng) er det ikke etablert alternativ rømningsvei. Rømning via vindu forutsetter sikker løsning, og høyden tilsier at hopping ikke er forsvarlig. Det er ikke registrert fastmontert rømningsstige eller annen tilrettelagt løsning som sikrer trygg rømning fra denne etasjen.

#### Radon;

Boligen er oppført i en periode hvor det var krav til radonsikring mot grunnen. Det legges til grunn at slik løsning er etablert, men det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse eller funksjon. Det foreligger midlertidig brukstillatelse, og byggesaken er ikke endelig avsluttet. Manglende dokumentasjon kan være knyttet til forhold som ikke er ferdigstilt eller dokumentert.

#### Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

#### Rømningsveier;

Manglende alternativ rømningsvei kan medføre økt risiko for personskade ved brann eller andre nødsituasjoner, da rømning fra øverste etasje blir vanskeligere. For å bedre sikkerheten bør det etableres løsning for trygg rømning, for eksempel i form av fastmontert rømningsstige eller annen egnet løsning tilpasset bygget.

#### Radon;

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til om radonsikringen er korrekt utført og fungerer som forutsatt. Radon er en helseisiko over tid, og tiltaket skal sikre at nivåene i inneluft holdes under anbefalte grenseverdier. Når funksjon ikke er dokumentert, kan det ikke utelukkes at radonnivået i boligen er forhøyet. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon dersom denne finnes, samt å gjennomføre radonmåling for å avklare om nivåene er innenfor anbefalte grenseverdier.

Oppdragsnr.: 20000-1876

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 25 av 31

Holmsletta 17, 2052 JESSHEIM  
Gnr 116 - Bnr 188  
3209 ULLENSAKER

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



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

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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.

Oppdragsnr.: 20000-1876

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 26 av 31

Holmsletta 17, 2052 JESSHEIM  
Gnr 116 - Bnr 188  
3209 ULLENSAKER

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Arealer

### Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	52	5		57	67
2.Etasje	52			52	
3.Etasje	34			34	17
<b>SUM</b>	<b>138</b>	<b>5</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>143</b>				<b>84</b>

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré/gang, bad/wc, bod/teknisk rom, kjøkken, stue, spisestue	Bod (bak carport)	
2.Etasje	Hall m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad/wc		
3.Etasje	Stue m/trapp, toalettrom		

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

Kommentar: 2023-Skifte termostat for gulvvarme i stuen.

Oppdragsnr.: 20000-1876

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 27 av 31

Holmsletta 17, 2052 JESSHEIM  
Gnr 116 - Bnr 188  
3209 ULLENSAKER

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	Kato Malvik Trygvi Lauritsen	Takstingeniør Rekvirent

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	116	188		5	278.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Holmsletta 17

### Hjemmelshaver

Lauritsen Alice Wangui, Lauritsen Trygvi  
Tummasson

### Boligselskap

Sameiet Holmsletta Park

### Organisasjonsnr

920685781

**Felles gjeld:**  
Kr. 66 492 22.04.2026

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Boligen har en god intern beliggenhet på ende i veietablert og populært boligområdet med nærhet til fotballbane, ballbinge, skøytebane, svømmehall, badevann, skiløyper, treningssenter flere idrettshaller (Gystadmyr, Hoppenspretthallen, Jessheimhallen) - svært godt og variert tilbud innen idrett som gjør området til et attraktivt sted å bosette seg. Fra boligen er det gangavstand på direkte gangveg (ca.18 min) til sentrum. Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres via Coop Extra Algarheimsvegen eller Kiwi Gystad. Ønsker du ytterligere servicetilbud, er det kort vei til Jessheim sentrum med alt av bymessige fasiliteter - Jessheim By har et rikt og godt utvalg av ulike servicetilbud. Jessheim storsenter rommer over 150 butikker og restauranter; her er det noe for enhver smak og behov. Videre er det Storgata med flere koselige spisesteder, kafeér, barer og utesteder, samt landhandleri og mye mer.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

#### Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen og terrasseplattning.

Holmsletta 17, 2052 JESSHEIM  
Gnr 116 - Bnr 188  
3209 ULLENSAKER

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.04.2026		Gjennomgått	5	Nei
Midlertidig brukstillatelse	10.11.2017		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	28.04.2014	Plan, snitt og fasader	Gjennomgått	2	Nei
Meglerbrev	22.04.2026		Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring	16.03.2023	Skitte termostat for gulvvarme i stuen.	Gjennomgått	1	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	
2	18.06.2026	Endring etter lukking av avvik på ventilasjon. Selve anlegget og enkelttrommene som avtrekkene ikke hadde noen funksjon. Ildfast plate under ildsted i 1. etasje er også etablert.

For gyldighet på rapporten se forside

Holmsletta 17, 2052 JESSHEIM  
Gnr 116 - Bnr 188  
3209 ULLENSAKER

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Oppdragsnr.: 20000-1876

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 30 av 31

Holmsletta 17, 2052 JESSHEIM  
Gnr 116 - Bnr 188  
3209 ULLENSAKER

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktspøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

- Utvidet fuktspøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er

Oppdragsnr.: 20000-1876

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 31 av 31

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- 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.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

### PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CT1390>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

Aure og Valskaar AS



## Egenerklæring

Holmsletta 17, 2052 JESSHEIM

26 Apr 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Holmsletta 17	Holmsletta 17	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

 Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Signerte kjøpskontrakt 31.08.2022 Overtakelse var 1.11.2022

Har du selv bodd i boligen?

 Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd siden overtakelse 1.11.2022

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP0007137190

### Informasjon om selger

Selger

Lauritsen, Trygvi Tummasson

Selger

Lauritsen, Alice Wangui

### Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Side 1

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

### Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Jordfeil i gulvvarme på bad i første etasje kjent fra forrige eier. Vi har ikke brukt gulvvarme.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

 Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Side 2



Er jordfeil i gulvvarme på badet i første etasje. Bruk utløser sikring. Kjent fra forige eier.

**10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**10.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**10.1.2 Årstall**

2023

**10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bryter på soverom ble byttet til dimmer.

**10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Dal Elektriske

**10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

**Rør**

**11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Ventilasjon og oppvarming**

**14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Byttet drivveim til varmegjenvinning.

**16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Side 3



Navn på arbeid

Nytt arbeid

**16.1.2 Årstall**

2026

**16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**16.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Byttet drivveim

**Skjevheter og sprekker**

**17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Sopp og skadedyr**

**19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Planer og godkjenninger**

**23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

Ja  Nei

**25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

Side 4



Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Boligselgerforsikring

##### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 65962675

## Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
Trygvi Tummasson Lauritsen	2026-04-26	Alice Wangui Lauritsen	2026-04-26
Identification		Identification	
 Trygvi Tummasson Lauritsen		 Alice Wangui Lauritsen	



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

## V E D T E K T E R

for

Sameiet Holmsletta Park, org. nr. 920 685 781

Vedtektene er revidert og vedtatt på ekstraordinært årsmøte høsten 2025 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter.

**1. Innledende bestemmelser****1-1 Navn og opprettelse**

Sameiets navn er Sameiet Holmsletta Park. Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra Ullensaker kommune, tinglyst 30.05.2013.

**1-2 Hva sameiet omfatter**

(1) Sameiet består av 17 boligseksjoner og fellesareal på eiendommen gnr. 116, bnr. 188. i Ullensaker kommune iht. oppdelingsbegjæring fra 30.05.2013

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Eneboligene er av to ulike størrelser, med carport og biloppstillingsplass tilhørende hver bolig.

Seksjonene har tinglyst eksklusivt uteareal (p-plass).

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

**1-3 Sameiebrøk**

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

**2. Rettslig disposisjonsrett****2-1 Rettslig disposisjonsrett**

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

## Egenerklærings skjema

Signed by:

Trygvi Tummasson Lauritsen	26/04-2026 12:23:55	BankID OIDC High
Alice Wangui Lauritsen	26/04-2026 12:30:17	BankID OIDC High

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner: a) staten,

- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

### 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

#### 3-1 Rett til bruk

- (1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
- (3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
- (4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.
- (5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og montering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering, vedlikehold og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om montering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

### 3.2 Eksklusiv rett til bruk av fellesarealer

(8) Det er avtalt rett til eksklusiv bruk av deler av fellesarealet for samtlige seksjoner. Dette gjelder p-plasser som det er gitt eksklusiv bruksrett ref. tinglyst oppdelingsbegjøring.

### 3-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

### 4. Sameiets parkeringsplasser

#### 4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) Ved installasjon av ladestasjon så forutsettes det at gjeldende seksjonseier inngår en forhåndspesifikk avtale med sameie via styret i forkant av installasjon. Avtalen vil regulere strømfordelingen slik at den er i samsvar med installasjonens krav og dersom det skulle være et behov for å utvide kapasiteten til anlegget. Styret må kontaktes for kontraktinngåelse, ettersom styret er ansvarlig for valg av installasjonsmontør.

Vedlikehold og utbedring av eventuelle feil eller skade på den individuelle måler og/eller strømtilførsel er den enkeltes ansvar

\*\*\*\*\*

#### 4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

#### 5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

##### 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) brannslukkingsapparater, brannalarmsystem etc.
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

\*\*\*\*\*

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

##### 5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det evt. er gitt rett til eksklusiv bruk, ligger på de seksjonseierne som har bruksretten.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene. Dette gjelder også pipeløp og utvending installasjoner som er installert i regi av styret/sameiet.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

**6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform****6-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Kostnader forbundet med kollektiv tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. boligseksjon.

(5) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

**6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

Dersom kostnader forbundet med energi m.v. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

**6-4 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

**6-5 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

**7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)****7-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

**7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

**7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

**8. Styret og dets vedtak****8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

**8-2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører. Sameierne kan kreve innsyn i protokollen til enhver tid.

### 8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### 8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### 8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### 8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## 9. Årsmøtet

### 9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### 9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

### 9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

### 9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med

en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

#### 9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal sendes forretningsfører og til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

#### 9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Næringsseksjon 91 har totalt 4 stemmer.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

#### 9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

i) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

#### 9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### 9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

#### 9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

#### 10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

##### 10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

#### 10-2 Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

#### 10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

### 11 Diverse opplysninger

#### 11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebyggd eller planlagt bebyggd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) Næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig
- h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

#### 11-2 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter skal besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

#### 11-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER  
for  
SAMEIET HOLMSLETTA PARK

Vedtatt på ordinært årsmøte 25.04.2019.  
Vedtatt enkelt revidert på styremøte 17.08.2025

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

#### §1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen.

Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

#### § 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og kl. 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og kl. 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

Det er ballforbud inne i atriumet.

#### § 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henges på fellesområder, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares på fellesområder.

Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne skal verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Det skal være orden ved, og holdes ryddig rundt egen seksjon slik at sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende ikke er til sjenanse for naboer og besøkende.

#### § 4. Ferdse

Det er innført en maks hastighet på 10 km/t i sameiet. Makshastigheten gjelder for adkomstvei og inne i atriumet. Alle skal utvise aktsomhet og ferdes trygt og forsvarlig på sameiets område slik at motorisert ferdsel ikke utgjør risiko for liv og helse. Lekende barn har fortrinnsrett og motoriserte kjøretøy plikter å vike for barn og utvise ekstra varsomhet og aktsomhet rundt barn. Styret kan

bortvise førere som ikke følger reglene om ferdsel gitt i denne paragrafen. Reglene om ferdsel gjelder både beboere, gjester, varelevering m.m.

#### § 5. Parkering

Parkering skal kun skje på oppmerkede parkeringsplasser og egen eiendom. Det skal ikke parkeres på fellesområder annet enn på oppmerket gjesteparkering. Beboere og besøkende plikter å følge til enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelser. Gjeldende parkeringsbestemmelser er skiltet.

Gjester skal benytte oppmerket og skiltet gjesteparkering. Gjesteparkering er kun for gjester, men sameiere tillates å benytte gjesteparkering ved behov og ikke sammenhengende i mer enn 12 timer. Det tillates ikke å flytte bilen og starte en ny 12 timers-periode på annen markert plass. Parkering på gjesteparkering av beboere skal kun skje sporadisk og ikke regelmessig.

Hver seksjon og eventuelle leietagere beboende i seksjonen tillates ikke å disponere og parkere flere biler enn det seksjonen selv kan håndtere innenfor egne grenser og parkeringsplasser tilknyttet seksjonen eksklusivt (gjelder ikke andel i gjesteparkering).

#### § 6. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, fellesareal og avfallsbrønner er ikke tillatt. Avfall skal ikke henses ved avfallsbrønnene. Det må heller ikke henses avfall på fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbrønner skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall. Avfallsbrønnene er tydelig merket med avfallstype. Glass- og metallemballasje skal kastes i egen container på sameiets eiendom.

Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

#### § 7. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

#### § 8. Fasadeendring

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

#### § 9. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

#### § 10. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

#### § 11. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

#### §12. Postkasser

Postkassestativet og de enkelte postkassene er en del av sameiets felles fasade og skal opprettholdes på en måte som sikrer et enhetlig, ryddig og estetisk helhetsinntrykk.

Følgende retningslinjer gjelder for all skilting og merking:

1. **Felles farge og utforming:** Alle postkasser skal ha samme farge, fortrinnsvis sort (som opprinnelig levert av sameiet/utbygger).
2. **Standardisert merking:** Merking av navn og eventuelt leilighetsnummer skal følge en standardisert mal bestemt av styret. Dette innebærer lik font (skrifttype), lik skriftstørrelse og lik farge på skiltet.
3. **Anskaffelse av skilt:** Korrekte navneskilt som oppfyller sameiets krav til utforming kan bestilles via styret eller anskaffes hos godkjent leverandør (f.eks. Posten, basert på tilgjengelighet).
4. **Midlertidig merking:** Det er ikke tillatt å benytte midlertidige løsninger som påklitrede teipstrimler, håndskrevne lapper eller annen uautorisert merking på postkassene eller stativet.

Eventuelle avvik fra disse reglene vil kunne medføre pålegg fra styret om utbedring for eiers regning.

#### § 13. Høyde på hekk

Eiere med privat uteplass plikter å vedlikeholde egen beplantning, inkludert hekker (som tuja og lignende), slik at den fremstår velfrisert og ryddig til enhver tid, og ikke er til sjenanse for naboer eller fellesarealer.

Følgende høydebegrensning gjelder for hekker:

1. Hekken skal ikke overstige høyden til overkant av yttervinduene i første etasje på den tilhørende seksjonen.
2. Dersom høydebegrensningen eller kravet til vedlikehold ikke overholdes, kan styret pålegge seksjonseier å beskjære hekken for eiers regning.

#### § 14. Fremgangsmåte ved brudd på husordensreglene

Mindre forseelser eller sjenerende forhold bør i første omgang søkes løst gjennom direkte dialog mellom de berørte parter. Erfaringsmessig kan mange misforståelser og problemer løses enkelt ved at naboen gjøres oppmerksom på forholdet.

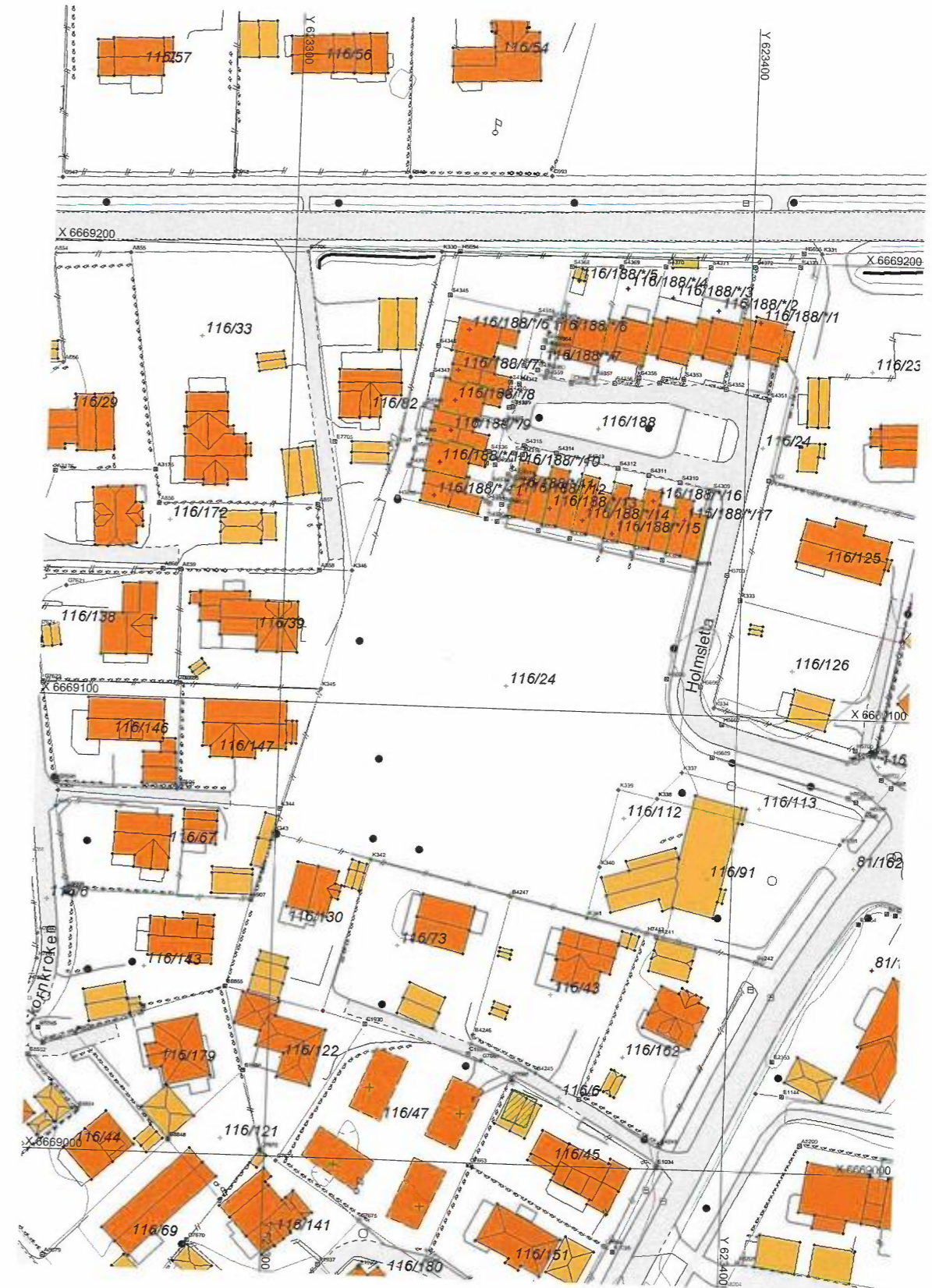
Dersom direkte dialog ikke fører frem, eller ved gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene, gjelder følgende fremgangsmåte:

1. **Skriftlig klage til styret:** Brudd på husordensreglene må rapporteres skriftlig til styret. Klagen skal være datert, signert, og beskrive den aktuelle overtredelsen, samt tid og sted for hendelsen.
2. **Styrets håndtering:** Styret vil behandle skriftlige klager konfidensielt og iverksette nødvendige tiltak i tråd med sameiets vedtekter og eierseksjonsloven.
3. **Sanksjoner:** Grove eller gjentatte brudd på husordensreglene kan i ytterste konsekvens føre til sanksjoner, som pålegg om salg av seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

#### § 15. Endring av husordensreglene

Endringer i, eller opphevelse av, husordensreglene kan foretas på to nivåer:

1. **Ordinære endringer (Årsmøtet):** Vesentlige endringer eller revisjoner av husordensreglene vedtas av Årsmøtet i sameiet. Vedtak krever alminnelig flertall av de avgitte stemmene.
2. **Småjusteringer (Styret):** Styret har fullmakt til å foreta mindre, administrative justeringer eller presiseringer i husordensreglene. Slike justeringer skal umiddelbart etter vedtak informeres skriftlig til samtlige seksjonseiere.





# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

## 1. Før boligjakt starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

## 2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

# Boligkjøperforsikring

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

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

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

## Fordeler

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

## Forsikringen har ikke et tak

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

## Den gir deg en ekstra trygghet

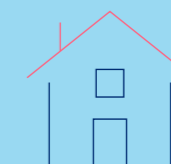
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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, varmpumper 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. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

# Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på [proaktiv.no](http://proaktiv.no) eller [finn.no](http://finn.no).

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Holmsletta 17, 2052 JESSHEIM. Gnr. 116, bnr. 188, i Ullensaker kommune, oppdragsnr.: 1510260151  
Megler: Rune Emilsen, mobil: 91663383, e-post: re@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# 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 MiniID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver 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.



proaktiv.no



**Rune Emilsen**

Partner/Eiendomsmegler

MNEF

916 63 383

re@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Lillestrøm**

Postboks 208 , 2001 LILLESTRØM, 63 80 59 90, lillestrom@proaktiv.no