

Tilstandsrapport

Rekkehus

Sørlivegen 26
2054 MOGREINA
Gnr./Bnr.: 188/83
Ullensaker kommune

Rapportdato: 24.08.2026
Befaringsdato: 12.08.2026
Referansenummer: 15084723

Areal

Rekkehus
Bruksareal: 100 m² (BRA-i: 100 m²)
Felles bodrekke
Bruksareal: 5 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal: 105 m² (BRA-i: 100 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:



Jan Olav Morell-Nielsen



48265459

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggssbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggssbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggssbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggssbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøymed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøymed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggeteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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.



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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.



TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	12.08.2026
Referansenummer	15084723
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0223
Hjemmelshaver/selger	Thuvarakan Pathmanathan
Bygningssakkyndig inspektør	Jan Olav Morell-Nielsen
Tilstede på befaringen	Thuvarakan Pathmanatjan
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	13 °C
Rapportdato	24.08.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Rekkehus
Gate/vei adresse	Sørlivegen 26
Postnummer/sted	2054 MOGREINA
Kommune	3209 - Ullensaker
Gnr./Bnr.:	188/83
Seksjonsnr.	15
Tomt	Eiet tomt: 263 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Rekkehus	2014		
Felles bodrekke	2014		

Tomtebeskrivelse

Enderekkehus beliggende i Mogreina, Ullensaker kommune. Tomt er opparbeidet med blant annet asfalterte veier, belegningsstein, terrasse på terreng, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen via ytterdør på bakkeplan til boligens 1 etasje.

Byggemåte

Bolig oppført i 2014. Grunnmur av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med dørkikkert. Vinduer med karmen av tre. Terrassedør med karmen av tre. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av ildsted plassert i stue og gulvvarme/varmekabler i vaskerom, wc og bad.

Boligen inneholder

Loftsetasje: trappegang, 3 soverom, bad og bod.
1. etasje: entré, vaskerom, wc, kontor, stue og kjøkken.
Adkomst til markterrasse fra stue.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Overflater vegger	10	
		Lekkasjesikkerhet	10	
Andre rom - 1 etasje		Overflate gulv	11	
Loft - innredet - Loftetasje		Overflate gulv	11	
Yttervegger inkl. fasader		Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	12	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Rekkehus	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loftetasje	45			45	
	Trappegang, 3 soverom, bod, bad.				
1 etasje	55			55	70
	Entré, vaskerom, wc, kontor, stue, kjøkken.				Markterrasse
SUM	100			100	70
Total bruksareal: 100 m ²					

Bruksareal (BRA)					
Felles bodrekke	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Bakkeplan		5		5	
		Utebod			
SUM		5		5	
Total bruksareal: 5 m ²					

Kommentar til arealmålingen

Loftsetasje (skråtak): fra ca 1,20 m, til ca 2,40 m.
1. Etasje: ca 2,40 m.

Terrasse i 1 etasje oppmålt til 70 m² (TBA).

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 55 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 45 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 10 m².

Utebod i felles bodrekke er oppmålt til 5 m² (BRA-E).

Boligen disponerer en carport med elbil-lader.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert: 08.08.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Malte veggflater. Malt himlingsflate. Vannrør av type rør-i-rør og synlige forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap for rør-i-rør system. Varmtvannsbereder plassert i hjørne. (vurdert under avsnitt om "tekniske anlegg").



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Utført kontroll i tiliggende konstruksjon - Fordelerskap og fordelerstammer



TG 1

Utført kontroll i tiliggende konstruksjon

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (wc). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Relativ fuktighet ble målt til 42,8 prosent, ved 21,0 celsius med duggpunkt på 8,0 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.



Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Sluk vaskerom

Våtrom - Bad

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malt himlingsflate. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Gulvstående høyskap. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	
 TG 1	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i etasjeskiller fra underliggende rom (wc). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 41,5 prosent, ved 21,0 celsius med duggpunkt på 7,5 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
 TG 2	Overflater vegger	Det observeres riss i flis ved dør. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at tiltak kan iverksettes hvis forholdet utvikler seg.
	Lekkasjesikkerhet	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.



Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Sluk bad

Kjøkken

Delvis åpen kjøkkenløsning. Innredning fra byggeår. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap som drives av det balanserte ventilasjonsanlegget. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning
--	---

Toalettrom

Gulvflate belagt med fliser med gulvvarme. Malte veggflater. Malt himlingsflate. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Vegghengt toalett. Vannrør av typen rør-i-rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning
--	---

Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system, og stedvis synlige forkrommede rør. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på vaskerom. Hovedstoppekran er plassert i fordelerskap. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er plassert i luke på wc. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken og wc. Varmtvannsbereder på 200L (fra 2014) er plassert i vaskerom. Sentralstøvsuger plassert i vaskerom. Balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat plassert i bod/teknisk rom.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Innvendig stakeluke - Varmtvannsbereder - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	

Andre rom - 1 etasje

Gulvflater belagt med laminat og parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling. Profilerte innerdører, samt dør med glassfelt mellom entré og stue. Mekanisk balansert ventilasjon.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon	
 TG 2	Overflate gulv	Utførelsen av laminatgulv bærer ikke preg av faglig god utførelse. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand, utførelse og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

Loft - innredet - Loftetasje

Loftsetasjen er innredet. Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling. Profilerte innerdører. Mekanisk balansert ventilasjon.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon	
 TG 2	Overflate gulv	Det er registrert knirk i større deler av gulvet. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedringer eller utskiftning kan iverksettes dersom dette blir nødvendig.

Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldt loft.

 TGIU	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere boligens uinnredede loft (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:
	Oppsummert	Det vurderes at boligens uinnredede loft er bygget uten tiltenkt tilkomstmulighet, en løsning som er vanlig på mange nyere boliger. Selv om dette er vanlig byggeskikk, medfører dette naturlig nok at bygningsdelen ikke lot seg undersøke, og dagens tilstand er dermed ikke kartlagt.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Stålpipes fra byggeår. Peisovn med glassdør i stue.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder	

Innvendige trapper

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre. Rekkverk av trekonstruksjoner.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Tilstand	
 HMS	Rekkverk og håndløper	Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Støpt gulv mot grunn. Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Lofetetasje - 1 etasje	
 TG 1	Lofetetasje 1 etasje	I soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 11 mm. I trappegang er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 3 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter. I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 12 mm. I entré er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 7 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av liggende trekledning.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflatebehandling - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Lufting av ytterkledning	
 TG 2	Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	TG2 gjelder: Det er stedvis liten avstand mellom kledningens underkant og terrenget. Konsekvens er at dette kan føre til økt fuktbelastning, forkortet levetid og økt vedlikeholdsbehov. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig. TG1 gjelder: Stikktaking er utført på typiske skadesteder som var tilgjengelig uten bruk av stige. Det ble ikke registrert symptomer på råteskader i de undersøkte områdene. Stikkprøveprinsippet er benyttet
 TGIU	Gnagersikring	Det har ikke vært mulig å tilfredsstillende kontrollere om ytterkledningen er sikret mot inntrekk av gnagere grunnet stedvis veldig kort avstand mellom terreng/terrassebord og kledning. Det kan derfor ikke bekreftes om gnagersikringen er utført på korrekt måte.

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med dørkikkert. Terrassedør med karm/ramme av tre (fra byggeår). Vinduer med karm/ramme av tre (fra byggeår). Takvinduer med karm/ramme av tre (fra byggeår).

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Vinduer og omramming - Takvinduer - Ytterdører og omramming	
--	---	--

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein fra byggeår. Pipe i metall. Renner og nedløp i metall.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Tekking (med tilhørende beslag) - Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende - Takrenner og utvendige nedløp - Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner	
 TG 1	Tekking (med tilhørende beslag)	Taktekkingen (med tilhørende beslag) er ikke fysisk undersøkt, og derfor kun vurdert på bakgrunn av bygningsdelens alder, med den begrensning dette innebærer. TG1 gis i henhold til NS 3600.
 TGIU	Inspeksjonsmulighet	Taket er ikke fysisk inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold (høyde). Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette, slik at man kan avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
	Takkonstruksjon og konstruksjonsoppbygning	Boligen har en lukket takkonstruksjon. Konsekvensen er at det ikke har vært mulig å kontrollere konstruksjonsoppbygning, utførelse eller tilstand på skjulte deler av konstruksjonen. Vurderingen er derfor basert utelukkende på forhold som lot seg visuelt kontrollere.
	Skorsteiner (over tak)	På bakgrunn av begrensningene i inspeksjonsmuligheten av taket, lot ikke skorsteinen seg undersøke. Tilstand og utførelse er derfor ukjent, og forholdet bør derfor undersøkes nærmere.
 HMS	Snøfangere, takstiger og annet utstyr	Snøfangere, takstige og annet utstyr er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringsstidspunktet).

Terrasse / platting

Utgang fra stue til markterrasse på 70 m2. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Rekkverkhøyde er målt til 1,02 meter. Gulvoverflater belagt med terrassebord og belegningsstein. Terrassen har følgende; utebelysning, markise og utvendig stikkontakt.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	
 TGIU	Konstruksjon og fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelige for undersøkelser grunnet tildekket fra sidene, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

Grunnmur, fundament

Boligen har grunnmur i betong. Støpt plate på mark. Det er ikke kjent hvilken byggegrunn boligen står på.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Grunnmur og fundament	

Drenering

Dreneringen er fra byggeår. Nedløpsrør for takvann er ledet ned i synlig rør. Tilnærmet flat tomt.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Alder - Terrengfall fra grunnmur - Fuktsikring av grunnmur - Bortledning av takvann	

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Utvendige vannledninger - Utvendige avløpsledninger

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i entré.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Varmtvannsberederen er fast tilkoblet og har ikke plugg/stikkontakt. Det er ikke observert tegn til termiske skader på tilkoblingen eller andre deler av berederen.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget grunnet manglende samsvarserklæringer. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



Bortgått eller ødelagt utrustning skal ikke registreres i denne listen. Registrering av utrustning som er ødelagt eller bortgått skal gjøres i forbindelse med en rapportering til eier.									
Sikringsskapet er registrert i henhold til Forskrift til avhendingslova § 2-18									
Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet	
Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet	
Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet	
Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet	
Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet	
Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet	
Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet	
Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet	
Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet	
Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet	
Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet	
Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet	
Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet	
Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet	
Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet	
Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet	
Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet	
Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet	
Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet	
Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet	
Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet	
Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet	
Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet	
Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet	
Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet	
Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet	
Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet	
Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet	
Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet	
Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet	
Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet	
Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet	
Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet	
Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet	
Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet	
Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet	
Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet	
Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet	
Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet	
Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet	
Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet	
Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet	
Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet	
Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet	
Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet	
Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet	
Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet	
Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet	
Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet	
Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet	
Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet	
Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet	
Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet	
Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet	
Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet	
Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet	
Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet	
Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet	
Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet	
Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet	
Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet	
Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet		Sikringsskapet	
Sikringsskapet									

Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringsstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Byggetegninger som viser romklassifisering er ikke fremlagt på befaringsstidspunktet. Konsekvensen er at arealenes bruk med hensyn til lovlighet, herunder samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen, ikke har vært mulig å undersøke.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringsstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringsstidspunktet):

Nei.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helseisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført etter at krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført, og var derfor ifølge normal byggeskikk vanlig å etablere på oppføringstidspunktet. Om slike komponenter og løsninger er hensyntatt under oppføring er ikke mulig å påvise, siden de ligger skjult under bygningen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

.....
Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 48265459

Egenerklæring

Sørlivegen 26, 2054 MOGREINA

08 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Sørlivegen 26

Postadresse

Sørlivegen 26

Enhetsnummer

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?

Ikke relevant for denne boligen.

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.

Fra 01. Juli 2025

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Pathmanathan, Thuvarakan

Forbehold

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

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. 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
- 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
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse 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

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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 30873478

Egenerklæringsskjema

Name

Thuvarakan Pathmanathan

Date

2026-08-08

Identification



Thuvarakan Pathmanathan



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

Sørlivegen 26

Nabolaget Sessvollmoen - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Bondal	3 min
Linje 430, 437	2.7 km
Dal stasjon	5 min
Linje R13	4.1 km
Oslo Gardermoen	14 min

Skoler

Mogreina skole (1-7 kl.)	4 min
243 elever, 13 klasser	2.8 km
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.)	14 min
358 elever, 26 klasser	11.4 km
Hoppensprett Akademiet ungdomss...	14 min
144 elever, 6 klasser	12.2 km
Gystadmarka ungdomsskole (8-10 kl.)	15 min
653 elever, 26 klasser	12.2 km
Hoppensprett vgs Jessheim	14 min
Jessheim videregående skole	15 min
1150 elever, 63 klasser	12.1 km

«Stedet er stille og rolig med nærhet til naturen, men likevel kort vei til alt!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

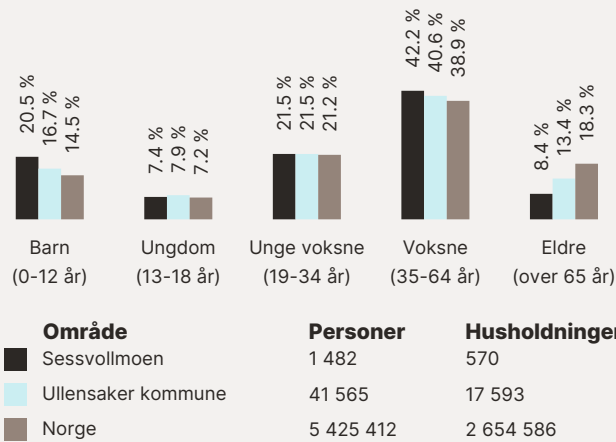


Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100



Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Barnehager

Mogreina barnehage (0-5 år)	3 min
81 barn	2.6 km
Folkeparken idrettsbarnehage (0-5 ...	6 min
156 barn	4.6 km
Dal barnehage (0-5 år)	6 min
120 barn	4.8 km

Dagligvare

Coop Prix Dal	5 min
PostNord	4.5 km
Kiwi Dal	7 min
PostNord	7.6 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Gateparkering

Lett 86/100



Trafikk

Lite trafikk 85/100

Sport

- 

Østli ballplass

Ballspill

10 min 

0.9 km
- 

Sessvollmoen idrettshall

Aktivitetshall

14 min 

1.3 km
- 

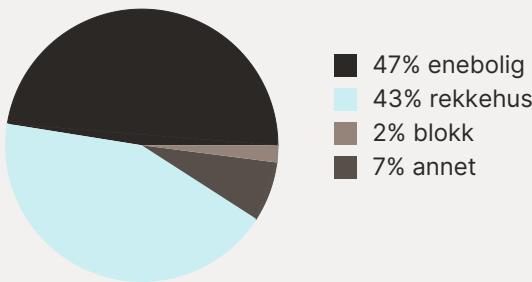
Puls Letohallen

6 min 
- 

InterPadel Letohallen

6 min 

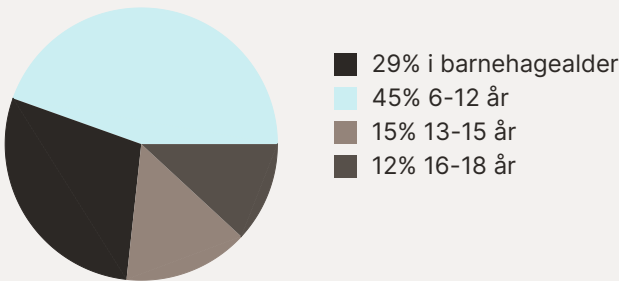
Boligmasse



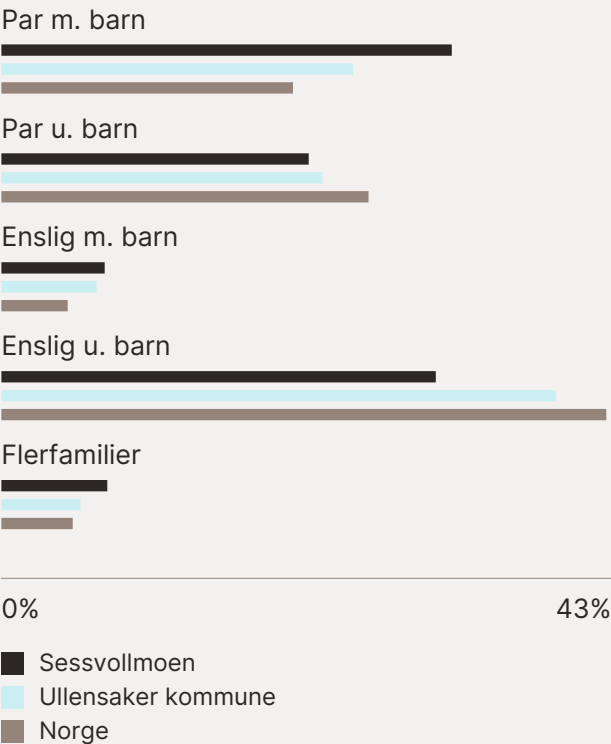
Varer/Tjenester

-  AMFI Eidsvoll 11 min 
-  Vitusapotek Gardermoen Campus 10 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

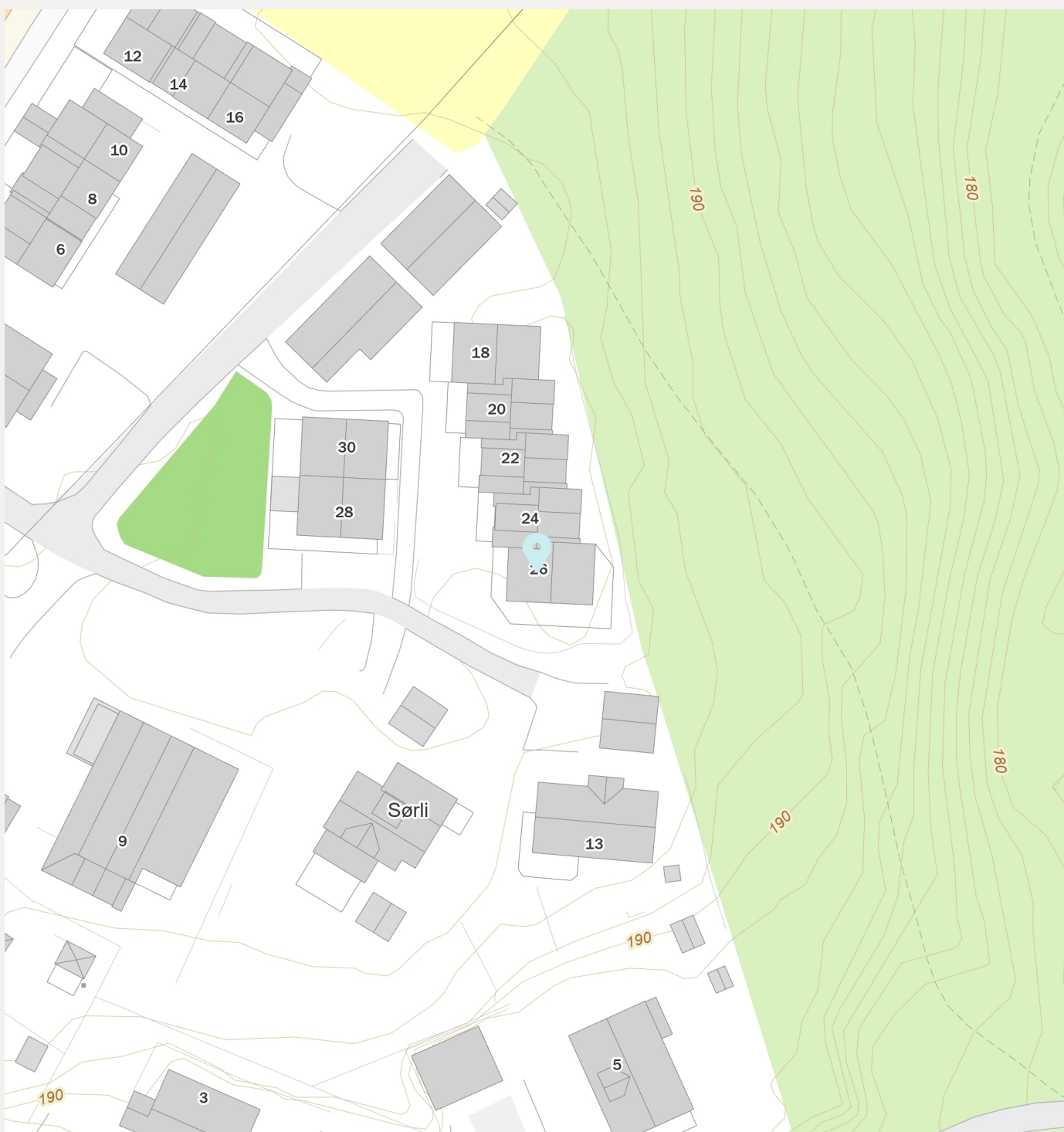


Familiesammensetning



Sivilstand

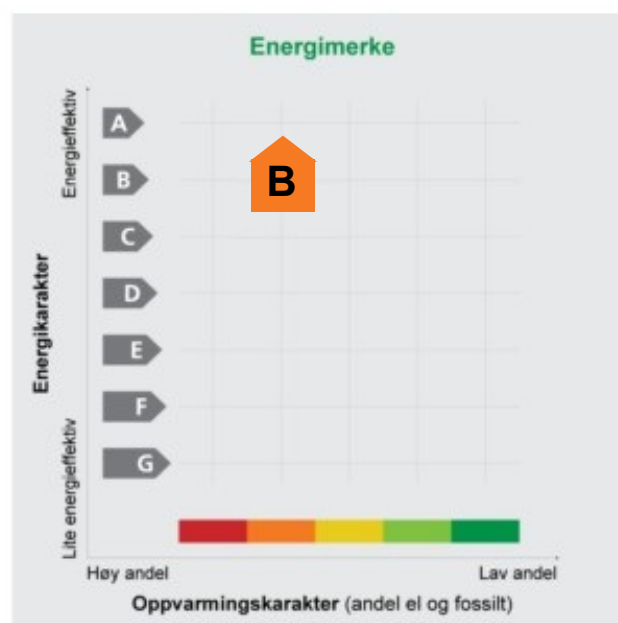
		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



ENERGIATTEST

Adresse	Sørivegen 26
Postnr	2054
Sted	MOGREINA
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	188
Bnr.	83
Seksjonsnr.	15
Festenr.	0
Bygn. nr.	300259920
Bolignr.	H0101
Merkenr.	6c99779b-06ca-48ec-9fee-bb5771ce4e96
Dato.	19 Oct 2022

Innmeldt av *****



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 13,514 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

9,539 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	3,000 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Vask med fulle maskiner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	2014
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	99
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
	Ved
Ventilasjon:	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sørlivegen 26
Postnr/Sted: 2054 MOGREINA
Bolignr: H0101
Dato: 19.10.2022 11:26:39
Energimerkenr: 6c99779b-06ca-48ec-9fee-bb5771ce4e96
Ansvarlig for energiattesten: *****
Energimerking er utført av: *****

Gårdsnr: 188
Bruksnr: 83
Seksjonsnr: 15
Festenr: 0
Bygningsnr: 300259920

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 14: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Sørlivegen 26

Nabolaget Sessvollmoen - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Bondal	3 min
Linje 430, 437	2.7 km
Dal stasjon	5 min
Linje R13	4.1 km
Oslo Gardermoen	14 min

Skoler

Mogreina skole (1-7 kl.)	4 min
243 elever, 13 klasser	2.8 km
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.)	14 min
358 elever, 26 klasser	11.4 km
Hoppensprett Akademiet ungdomss...	14 min
144 elever, 6 klasser	12.2 km
Gystadmarka ungdomsskole (8-10 kl.)	15 min
653 elever, 26 klasser	12.2 km
Hoppensprett vgs Jessheim	14 min
Jessheim videregående skole	15 min
1150 elever, 63 klasser	12.1 km

«Stedet er stille og rolig med nærhet til naturen, men likevel kort vei til alt!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

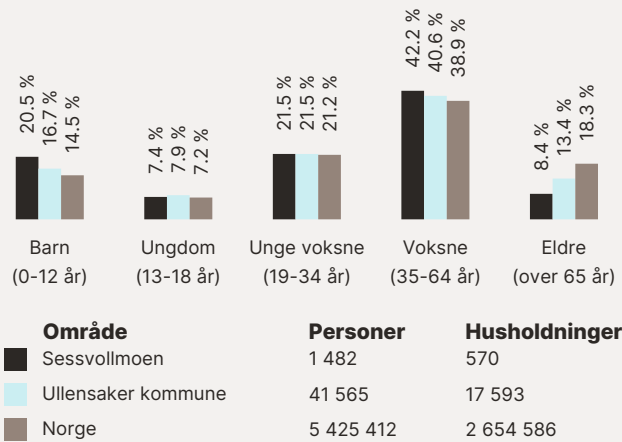


Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100



Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Barnehager

Mogreina barnehage (0-5 år)	3 min
81 barn	2.6 km
Folkeparken idrettsbarnehage (0-5 ...	6 min
156 barn	4.6 km
Dal barnehage (0-5 år)	6 min
120 barn	4.8 km

Dagligvare

Coop Prix Dal	5 min
PostNord	4.5 km
Kiwi Dal	7 min
PostNord	7.6 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Gateparkering

Lett 86/100



Trafikk

Lite trafikk 85/100

Sport

- 

Østli ballplass

Ballspill

10 min 

0.9 km
- 

Sessvollmoen idrettshall

Aktivitetshall

14 min 

1.3 km
- 

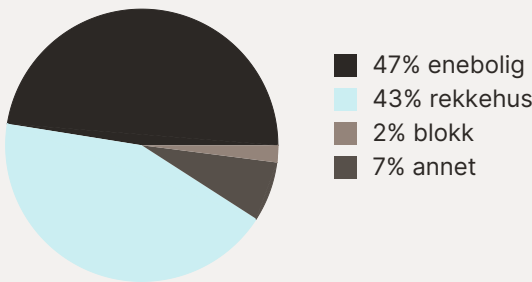
Puls Letohallen

6 min 
- 

InterPadel Letohallen

6 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

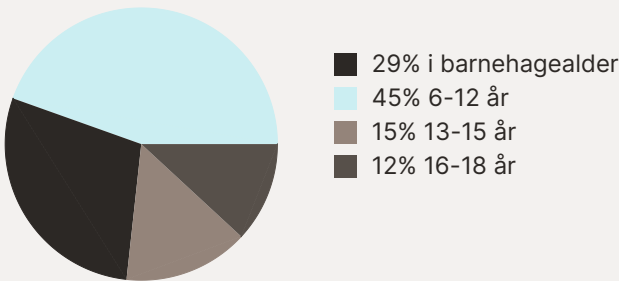
AMFI Eidsvoll

11 min 
- 

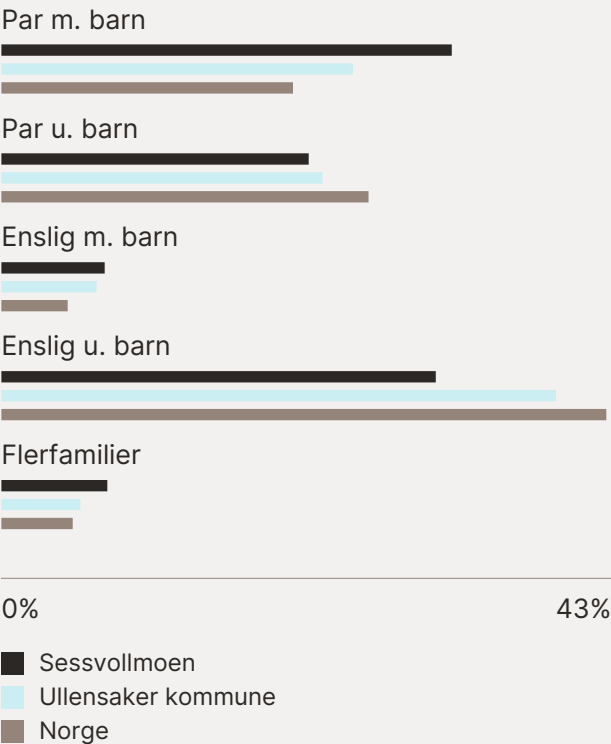
Vitusapotek Gardermoen Campus

10 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

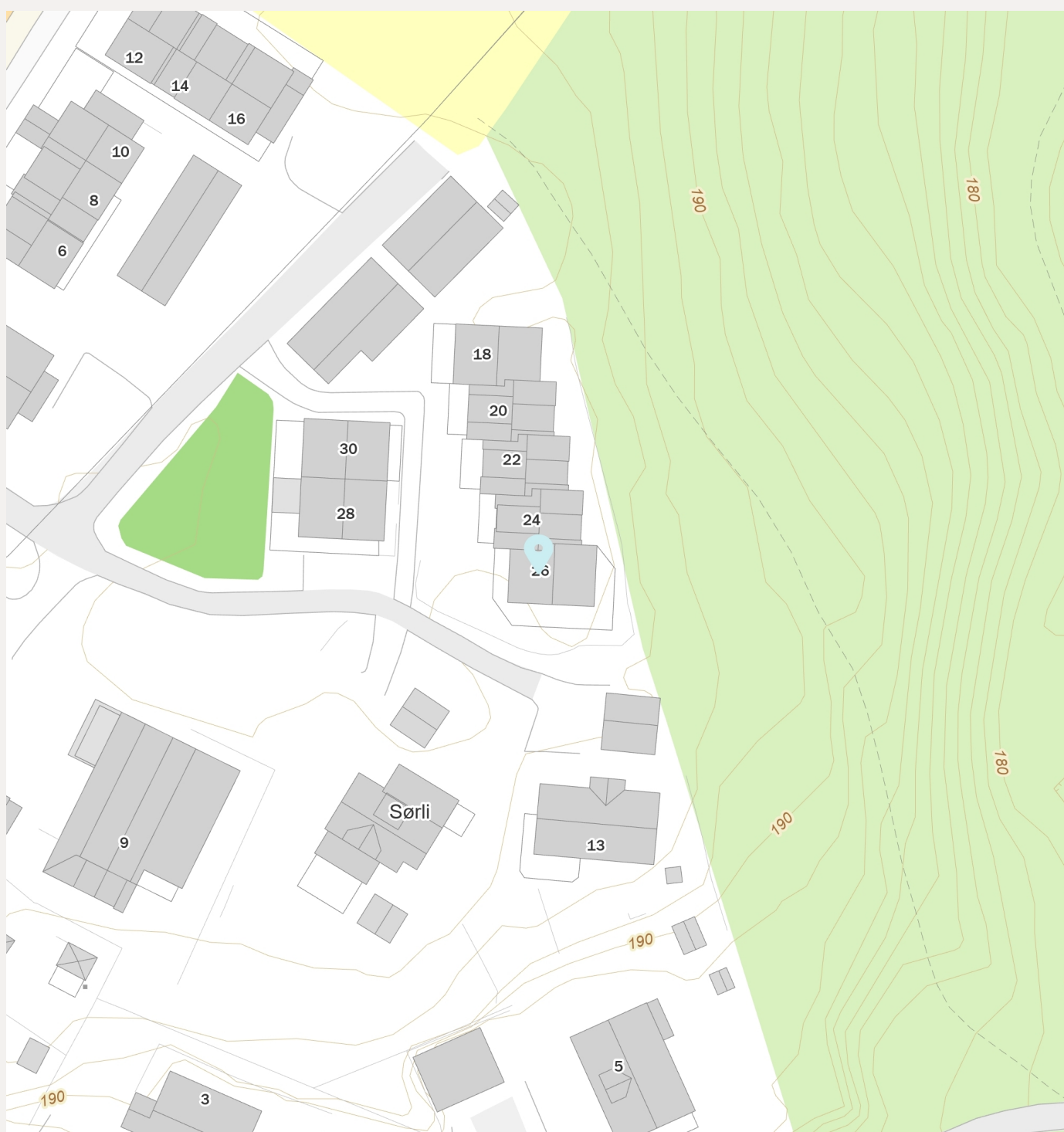


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Tilstandsrapport

Rekkehus

Sørlivegen 26
2054 MOGREINA
Gnr./Bnr.: 188/83
Ullensaker kommune

Rapportdato: 24.08.2026
Befaringsdato: 12.08.2026
Referansenummer: 15084723

Areal

Rekkehus
Bruksareal: 100 m² (BRA-i: 100 m²)
Felles bodrekke
Bruksareal: 5 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal: 105 m² (BRA-i: 100 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:



Jan Olav Morell-Nielsen



48265459

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggssbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggssbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggssbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggssbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøymed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøymed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggeteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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.



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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.



TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	12.08.2026
Referansenummer	15084723
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0223
Hjemmelshaver/selger	Thuvarakan Pathmanathan
Bygningssakkyndig inspektør	Jan Olav Morell-Nielsen
Tilstede på befaringen	Thuvarakan Pathmanatjan
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	13 °C
Rapportdato	24.08.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Rekkehus
Gate/vei adresse	Sørlivegen 26
Postnummer/sted	2054 MOGREINA
Kommune	3209 - Ullensaker
Gnr./Bnr.:	188/83
Seksjonsnr.	15
Tomt	Eiet tomt: 263 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Rekkehus	2014		
Felles bodrekke	2014		

Tomtebeskrivelse

Enderekkehus beliggende i Mogreina, Ullensaker kommune. Tomt er opparbeidet med blant annet asfalterte veier, belegningsstein, terrasse på terreng, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen via ytterdør på bakkeplan til boligens 1 etasje.

Byggemåte

Bolig oppført i 2014. Grunnmur av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med dørkikkert. Vinduer med karmen av tre. Terrassedør med karmen av tre. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av ildsted plassert i stue og gulvvarme/varmekabler i vaskerom, wc og bad.

Boligen inneholder

Loftsetasje: trappegang, 3 soverom, bad og bod.
1. etasje: entré, vaskerom, wc, kontor, stue og kjøkken.
Adkomst til markterrasse fra stue.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Overflater vegger	10	
		Lekkasjesikkerhet	10	
Andre rom - 1 etasje		Overflate gulv	11	
Loft - innredet - Loftetasje		Overflate gulv	11	
Yttervegger inkl. fasader		Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	12	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Rekkehus	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loftetasje	45			45	
	Trappegang, 3 soverom, bod, bad.				
1 etasje	55			55	70
	Entré, vaskerom, wc, kontor, stue, kjøkken.				Markterrasse
SUM	100			100	70
Total bruksareal: 100 m ²					

Bruksareal (BRA)					
Felles bodrekke	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Bakkeplan		5		5	
		Utebod			
SUM		5		5	
Total bruksareal: 5 m ²					

Kommentar til arealmålingen

Loftsetasje (skråtak): fra ca 1,20 m, til ca 2,40 m.
1. Etasje: ca 2,40 m.

Terrasse i 1 etasje oppmålt til 70 m² (TBA).

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 55 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 45 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 10 m².

Utebod i felles bodrekke er oppmålt til 5 m² (BRA-E).

Boligen disponerer en carport med elbil-lader.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert: 08.08.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Malte veggflater. Malt himlingsflate. Vannrør av type rør-i-rør og synlige forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap for rør-i-rør system. Varmtvannsbereder plassert i hjørne. (vurdert under avsnitt om "tekniske anlegg").



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Utført kontroll i tiliggende konstruksjon - Fordelerskap og fordelerstammer



TG 1

Utført kontroll i tiliggende konstruksjon

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (wc). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Relativ fuktighet ble målt til 42,8 prosent, ved 21,0 celsius med duggpunkt på 8,0 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.



Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Sluk vaskerom

Våtrom - Bad

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malt himlingsflate. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Gulvstående høyskap. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	
 TG 1	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i etasjeskiller fra underliggende rom (wc). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 41,5 prosent, ved 21,0 celsius med duggpunkt på 7,5 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
 TG 2	Overflater vegger	Det observeres riss i flis ved dør. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at tiltak kan iverksettes hvis forholdet utvikler seg.
	Lekkasjesikkerhet	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.



Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Sluk bad

Kjøkken

Delvis åpen kjøkkenløsning. Innredning fra byggeår. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap som drives av det balanserte ventilasjonsanlegget. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning
--	---

Toalettrom

Gulvflate belagt med fliser med gulvvarme. Malte veggflater. Malt himlingsflate. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Vegghengt toalett. Vannrør av typen rør-i-rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning
--	---

Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system, og stedvis synlige forkrommede rør. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på vaskerom. Hovedstoppekran er plassert i fordelerskap. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er plassert i luke på wc. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken og wc. Varmtvannsbereder på 200L (fra 2014) er plassert i vaskerom. Sentralstøvsuger plassert i vaskerom. Balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat plassert i bod/teknisk rom.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Innvendig stakeluke - Varmtvannsbereder - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	

Andre rom - 1 etasje

Gulvflater belagt med laminat og parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling. Profilerte innerdører, samt dør med glassfelt mellom entré og stue. Mekanisk balansert ventilasjon.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon	
 TG 2	Overflate gulv	Utførelsen av laminatgulv bærer ikke preg av faglig god utførelse. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand, utførelse og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

Loft - innredet - Loftetasje

Loftsetasjen er innredet. Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling. Profilerte innerdører. Mekanisk balansert ventilasjon.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon	
 TG 2	Overflate gulv	Det er registrert knirk i større deler av gulvet. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedringer eller utskiftning kan iverksettes dersom dette blir nødvendig.

Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldt loft.

 TGIU	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere boligens uinnredede loft (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:
	Oppsummert	Det vurderes at boligens uinnredede loft er bygget uten tiltenkt tilkomstmulighet, en løsning som er vanlig på mange nyere boliger. Selv om dette er vanlig byggeskikk, medfører dette naturlig nok at bygningsdelen ikke lot seg undersøke, og dagens tilstand er dermed ikke kartlagt.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Stålpipes fra byggeår. Peisovn med glassdør i stue.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder	

Innvendige trapper

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre. Rekkverk av trekonstruksjoner.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Tilstand	
 HMS	Rekkverk og håndløper	Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Støpt gulv mot grunn. Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Lofetasje - 1 etasje	
 TG 1	Lofetasje	I soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 11 mm. I trappegang er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 3 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.
	1 etasje	I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 12 mm. I entré er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 7 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av liggende trekledning.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflatebehandling - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Lufting av ytterkledning	
 TG 2	Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	TG2 gjelder: Det er stedvis liten avstand mellom kledningens underkant og terrenget. Konsekvens er at dette kan føre til økt fuktbelastning, forkortet levetid og økt vedlikeholdsbehov. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig.
		TG1 gjelder: Stikktaking er utført på typiske skadesteder som var tilgjengelig uten bruk av stige. Det ble ikke registrert symptomer på råteskader i de undersøkte områdene. Stikkprøveprinsippet er benyttet
 TGIU	Gnagersikring	Det har ikke vært mulig å tilfredsstillende kontrollere om ytterkledningen er sikret mot inntrekk av gnagere grunnet stedvis veldig kort avstand mellom terreng/terrassebord og kledning. Det kan derfor ikke bekreftes om gnagersikringen er utført på korrekt måte.

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med dørkikkert. Terrassedør med karm/ramme av tre (fra byggeår). Vinduer med karm/ramme av tre (fra byggeår). Takvinduer med karm/ramme av tre (fra byggeår).

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Vinduer og omramming - Takvinduer - Ytterdører og omramming	
--	---	--

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein fra byggeår. Pipe i metall. Renner og nedløp i metall.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Tekking (med tilhørende beslag) - Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende - Takrenner og utvendige nedløp - Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner	
 TG 1	Tekking (med tilhørende beslag)	Taktekkingen (med tilhørende beslag) er ikke fysisk undersøkt, og derfor kun vurdert på bakgrunn av bygningsdelens alder, med den begrensning dette innebærer. TG1 gis i henhold til NS 3600.
 TGIU	Inspeksjonsmulighet	Taket er ikke fysisk inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold (høyde). Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette, slik at man kan avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
	Takkonstruksjon og konstruksjonsoppbygning	Boligen har en lukket takkonstruksjon. Konsekvensen er at det ikke har vært mulig å kontrollere konstruksjonsoppbygning, utførelse eller tilstand på skjulte deler av konstruksjonen. Vurderingen er derfor basert utelukkende på forhold som lot seg visuelt kontrollere.
	Skorsteiner (over tak)	På bakgrunn av begrensningene i inspeksjonsmuligheten av taket, lot ikke skorsteinen seg undersøke. Tilstand og utførelse er derfor ukjent, og forholdet bør derfor undersøkes nærmere.
 HMS	Snøfangere, takstiger og annet utstyr	Snøfangere, takstige og annet utstyr er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringsstidspunktet).

Terrasse / platting

Utgang fra stue til markterrasse på 70 m2. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Rekkverkhøyde er målt til 1,02 meter. Gulvoverflater belagt med terrassebord og belegningsstein. Terrassen har følgende; utebelysning, markise og utvendig stikkontakt.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	
 TGIU	Konstruksjon og fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelige for undersøkelser grunnet tildekket fra sidene, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

Grunnmur, fundament

Boligen har grunnmur i betong. Støpt plate på mark. Det er ikke kjent hvilken byggegrunn boligen står på.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Grunnmur og fundament	

Drenering

Dreneringen er fra byggeår. Nedløpsrør for takvann er ledet ned i synlig rør. Tilnærmet flat tomt.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Alder - Terrengfall fra grunnmur - Fuktsikring av grunnmur - Bortledning av takvann	

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Utvendige vannledninger - Utvendige avløpsledninger

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i entré.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Varmtvannsberederen er fast tilkoblet og har ikke plugg/stikkontakt. Det er ikke observert tegn til termiske skader på tilkoblingen eller andre deler av berederen.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget grunnet manglende samsvarserklæringer. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



Bortgått eller ødelagt utrustning som skal dokumenteres ved et tilsyn av samsvarserklæring									
Gardermoen elektro AS									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sikringsskapet er sikret med automatsikringer									
Sik									

Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringsstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Byggetegninger som viser romklassifisering er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Konsekvensen er at arealenes bruk med hensyn til lovlighet, herunder samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen, ikke har vært mulig å undersøke.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helseisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført etter at krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført, og var derfor ifølge normal byggeskikk vanlig å etablere på oppføringstidspunktet. Om slike komponenter og løsninger er hensyntatt under oppføring er ikke mulig å påvise, siden de ligger skjult under bygningen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

.....
Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 48265459

Egenerklæring

Sørlivegen 26, 2054 MOGREINA

08 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Sørlivegen 26

Postadresse

Sørlivegen 26

Enhetsnummer

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?

Ikke relevant for denne boligen.

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.

Fra 01. Juli 2025

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Pathmanathan, Thuvarakan

Forbehold

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

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. 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
- 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
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse 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

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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 30873478

Egenerklæringsskjema

Name

Thuvarakan Pathmanathan

Date

2026-08-08

Identification



Thuvarakan Pathmanathan

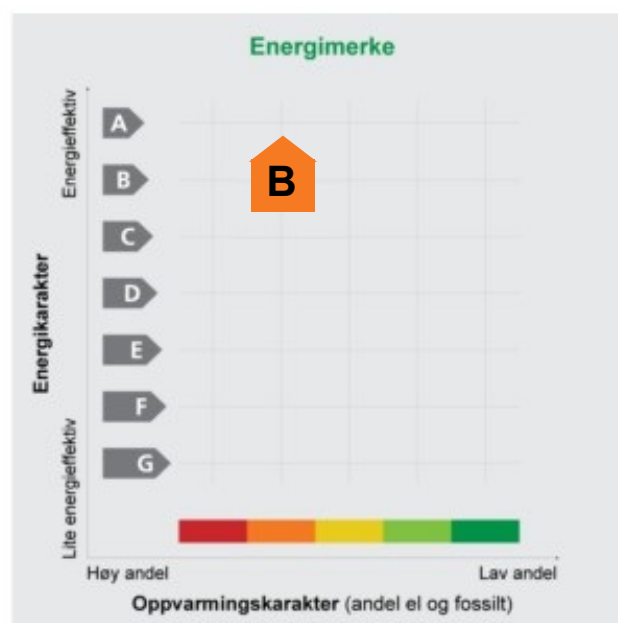


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Sørivegen 26
Postnr	2054
Sted	MOGREINA
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	188
Bnr.	83
Seksjonsnr.	15
Festenr.	0
Bygn. nr.	300259920
Bolignr.	H0101
Merkenr.	6c99779b-06ca-48ec-9fee-bb5771ce4e96
Dato.	19 Oct 2022

Innmeldt av *****



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 13,514 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

9,539 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	3,000 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Vask med fulle maskiner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	2014
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	99
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
	Ved
Ventilasjon:	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sørlivegen 26
Postnr/Sted: 2054 MOGREINA
Bolignr: H0101
Dato: 19.10.2022 11:26:39
Energimerkenr: 6c99779b-06ca-48ec-9fee-bb5771ce4e96
Ansvarlig for energiattesten: *****
Energimerking er utført av: *****

Gårdsnr: 188
Bruksnr: 83
Seksjonsnr: 15
Festenr: 0
Bygningsnr: 300259920

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 14: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601199458
 Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
933649768	ULLENSAKER KOMMUNE	POSTBOKS A, 2051 JESSHEIM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
968757954	BLOCK WATNE AS		Postboks 1817 Vik, 0123 OSLO

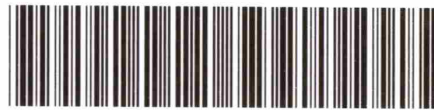
Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0235	188	83

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0235	188	83	0	1	57 / 1342	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	188	83	0	2	57 / 1342	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	188	83	0	3	102 / 1342	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	188	83	0	4	104 / 1342	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	188	83	0	5	99 / 1342	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	188	83	0	6	102 / 1342	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	188	83	0	7	104 / 1342	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	188	83	0	8	99 / 1342	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	188	83	0	9	57 / 1342	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	188	83	0	10	57 / 1342	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	188	83	0	11	99 / 1342	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	188	83	0	12	102 / 1342	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	188	83	0	13	102 / 1342	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	188	83	0	14	102 / 1342	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	188	83	0	15	99 / 1342	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 37151 Tinglyst: 13.01.2012
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Returneres til:

Fødselsnr./Org.nr.:

Ref.nr.

Begjæring¹⁾ om:☒ Oppdeling i eierseksjoner☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0235	Ullensaker	188	83		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
968 757 954	Block Watne AS	

3. Begjæring

S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	57	BG	13	B	102	BG	25				37				49			
2	B	57	BG	14	B	102	BG	26				38				50			
3	B	102	BG	15	B	99	BG	27				39				51			
4	B	104	BG	16				28				40				52			
5	B	99	BG	17				29				41				53			
6	B	102	BG	18				30				42				54			
7	B	104	BG	19				31				43				55			
8	B	99	BG	20				32				44				56			
9	B	57	BG	21				33				45				57			
10	B	57	BG	22				34				46				58			
11	B	99	BG	23				35				47				59			
12	B	102	BG	24				36				48				60			

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

Sum tellere: 1342 = nevner: 1342

4. Supplerende tekst⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato

Partenes underskrift

11-10

Ole Feet

Dorte Gjervik

BLOCK WATNE AS Org.nr. 968 757 954
Ole Feet
Adm.direktør
Dorte Gjervik
Økonomisjef

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

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

7. Underskrifter

Sted og dato Øst, 18/11-10	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13) X Ole Feet D. Gjervik	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
	BLOCK WATNE AS Ole Feet Adm.direktør	Org.nr. 968 757 954 Dorte Gjervik Økonomisjef

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering⁸⁾

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

Sted og dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

- ☐ Befaring er foretatt
- ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt⁹⁾
- ☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
- ☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr.

Bnr.

Fnr.

Snr.

188

83

Sted og dato

Stempel og underskrift

JESSHEIM 10/1-12

Ullensaker kommune
POSTBOKS A, 2051 JESSHEIM
VARE VANDERGAARD

kommune

Noter:

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

Dato

Partenes underskrift

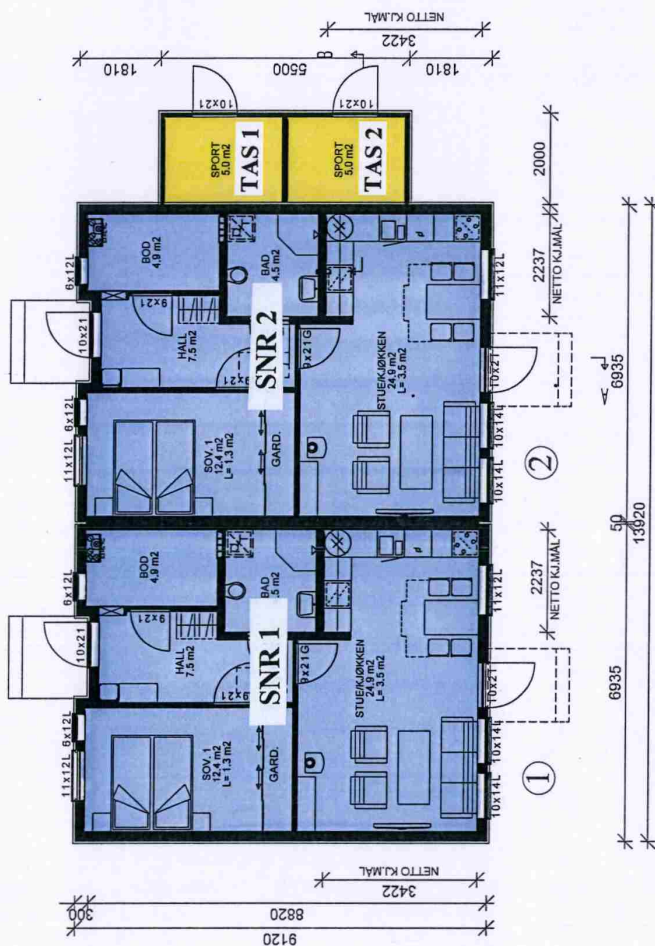
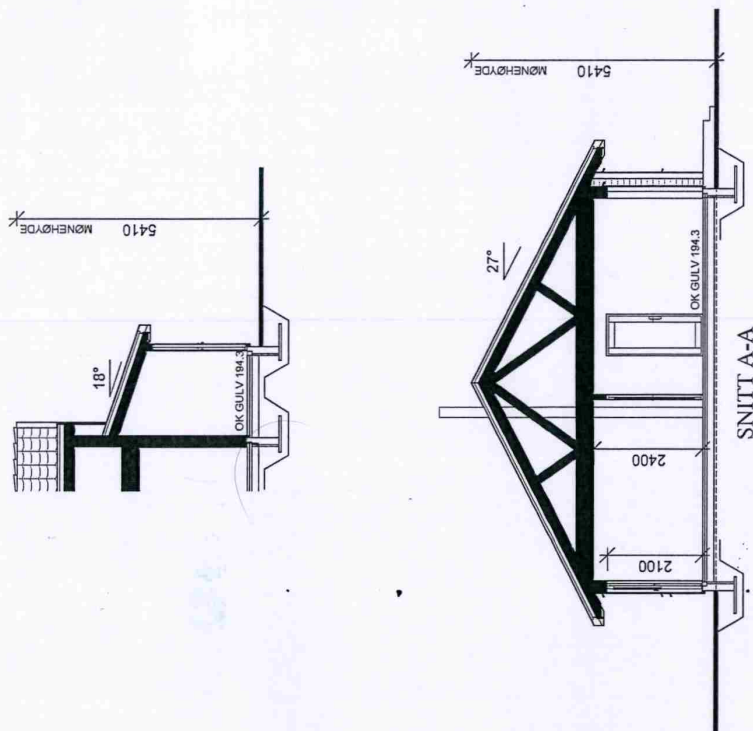
11-10

Ole Feet

D. Gjervik

BLOCK WATNE AS Org.nr. 968 757 954
Ole Feet Dorte Gjervik
Adm. direktør Økonomisjef

Side 1

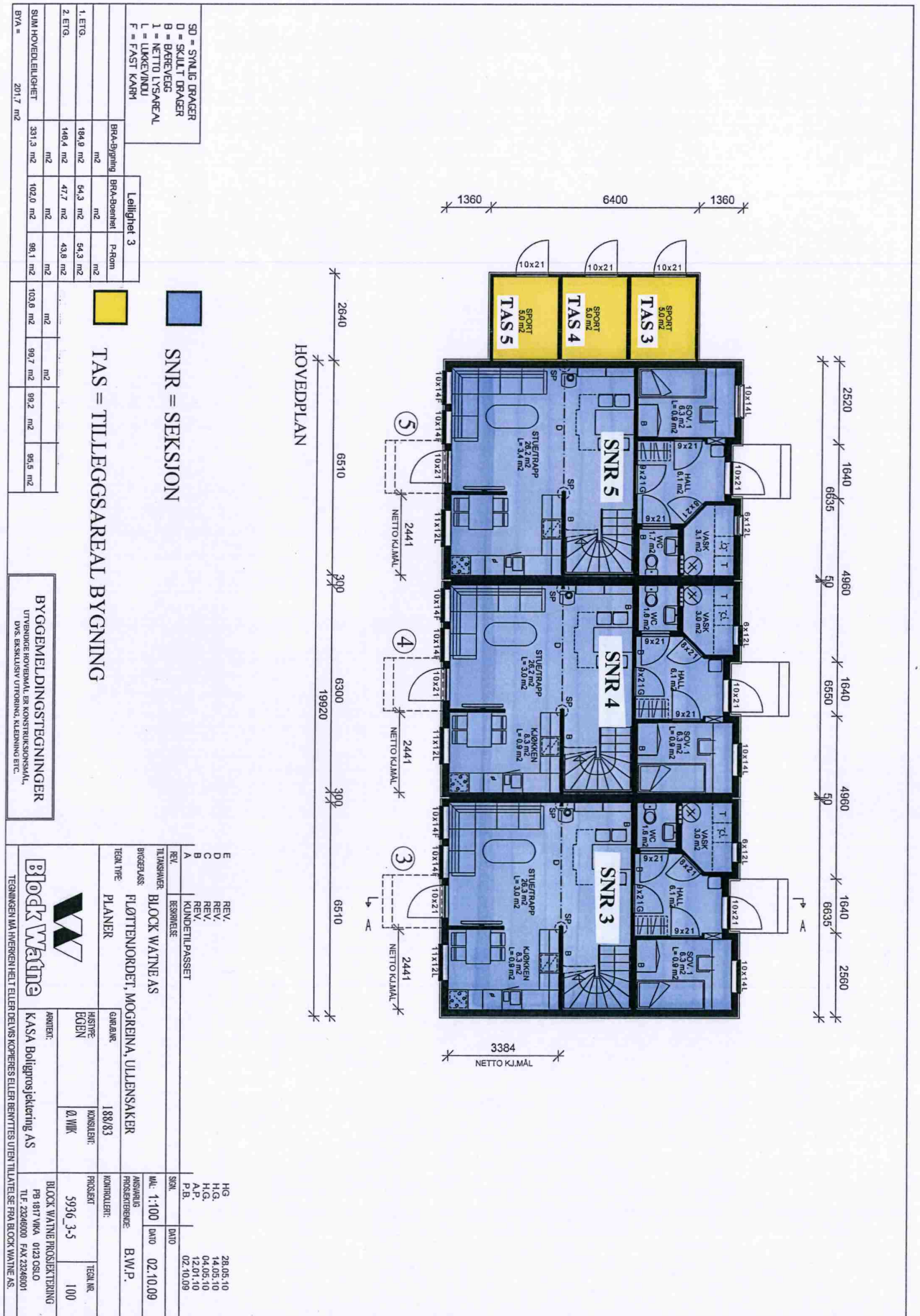


HØVEDPLAN

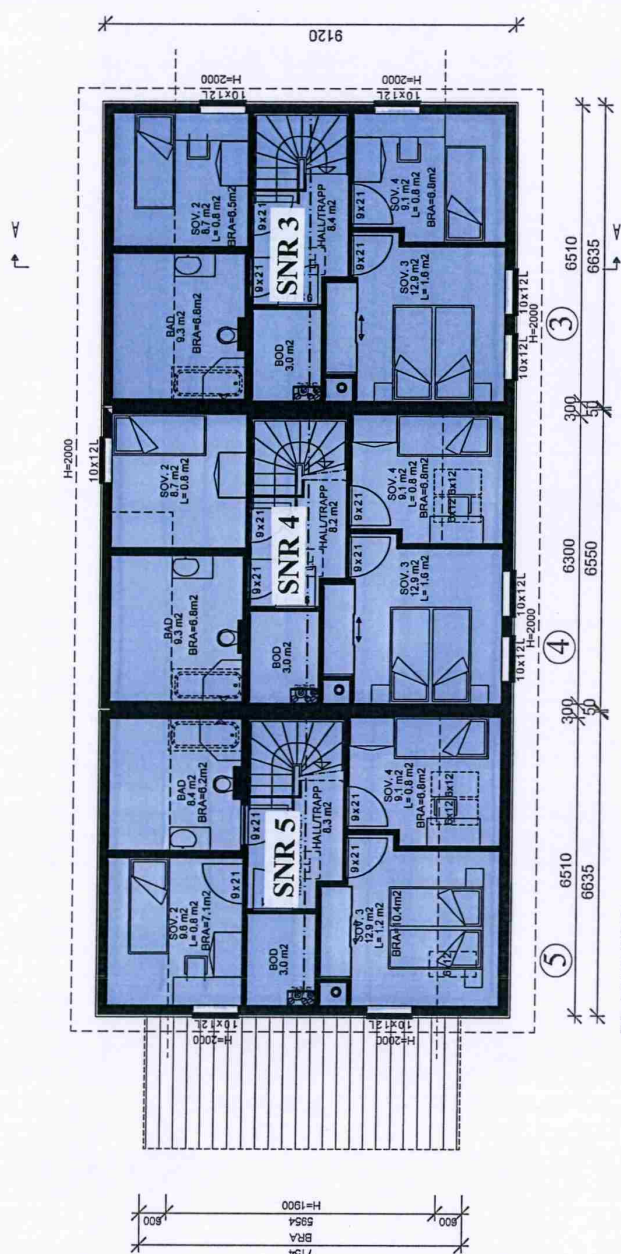
SNR = SEKSJON

TAS = TILLEGGSAREAL BYGNING

[illegible]



Side 3

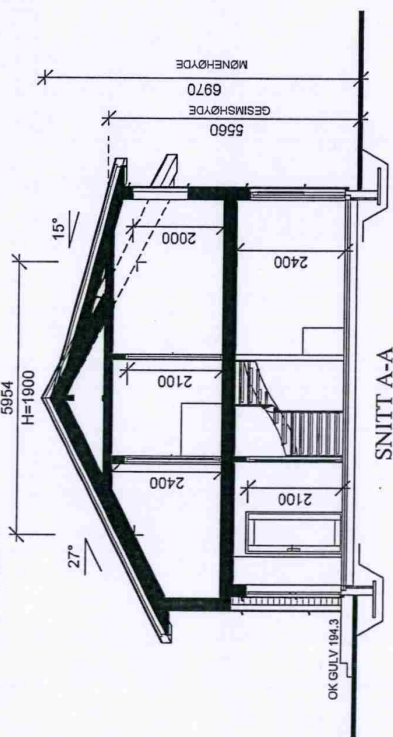


PLAN 2 ETG.

STIPELET INNREDNING ER IKKE MED I B.W.'s LEVERANSE,
KFR, KONTRAKT OG BESKRIVELSE.

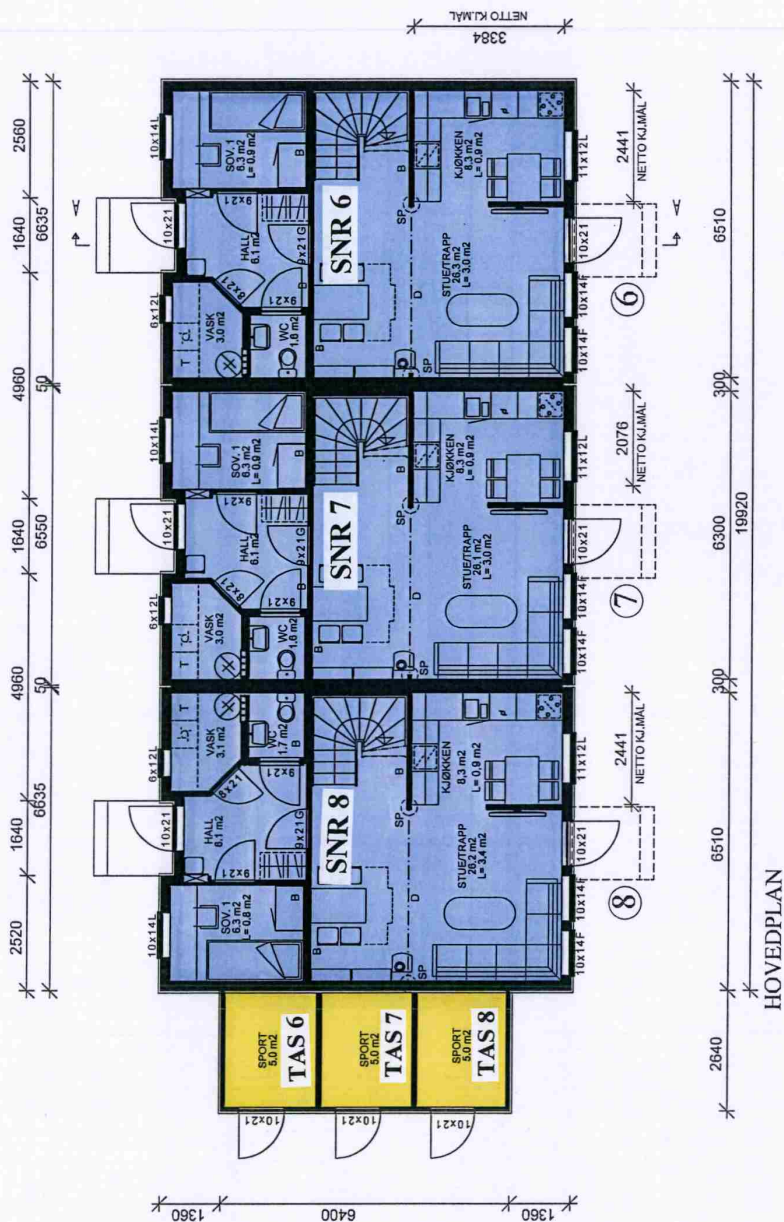
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKTIONSMÅL,
DVS. EKSKLUSIV UTFØRING, KLEDDNING ETC.

SNR = SEKSJON



REV.	BESKRIVELSE	SIGN.		DATE
UTILANSWER	BLOCK WAYNE AS	DATE	DATE	02.10.09
PROJEKTFAS:	FLØTTENJØRDET, MOGREINA, ULLENSAKER	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: B.W.P.		
TEGN. TYPE	PLAN 2. ETG.-SNITT	KONTROLLERET:		
	GJØRBAUR	18/08/83		
	HISTYRE EGEN	KONSULENT:	PROSJEKT	TEGN. NR.
		Q. WILK	5936_3-5	101
	ARBEITET:	BLOCK WAYNE PROSJEKTERING		
	KASA Boligprosjektering AS	PB 1817 VIKA 0123 OSLO		
		TIF: 23246000 FAX 23246001		

Side 4



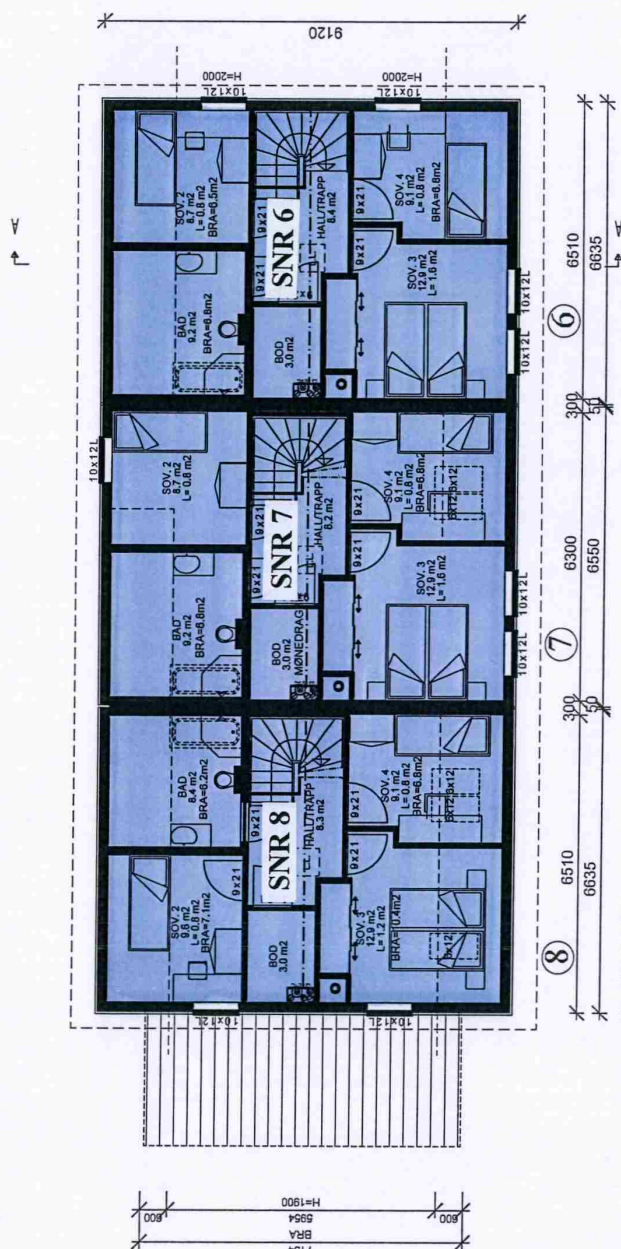
HOVEDPLAN

SNR = SEKSJON

TAS = TILLEGGSAREAL BYGNING

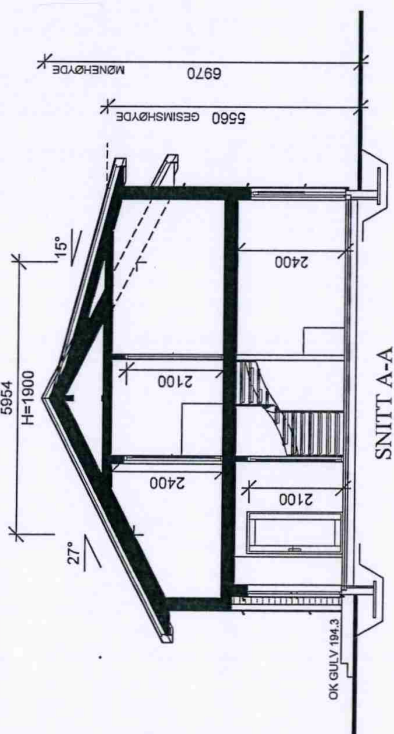
[illegible]

Side 5



PLAN 2 ETG.

STIPILET INNREDNING ER IKKE MED I B.W.'s LEVERANSE,
KFR. KONTRAKT OG BESKRIVELSE.

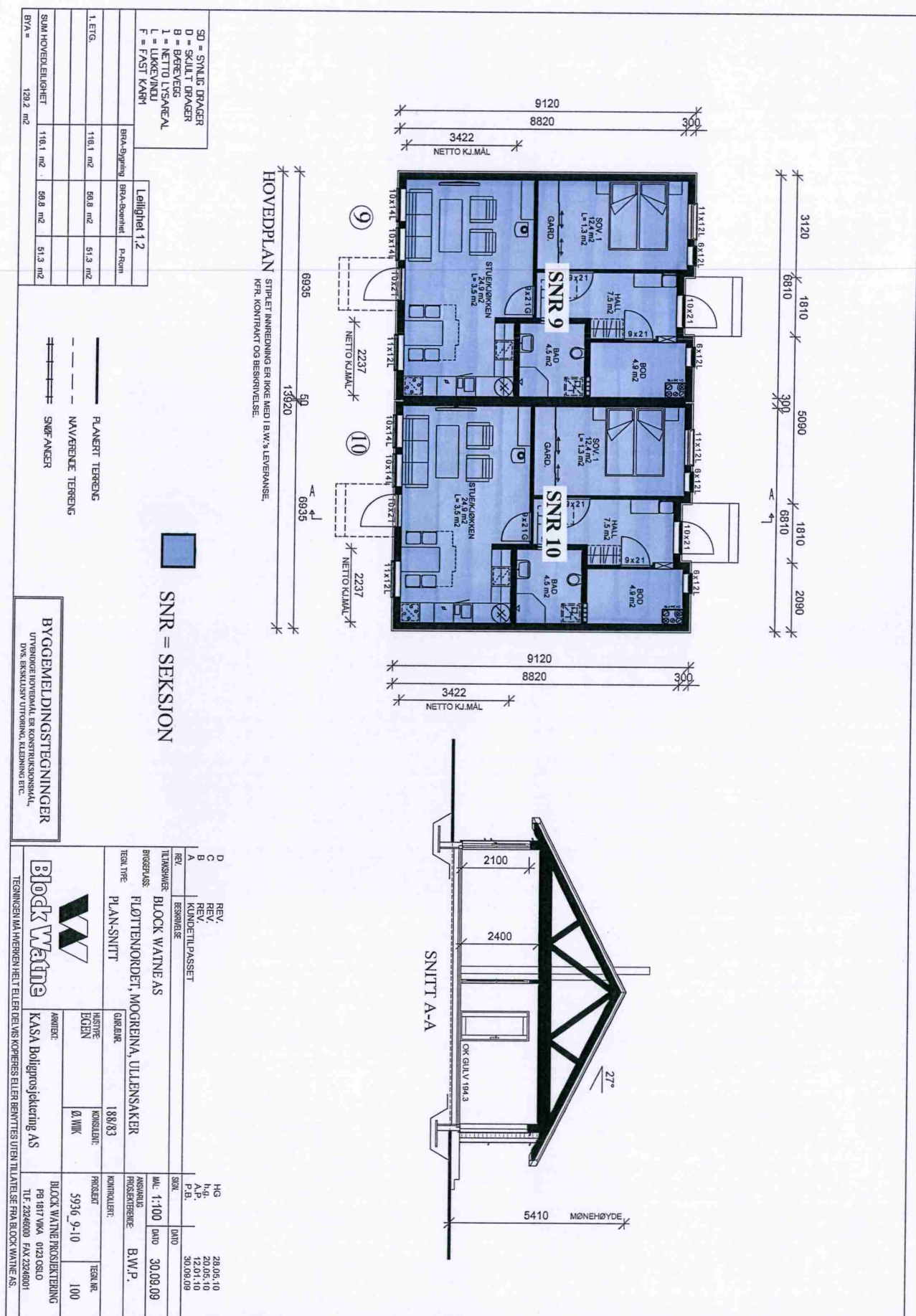


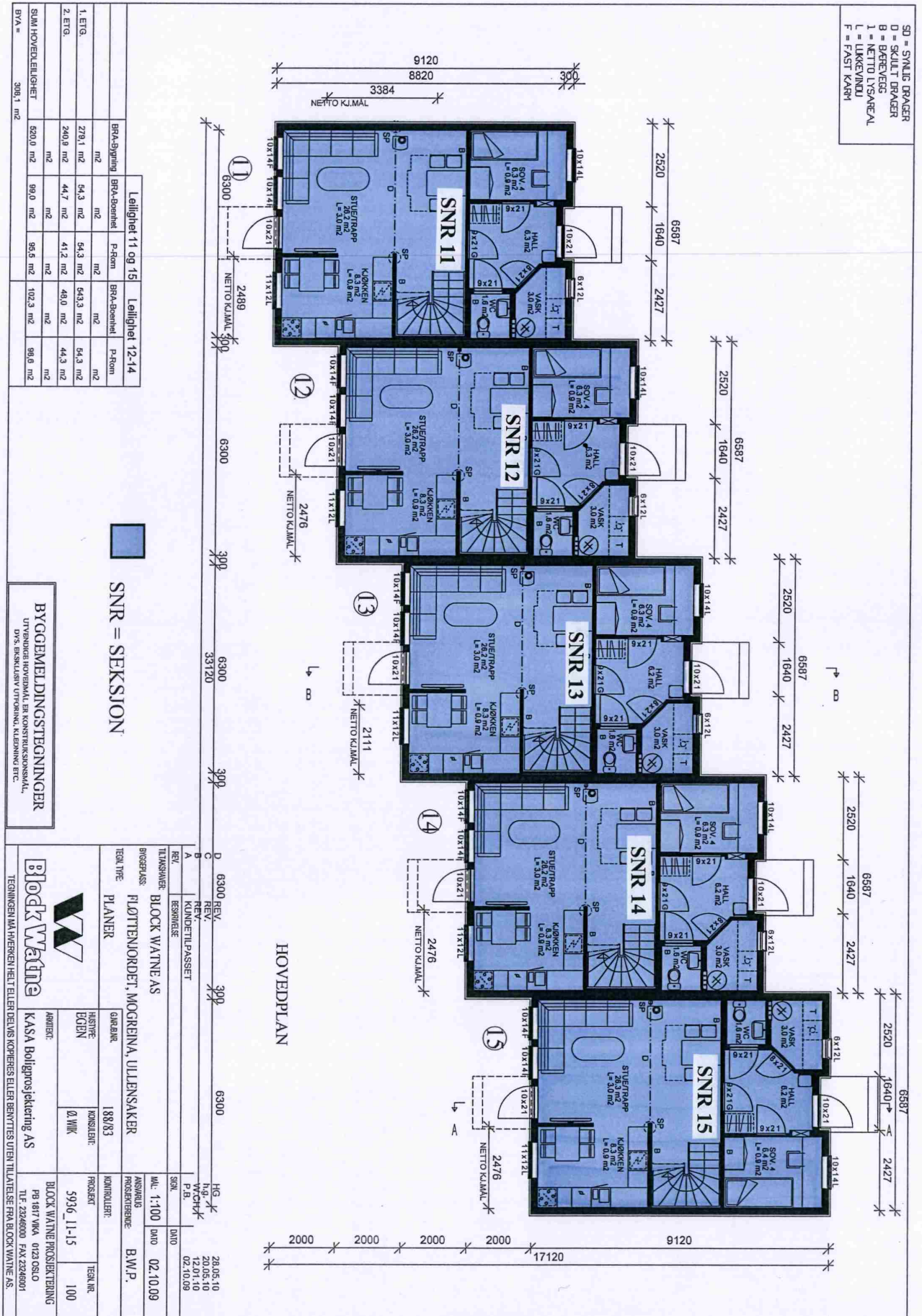
SNR = SEKSJON

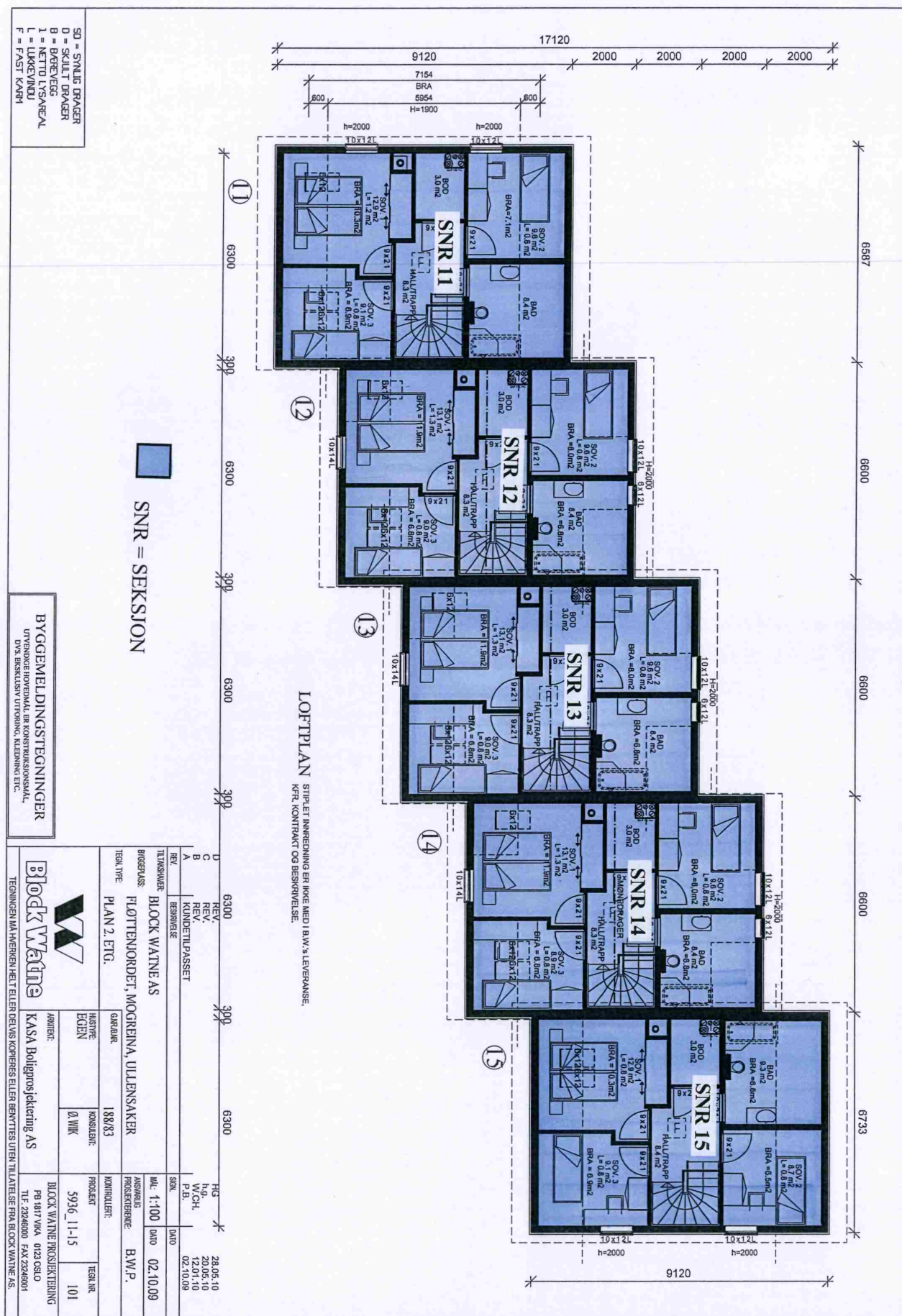
PLANERT TERRING	PLANERT TERRING
NAVERENDE TERRING	NAVERENDE TERRING
SNOEFANGER	SNOEFANGER

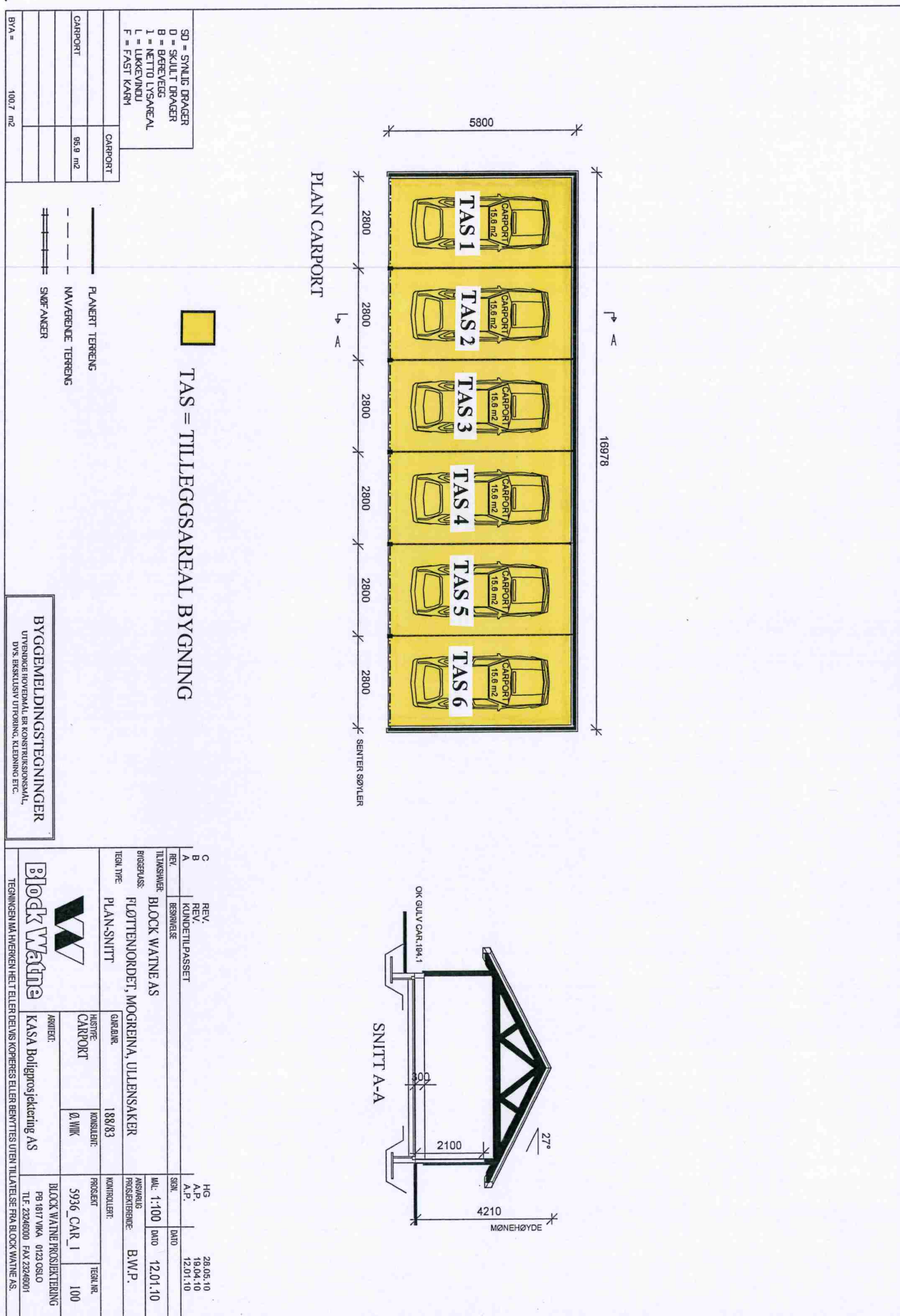
BYGGMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKTIONSMÅL,
DVS. EKSKLUSIV UTFØRING, KLEDDNING ETC.

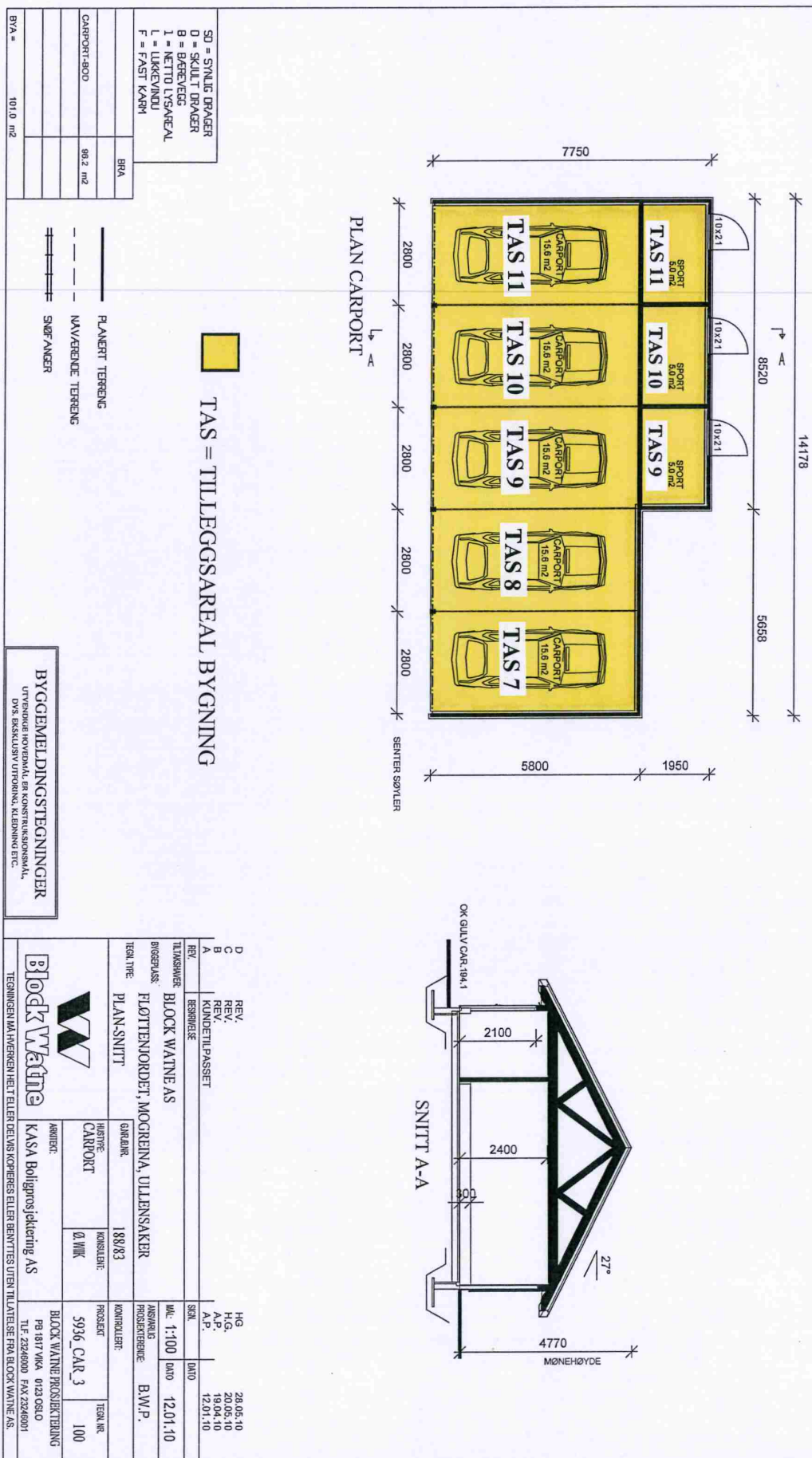
[illegible]

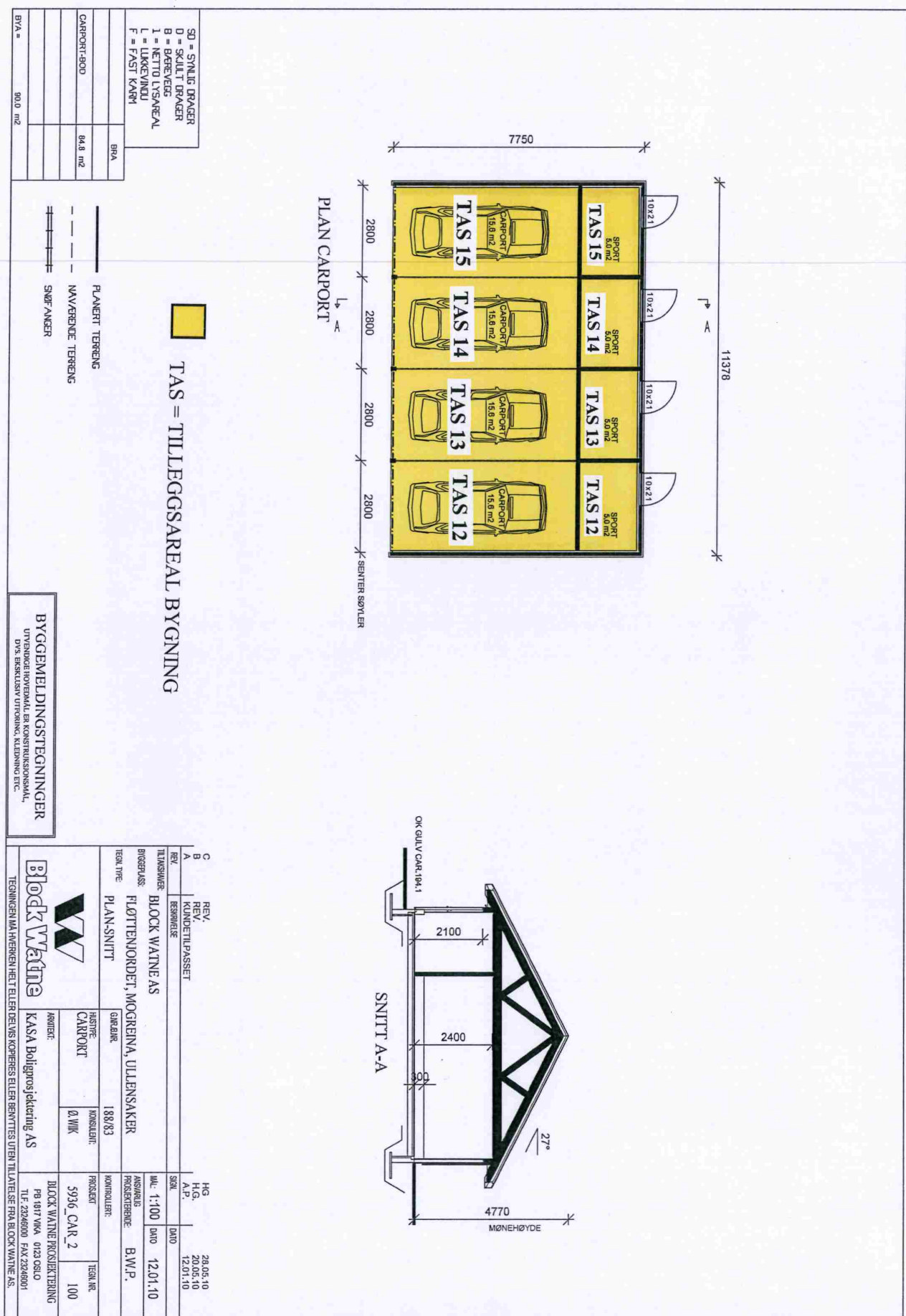










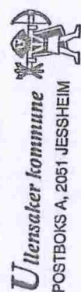


Side 12



REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSNAVER:	BLOCK WATNE AS	MAL: 1:500	DATO 02.09.10
BYGGEPASS:	FLØTTENJORDET, MOGREINA, ULLENSAKER	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	GHM
TEGN. TYPE:	SEKSJONERING	KONTROLLERT:	
	G.NR./B.NR. 188/83	PROSJEKT	TEGN. NR. 010
	HUSTYPE: SITUASJONSKART	KONSULENT: Q. WIK	
	ARKITEKT: KASA Boligprosjektering AS	BLOCK WATNE PROSJEKTERING	
		PB 1817 VIKA 0123 OSLO	
		TLF. 23246000 FAX 23246001	
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.			

Vedlegg Protokoll oppmålingsforretning Gnr 188 Bnr 83

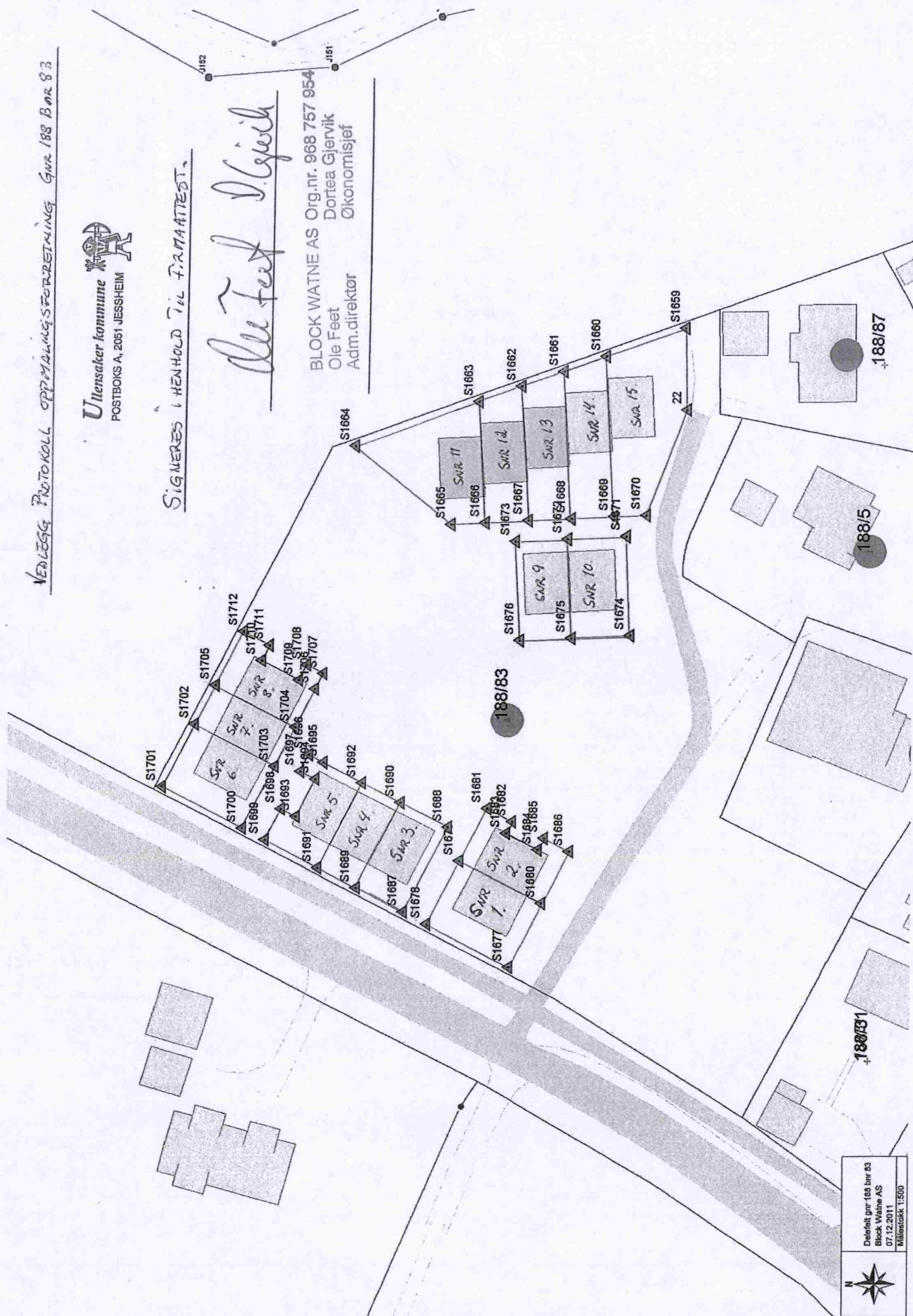


Ullensaker kommune
POSTBOKS A, 2051 JESSHEIM

SIGNERES I HENHOLD TIL FAKTAATTEST

Ole Feet Gjervik

BLOCK WATNE AS Org.nr. 968 757 954
Ole Feet Dorteia Gjervik
Adm.dir. Økonomisjef



Dato: 07.12.2011
Blok WATNE AS
Målestokk 1:500

Megleropplysninger på Sørlivegen 26, 188/83/0/15 i Ullensaker kommune, vår ref.: 19260223

Vi har fått i oppdrag å formidle salg av ovennevnte eiendom tilhørende:

Selger: Thuvarakan Pathmanathan og Antony Kalaimaran Antony Fernando.

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Seksjonseier(e):	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN	
Sameiets eiendom gnr./bnr./snr./org.nr	188/83 – 15 / 998799430
Tomten er eid/festet?	Eiet
Er det mottatt nabovarsel fra nærliggende eiendommer?	Nei
Hvis ja, hvem har sendt varsel?	
Følger det særskilte forpliktelser med enheten?	Nei
Hvis ja, hvilke?	
Sameiets eiendom er forsikret i:	Selskap: Storebrand Forsikring AS Polisenr.: 4813771
FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER	
Fellesutg. pr mnd	Kr. 3.065
Eventuelle restanser pr. dato	Kr. 6.205,03
Fellesutgiftene inkluderer:	
Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd (hhv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter)	Renteutgift: Avdrag / felleskostnader: 1.849 Driftsutgifter: 1.216
Andre faste kostnader som ikke inngår i fellesutgiftene kr./hva?	
Avregnes fellesutgifter av forretningsfører? JA/NEI	Fellesutgifter følges opp av regnskapsfører
Dersom fellesutgiftene er vedtatt endret eller det er iverksatt tiltak som kan medføre endring av disse ber vi om at ny fellesutgift oppgis i kr, samt når ev. endring trer i kraft?	Ingen vedtatt endring i 2026
Er det sikringsfond? NEI Hvis Ja:	Selskap: Avtalen løper til: Oppsigelsesvilkår:
Er det planlagt større vedlikehold eller oppgraderinger som kan øke fellesgjelden eller kreve ekstra innbetalinger fra seksjonseierne?	Planlagt utskifte av ytterdører i 2027 – ingen endring av fellesutgifter i 2026 ifbm dette.
LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE	
Andel fellesgjeld pr. dato/kr	Pr 31.12.2025 kr 22.892
Sameiets totale fellesgjeld pr. dato/kr	Pr 31.12.2025 kr 310.311
Vilkår fellesgjeld	Bank: DNB Lånenummer: 1636.41.54252 Nedbet. dato: Juni 2028 Rentesats: 8%
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden? JA/NEI	JA
Dersom ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	24 mnd
Dersom nei, når begynner det å løpe avdrag?	

Dersom nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?	
Felles formue? JA/NEI	JA
Dersom ja, total formue i kr.?	Pr 31.12.2025 kr 278.388
Dersom ja, andelens andel formue i kr.?	Pr 31.12.2025 kr 20.536
IN-ORDNING	
Har sameiet vedtatt IN-ordning? JA/NEI	NEI
Hvis ja, har denne andelen benyttes seg av ordningen? JA/NEI Hvis ja, beløp kr.?	
Har IN-innbetalingen pantesikkerhet i borettsl. eiendom? JA/NEI	NEI
POSTER TIL SKATTEMELDINGEN	
Andeles renteinntekter kr.	0
Andeles renteutgifter kr.	0
PARKERING OG GARASJE	
Medfølger det p-/garasjeplass? Dersom ja, type	1 carport + 1 plass på parkering ute
Dersom ja, hvordan blir kjøper eier av plassen?	Carport tilhører seksjonen, plass ute er nummerert med husnummer
Er det mulig for el-bil lading? Dersom ja, ev. ekstra kostnad kr.	Det er strøm i Carport med egen måler (Forbruk avregnes og faktureres hver annen måned av regnskapsfører) – oppsett av hurtiglader må sjekkes opp og avtales med styret
DYREHOLD	
Er dyrehold tillatt? Dersom ja, hvordan praktiseres dyreholdet?	JA – på en forsvarlig måte. Det er båndtvang hele året
GODKJENNELSE/FORKJØPSRETT/UTLEIE	
Er det forkjøpsrett? JA/NEI Dersom ja, antall dagers forkjøpsrett:	NEI
Foreligger det spesielle forhold knyttet til utprøvingen av forkjøpsretten, og ev. hvilke?	NEI
Er utleie tillatt? JA/NEI Dersom ja, vilkår for utleie?	JA – men kun til privatpersoner, Styret skal varsles i god tid, slik at styret kan godkjenne.
Kreves styregodkjenning av ny eier? Dersom ja, hvor skal søknad sendes?	Styret skal varsles på sameiethv@gmail.com
GEBYR	
	Opplysninger kr. 1.200 Eierskiftegebyr kr. Ev. andre gebyr kr.
Vil vi få oversendt faktura på ovennevnte gebyrer? Dersom nei, hvilken konto skal benyttes for overføring?	Det sendes ut faktura fra regnskapsfører
ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER	

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for fellesgjeld/lån

- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til avsender snarest mulig, gjerne på e-post

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

&Partners Sagene

Org. nr.: 914 983 401

Ørjan Dahl

Eiendomsmeglerfullmektig

Mobil: +47 94 16 40 10

E-post: orjan.dahl@partners.no



SAMEIET HERSJØEN VEST

ÅRSRAPPORT 2025



1. Innledning

Høilund Regnskap AS har i 2025 hatt oppdraget med å føre regnskapet for Sameiet Hersjøen Vest. Samtlige transaksjoner i regnskapet er tilfredsstillende dokumentert. Oppdragsansvarlig hos Høilund Regnskap AS er Statsautorisert Regnskapsfører Marion Sæther.

Da Sameiet Hersjøen Vest har mindre enn 21 eierseksjoner er det ingen krav til å levere årsregnskap til Brønnøysund. Jf. Rskl § 1-2 første ledd nr 8. Det utarbeides derfor en årsrapport basert på regnskapet for 2023 til Årsmøtet.

Sameiet er ikke revisjonspliktig jf Esl § 65

2. Hovedpunkter

Regnskapet viser en økning i driftsinntekter, og en moderat reduksjon i kostnader mot 2024. Økning i felleskostnader, for fremtidig vedlikehold har bidratt til dette.

3. Resultater

Regnskapet viser et årsresultat pr 31.12.25 på kr 213.034,- i overskudd, som er overført til annen egenkapital

4. Økonomi

Årsinntekt:

Sameiets inntekter kommer fra fellesutgifter, og regnskapet viser en driftsinntekt pr 31.12.25 på kr 493.449,-

Årskostnad:

Sameiets kostnader er hovedsakelig forsikring, vedlikehold, regnskapsutgifter, lån og andre mindre driftsrelaterte poster. Driftskostnadene for 2025 er kr 249.544,-

Gjeld:

Gjelden ble nedbetalt med kr 107.559,98 i avdrag og kr 30.931,89 i renter i 2025. Restgjeld pr 31.12.25 er kr 310.311,19,-

5. Kommentar

Vedrørende kostnader og utlegg på kvittering skal bilaget signeres av 2 styremedlemmer før innlevering.

Vedlegg: Resultat og balanserapport 2025

For Høilund Regnskap AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Ingvild de Sousa

- Valg av ny Styreleder : Jarle Hulleberg – enstemmig vedtatt.
- Valg av nytt Styremedlem : Florent Hasani – enstemmig vedtatt.
- Nye utgangsdører – Jarle innhenter tilbud fra flere interessenter.
- Ingen økning i fellesutgifter i 2026.
- Norgespris i sameiet (fellesområder)- Milana /Wenche
Byttet til Norgespris 07/04-2026.
- Storebrand – vært en betydelig økning i årspremie – Wenche kontakter.
Reduksjon i pris pr 07/04-2026 – 2700 pr år.
- Sjekke med Huseierne – pipehatt - eget ansvar ?
Dette skal Huseier selv ta ansvar for, ifølge den infoen som er innhentet.
- Dugnad 9 mai - 1100-1400 – gjøre klart til sommeren.
- Linn Therese sjekker opp lån av varehenger – slik at vi får kastet søppel ol.
- Brøytemannskap kommer for å koste opp etter vinteren – her må vi ta et tak i kriker og kroker, carport , gresset osv , så det er klart for de når de kommer . Ali får dato. *De har vært her, men uten avtale(misforståelse), ryddet godt, men litt igjen til sameiet. Ser ut som de har vært litt harde på noen gresskanter, som de har dratt opp. Vi tar det på dugnad.*
- Gressklipping – fellesområder: Prøver oss med dugnad i år, mellom 4 boenheter pr nå.
- Nærmer seg vår, og vi anbefaler bytte av filter . Disse kan hentes hos Milana, og hun sender videre til Ingvild – regnskap. 390 pr pk – 2 filter!
- Elbil lader: Florent sjekker opp i hoved vernet – om det er nok strøm i Sameiet til dette. Ev om det skal settes opp en felles ladestasjon – grusplass ? kostnader
- Sommer fest – foreløpig dato : 15 august .

Signatur:

Wenche Hulleberg
Årre Lade-Hulleberg
Årre Lade-Hulleberg

VEDTEKTER

For

Sameiet Hersjøen vest

Fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1 Navn

Sameiets navn er Sameiet Hersjøen vest.

2 Eiendommen og eierforholdet

Eiendommen, bebyggelsen og tomten, med gnr 188 bnr 83 i Ullensaker kommune ligger i sameie mellom de 15 eierseksjonene som eiendommen er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheters sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

3 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Ingen kan erverve mer enn to boligsseksjoner i sameiet med mindre det er tillatt i ht. eierseksjonsloven (esl.) § 22.

4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

5 Vedlikehold og påkostninger

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkongen. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnett inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og –anlegg påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

6 Fordeling av felleskostnader – ansvaret utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forplikter. Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr måned.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

7 Lovbestemt panterett

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. esl. § 25.

8 Sameiermøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8.1 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstilles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anleggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.2 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11, og revisor har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styrelederen, og forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11, har plikt til å være til stede.

Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3 Ledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige sameiere.

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Banke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

8.5 Ugildhet i sameiermøter

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

8.6 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet

Det ordinære sameiermøtet skal

- 1) behandle styrets årsberetning
- 2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,

- 3) fastsette budsjett for kommende år,
- 4) velge styreleder når lederen er på valg,
- 5) velge styremedlemmer som er på valg,
- 6) velge varamedlemmer til styret som er på valg,
- 7) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre,
- 8) behandle forslag fra styret og
- 9) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

9 Styret

9.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 3 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt blant styrets medlemmer.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om de ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem valgt for to år.

Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

9.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene).

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

9.4 Ugildhet ved vedtak i styre

Et styremedlem (eventuelt varamedlem) må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11.

9.5 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsførerens hvor slik er vedtatt jf. punkt 11 representere sameierne på samme måte som styret.

10 Mindretallsvern

Sameiemøtet, styret eller andre som etter esl. § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre urimelig fordel på andres bekostning.

11 Forretningsfører og funksjonærer

Sameiemøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

12 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, jf. esl. § 44. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiermøtet.

Sameiet skal ha revisor, jf. esl. § 45. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

13 Mislighold

13.1 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal være kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

13.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangssalgloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

-o0o-



Lånedetaljer

Informasjon

Resterende gjeld: 252.898,18

Utbetalt lånebeløp: 751.654,00

Lånetaker: SAMEIET HERSJØEN VEST

Lånenummer: 1636.41.54252

Lånetype: ANNUITET MV

Antall forfall pr. år: 4

Bevilget lånebeløp: 751.654,00

Rentetrinn: 0,00 - 0,00, 8,00% (på hele beløpet)

Reell innfrielsesdato: 25.06.2028

Trekkes fra konto: 1503.42.48785

Neste forfall 25.09.2026: 34.597,00

Nedbetalingsplan

Totalt for resterende lån

Antall terminer: 8

Terminbeløp: 276.760,52

Avdrag: 252.898,18

Renter: 23.302,34

Gebyr: 560,00

Detaljer t.o.m. 2027

Termin	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
25.09.26	34.597,00	29.427,47	5.099,53	70,00	223.470,71
25.12.26	34.597,00	30.069,83	4.457,17	70,00	193.400,88

Termin	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
25.03.27	34.597,00	30.711,97	3.815,03	70,00	162.688,91
25.06.27	34.597,00	31.246,48	3.280,52	70,00	131.442,43
25.09.27	34.597,00	31.876,54	2.650,46	70,00	99.565,89
25.12.27	34.597,00	32.541,14	1.985,86	70,00	67.024,75

Sum per år for resten av lånet

År	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
2028	69.178,52	67.024,75	2.013,77	140,00	0,00

Utskrift: 26.08.2026 08:31:39



Ambita As
Postboks 2923 Solli
0230 Oslo

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	26/6360 - 66	Trond Henriksen Krågsrud	18.08.2026

Gnr 188 bnr 83 snr 15 Sørlivegen 26- Eiendomsmegleroppdrag

Vi er i ferd med å avvikle løsning med å besvare eiendomsmegleroppdrag via e-post. Vennligst benytt [Meglerpakke | e-Torg](#)

Eiendom:

Vedlagt matrikkelrapport gir en oversikt over de opplysningene som er registrert om en eiendom, bygning eller adresse i Matrikkelen.

Planstatus:

Kommuneplanens arealdel er under revidering.

Les vedlagt planrapport nøye. Den lister alle planer som er gjeldende for eiendommen. Enkelte eldre planer er ikke digitalisert og vil dermed ikke synes med egne flater i plankartene. Informasjon om disse kan derimot hentes på <https://arealplaner.no/ullensaker3209/>. PlanID for alle gjeldende planer finner du i vedlagte planrapport.

Støyforhold:

Vedlagte analyse lister de støykildene som berører eiendommen. Er eiendommen berørt av en eller flere støykilder vil dette kunne medføre krav til, eller begrense, bruk og tiltak på eiendommen. Byggesaksavdelingen kan veilede nærmere i konkrete spørsmål. Se også veiledning på <https://www.ullensaker.kommune.no/virksomheter/byggesak/veiledning/>

Vei, vann og avløp:

☒ Tilknyttet offentlig vann og avløp. ☐ Ikke tilknyttet off. vann og avløp.

- | | |
|---|---|
| ☐ Tilknyttet off. vann, men har septik. | ☐ Skal tilknyttes off. vann og avløp. |
| ☐ Vannmåler er installert. | ☒ Vannmåler er ikke installert. |
| ☒ Eiendommen ligger til offentlig veg. | ☒ Eiendommen ligger til privat veg. |
| ☒ Kommunale avgifter er kr.17 126,84,-. | ☒ Restanser: Selger er ajour til og med 30. juni 2026 |

Fakturamottaker for kommunale eiendomsgebyrer er den som står registrert som eier av en eiendom ved faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må utfakturert termin fordeles av de involverte parter.

Bebyggelse:

- | | |
|---|---|
| ☒ Har ferdigattest. | ☐ Har ikke ferdigattest. |
| ☐ Har midlertidig brukstillatelse. | |

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Vedlegg:

- ☒ Reguleringsplan.
- ☒ Reguleringsbestemmelser.
- ☐ Bebyggelsesplan.
- ☒ Kommuneplan/kommunedelplan
- ☒ Matrikkelbrev.
- ☒ Ferdigattest.
- ☒ Eiendomskart.
- ☐ VA-kart.
- ☒ Planrapport.
- ☒ Tiltaksanalyse
- ☒ Byggetegninger

Med hilsen

Trond Henriksen Krågsrud
enhetsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg

Plananalyse_14_20_18_8_2026.pdf

Tiltaksanalyse_-_Ullensaker_14_21_18_8_2026.pdf
188.pdf

188b.pdf

eiendomskart_32090018800830000000.pdf

Fasade og snitt.pdf

Ferdigattest.pdf

Garasje.pdf

kommunepkart260226.pdf

kommuneplanbestemmelser---endelig-utgave-etter-mekling-og-behandling_uten-markeringer-etter-
kst-24.03.26.pdf

MatrikkelRapport_32090018800830000015_18.8.2026.pdf

Plantegning.pdf

Plantegning2.pdf

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	263.1
Etablert dato	13.01.2012	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.10.2025	Antall teiger	1
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	99/1342	Bruk av grunn	()

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	188/83, 188/83/0/1, 188/83/0/2, 188/83/0/3, 188/83/0/4, 188/83/0/5, 188/83/0/6, 188/83/0/7, 188/83/0/8, 188/83/0/9, 188/83/0/10, 188/83/0/11, 188/83/0/12, 188/83/0/13, 188/83/0/14, 188/83/0/15
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	188/83, 188/83/0/1, 188/83/0/2, 188/83/0/3, 188/83/0/4, 188/83/0/5, 188/83/0/6, 188/83/0/7, 188/83/0/8, 188/83/0/9, 188/83/0/10, 188/83/0/11, 188/83/0/12, 188/83/0/13, 188/83/0/14, 188/83/0/15
Seksjonering Seksjonering	10.01.2012 10.01.2012	10/5777	Tinglyst 18.01.2012	188/83 (-2121,8), 188/83/0/1 (155,6), 188/83/0/2 (116,9), 188/83/0/3 (119,9), 188/83/0/4 (98), 188/83/0/5 (119,7), 188/83/0/6 (148,8), 188/83/0/7 (92,9), 188/83/0/8 (112,5), 188/83/0/9 (121,8), 188/83/0/10 (137,1), 188/83/0/11 (211,4), 188/83/0/12 (128,2), 188/83/0/13 (141,4), 188/83/0/14 (154,5), 188/83/0/15 (263,1)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6678783.33	619266.8		Ja	263.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ANTONY FERNANDO ANTONY KALAIMARAN F031082*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	U0101, NYBAKVEIEN 1B 1466 STRØMMEN	Bosatt (B)
PATHMANATHAN THUVARAKAN F041092*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Sørlivegen 26 2054 MOGREINA	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sørlivegen 26	H0101	188/83/0/15	99	5	1	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Sørlivegen 26

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2054 MOGREINA	Kirkesogn	02070702 Mogreina
Grunnkrets	603 Østli	Tettsted	655 Sessvollmoen
Valgkrets	6 Mogreina		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300259920		Rekkehus (131)	Ferdigattest (FA)	06.03.2015

1: Bygning 300259920: Rekkehus (131), Ferdigattest 06.03.2015

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	99
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	99
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	60
Energikilder	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	11.11.2011	22.11.2011	
Midlertidig brukstillatelse	10.12.2014	12.12.2014	
Ferdigattest	06.03.2015	10.03.2015	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sørivegen 26	H0101	188/83/0/15	99	5	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	45	0	45	0	0	0
H01	1	54	0	54	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 188/83

Bruksnavn		Beregnet areal	5032.6
Etablert dato	24.09.1997	Historisk oppgitt areal	7157,8
Oppdatert dato	18.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst
 ☐ Del i samla fast eiendom
 ☐ Grunnforurensning
 ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
- ☒ Bestående
 ☐ Under sammenslåing
 ☐ Kulturminne

☒ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:	
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:	

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6678804.16	619225.23	0	Ja	5032.6	

Ullensaker kommune



Block Watne
Hvamstubben 17
2013 SKJETTEN

Vår ref: (Oppgis ved svar)
2012/4003-14

Deres ref:

Dato
06.03.2015

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningslovens § 21-10

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	188/83//1 til 15
Adresse/byggested:	Hus 1-2, 3 - 5, 6 - 8, 9-10 og 11 -15 .Sørlivegen 26, 2054 Mogreina
Tiltakets art:	Nybygg
Bygnings-/anleggstype:	Rekkehus

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon journalført dato 17.02.2015 , jf. byggesaksforskriftens § 8-1 / forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 34.
Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

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

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

Ullensaker kommune
Byggesaksavdelingen

Berit Adriansen
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

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

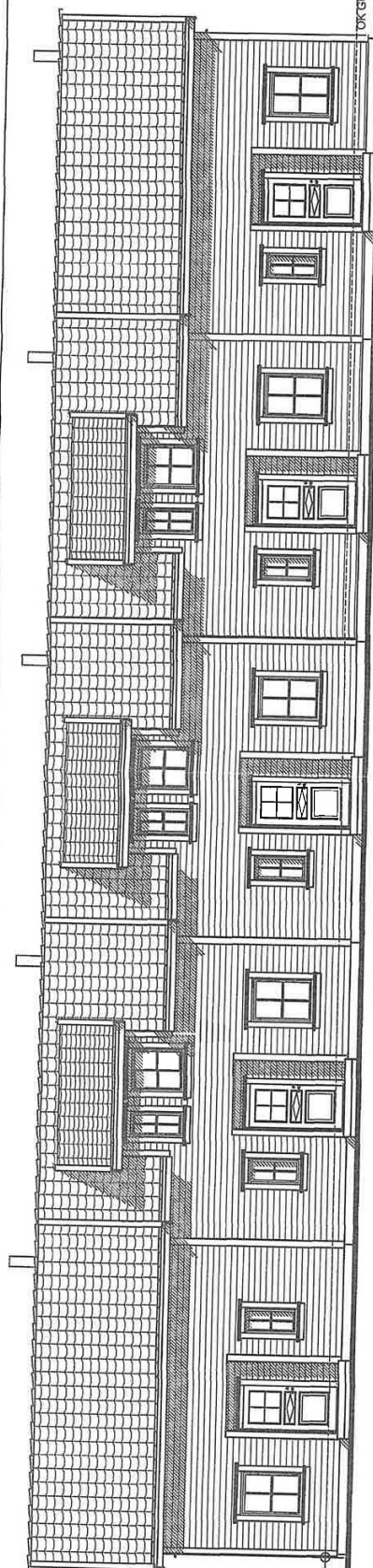
Postadresse
Postboks 470,
2051 JESSHEIM

Telefon
66 10 80 00
Telefaks
66 10 80 01

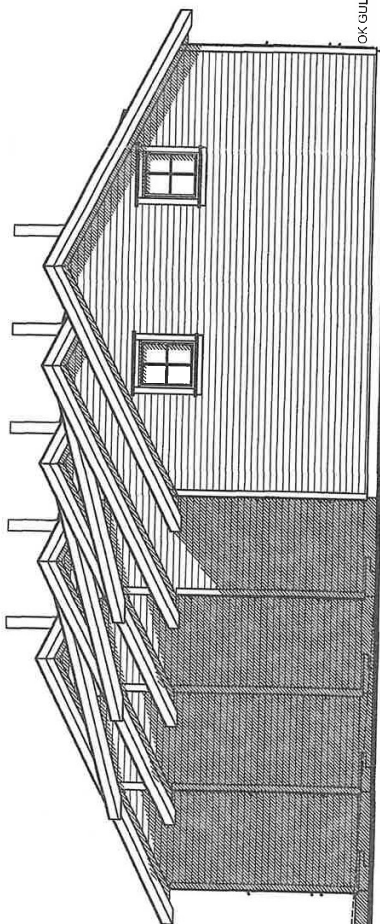
Bankkonto - kommunen
8601 41 92400
Bankkonto - skatt
6345 06 02355

Org.nr.
933 649 768

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



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BAKGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE
BALKONGDØR	UTENPÅLIGGENDE
TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE
HØVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

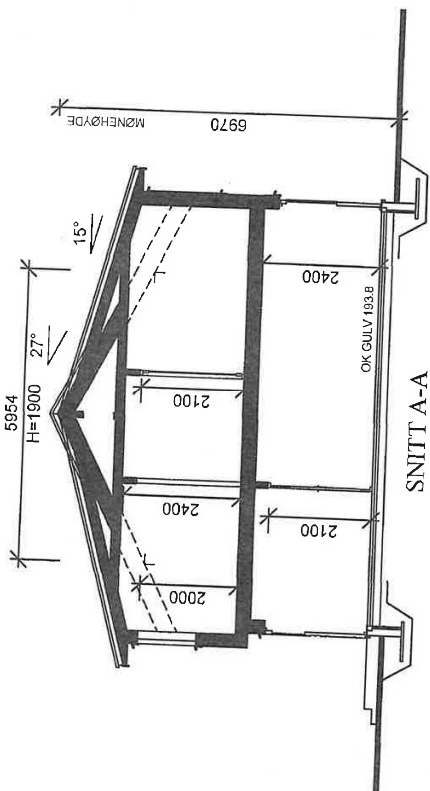
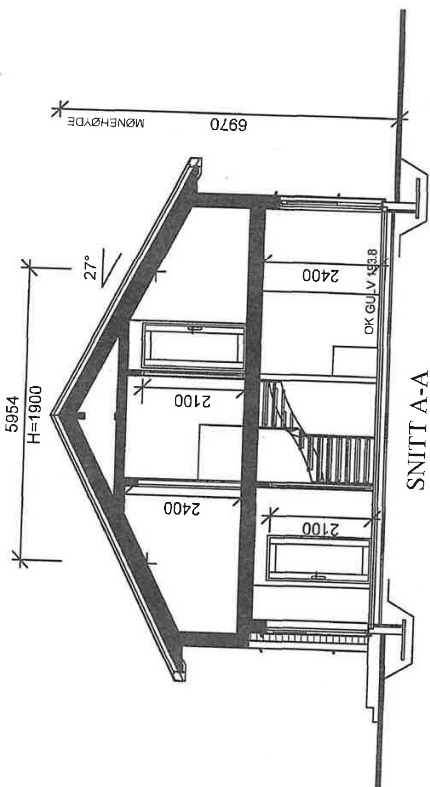
PLANET TERRENG

NAVAERUDE TERRENG

SNÖ-ÄNGER

BYGGMELDINGSTEGNINGER
 UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSIONSMÅL,
 DVS. EKSKLUSIV: UTFØRING, KLEDDNING ETC.

[illegible]



PLANERT TERRENG
NAVERENDE TERRENG
SNØFANGER

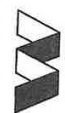
REV.	28.05.10	H.G.	28.05.10
REV.	20.05.10	h.d.	20.05.10
REV.	15.05.10	A.P.	15.05.10
REV.	12.01.10	W.C.H.	12.01.10
REV.	02.10.09	P.B.	02.10.09

TILTAKSHAVER	BLOCK WATNE AS	SNITT	188/83
BYGGESKILL	FLØTTENJØRDET, MOGREINA, ULLENSAKER	PROSJEKTERING	B.W.P.
TEGN. TYPE	SNITT	KONTROLLERT	PROSJEKT

TEGN. NR.	5936	TEGN. NR.	102
BYGGESKILL	188/83	PROSJEKT	5936
BYGGESKILL	188/83	PROSJEKT	5936

BYGGESKILL	188/83	PROSJEKT	5936
BYGGESKILL	188/83	PROSJEKT	5936
BYGGESKILL	188/83	PROSJEKT	5936

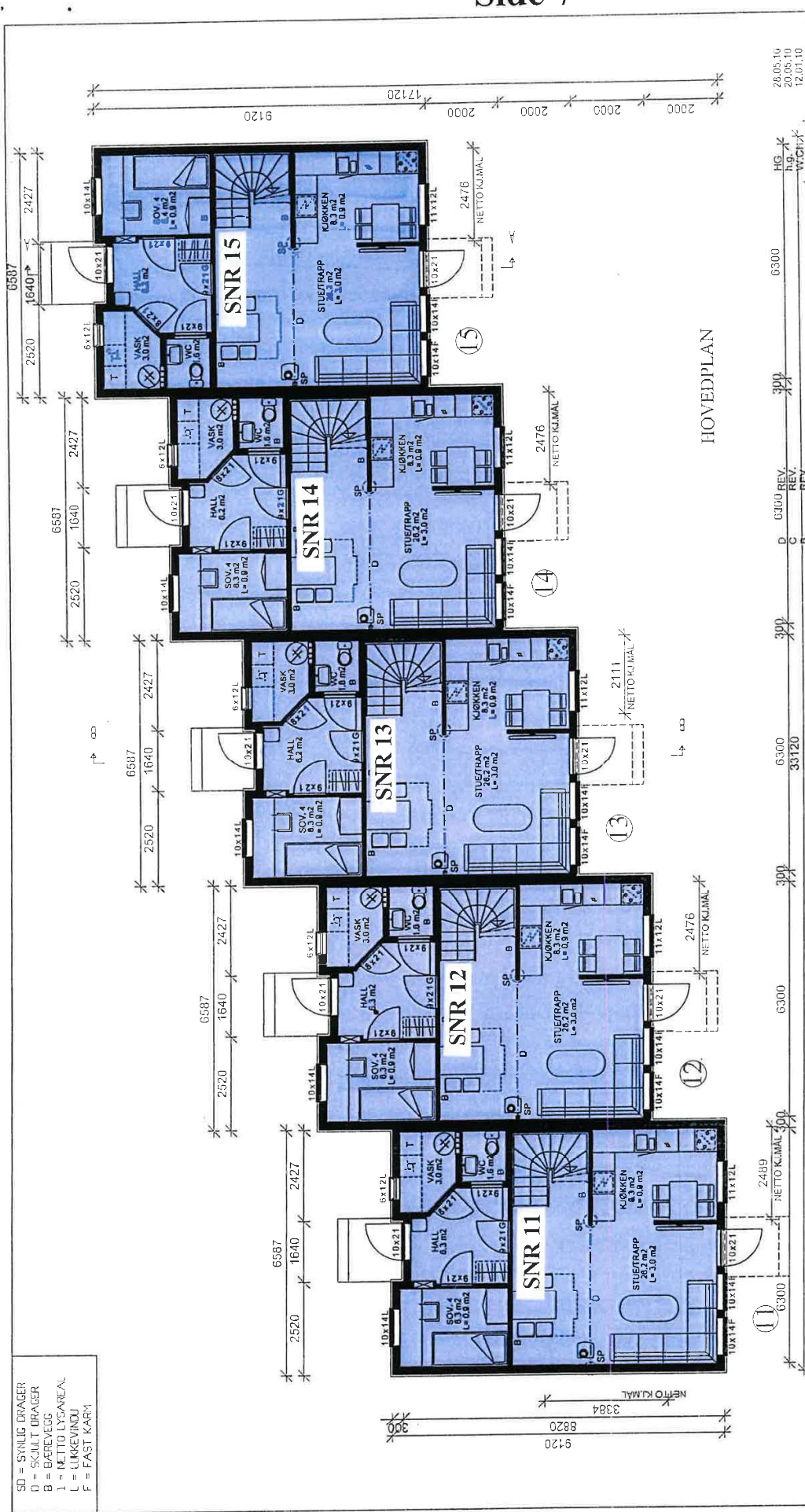
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTYENDE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL,
DVS. EKSKLUSIV UTFØRING, KLEDDING ETC.



Block Watne

KASA Boligprosjektering AS

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



SNR = SEKSJON

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
 UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSIONSMÅL,
 DVS. EKSKLUSIV UTTØRNING, SLEDNING ETC.

		Leilighet 11 og 15		Leilighet 12-14	
	BRA-Bygning	BRA-Besettelse	P-Rom	BRA-Besettelse	P-Rom
1. E.T.G.	m2	m2	m2	m2	m2
	278,1 m2	54,3 m2	54,3 m2	643,3 m2	54,3 m2
2. E.T.G.		44,7 m2	41,2 m2	48,0 m2	44,3 m2
	240,8 m2				
	m2	m2	m2	m2	m2
SUM HOVEDLEILIGHET	520,0 m2	99,0 m2	95,5 m2	102,3 m2	98,6 m2

[illegible]

Kommunenr.	3209	Gårdsnr.	188	Bruksnr.	83	Festenr.		Seksjonsnr.	15
------------	------	----------	-----	----------	----	----------	--	-------------	----

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

❗ Kommuneplaner under arbeid

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	008
Navn	Kommuneplanens arealdel 2021-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.03.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3209/dokumenter/4011/kommuneplanbestemmelser---endelig-utgave-etter-mekling-og-behandling_uten-markeringer-etter-kst-24.03.26.pdf
Delarealer	Delareal 263 m² KPHensynsonenavn H190_3 KPSikring Andre sikringssoner
	Delareal 263 m² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 263 m² KPHensynsonenavn H190_2 Byggerestriksjonskart - med tre rullebaner, alternativ øst (BRA-kart) KPSikring Andre sikringssoner

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	188
Navn	Del av gnr. 188 bnr. 5 m. fl., Mogreina
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.08.1997

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3209/dokumenter/825/188b.pdf>

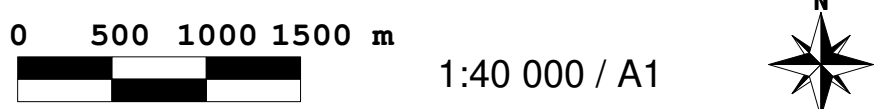
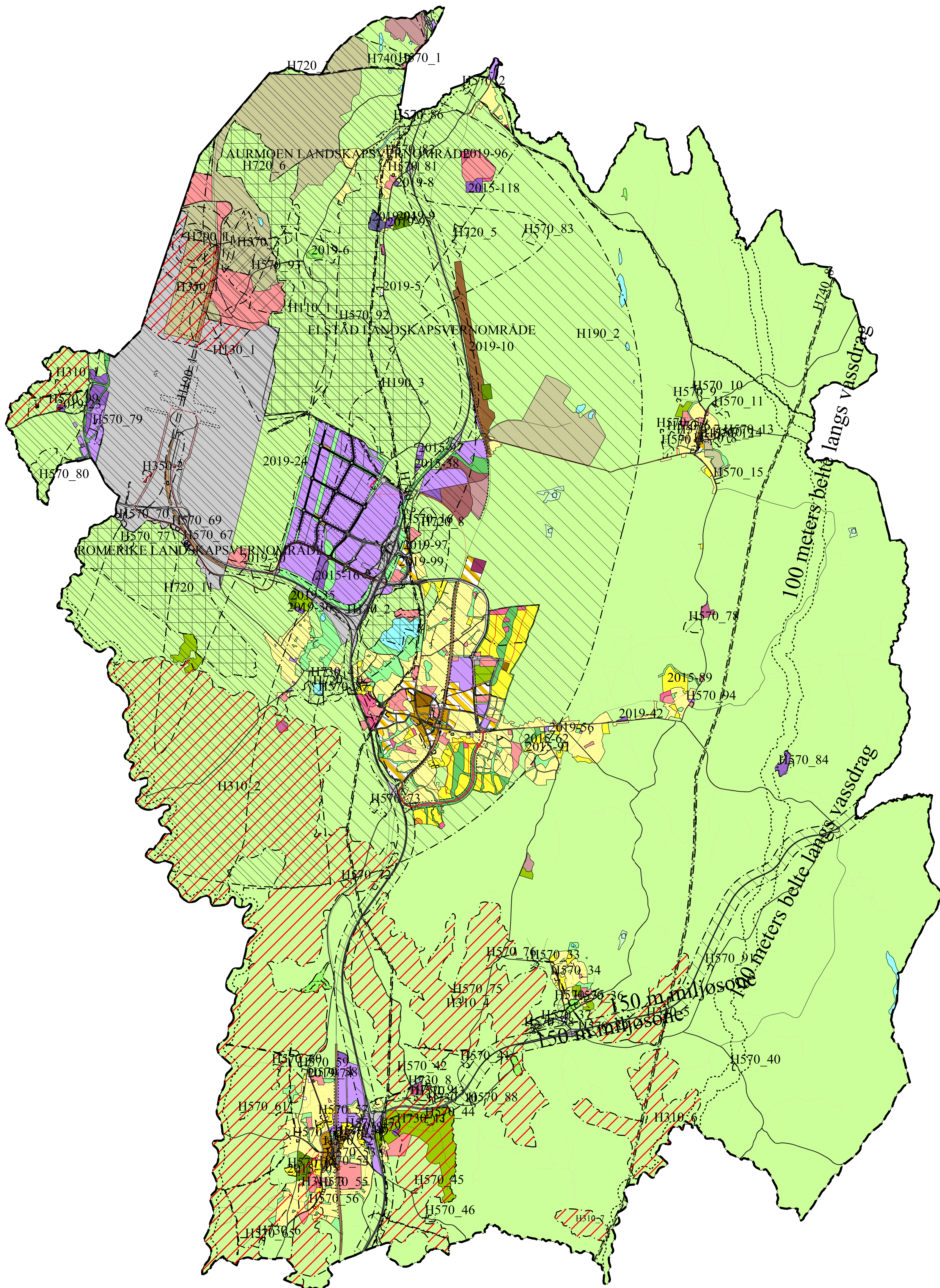
Delarealer

Delareal	263 m ²
Formål	Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn	B1



Justert etter avgjørelse fra Kommunal- og distriktsdepartementet 15.10.2025

	Faresone grense
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Brann-/eksplosjonsfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
	Faresone - Annen fare
	Sikringsonegrense
	Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
	Sikringsoner - Forholdet til Oslo lufthavn
	Støysonegrense
	Støysone - Ander støysoner
	Gjennomføringsgrense
	Gjennomføringsone - Krav om felles planlegging
	Båndlegginggrense
	Båndlegging for regulering etter PBL - nåværende
	Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
	Detaljeringsgrense
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Bestemmelseområde
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse - nåværende
	Boligbebyggelse - fremtidig
	Sentrumsformål - nåværende
	Sentrumsformål - fremtidig
	Forretning - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Tjenesteyting - fremtidig
	Fritids- og turistformål - fremtidig
	Råstoffutvinning - nåværende
	Råstoffutvinning - fremtidig
	Næringsbebyggelse - nåværende
	Næringsbebyggelse - fremtidig
	Idrettsanlegg - nåværende
	Idrettsanlegg - fremtidig
	Andre typer bebyggelse - nåværende
	Andre typer bebyggelse - fremtidig
	Uteoppholdsareal - nåværende
	Grav og urnelund - nåværende
	Grav og urnelund - fremtidig
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nåværende
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - fremtidig
	Veg - nåværende
	Veg - fremtidig
	Bane - nåværende
	Bane - fremtidig
	Lufthavn - nåværende
	Lufthavn - fremtidig
	Hovednett for sykkel - nåværende
	Hovednett for sykkel - fremtidig
	Kollektivnett - nåværende
	Kollektivknutepunkt - nåværende
	Parkeringsområde - nåværende
	Parkeringsområde - fremtidig
	Trase for teknisk infrastruktur - nåværende
	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer - nåværende
	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer - fremtidig
	Grennstruktur - nåværende
	Grennstruktur - fremtidig
	Naturområde - nåværende
	Turdag - nåværende
	Friområde - nåværende
	Friområde - fremtidig
	Park - nåværende
	Park - fremtidig
	Forsvarets område - nåværende
	Landbruks-,natur- og friluftsfomål samt reindrift - nåværende
	Landbruks-,natur- og friluftsfomål samt reindrift - fremtidig
	LNFR-areal - nåværende
	LNFR-areal - fremtidig
	LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende
	Naturområde vann - nåværende
	Friluftsområde - nåværende
	Byggegrense
	Forbudsgrense vassdrag
	Kraftledning
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008	
	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Fjernveg - nåværende
	Fjernveg bro - nåværende
	Hovedveg - nåværende
	Hovedveg - framtidig
	Hovedveg tunnel - nåværende
	Hovedveg bro - nåværende
	Samleveg - framtidig
	Samleveg - nåværende
	Adkomstveg - nåværende
	Adkomstveg - framtidig
	Gang-/sykkelveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - framtidig
	Gang-/sykkelveg tunnel - nåværende
	Gang-/sykkelveg bro - nåværende
	Gangveg - nåværende
	Gangveg - framtidig
	Turveg/turdrag - nåværende
	Turveg/turdrag - framtidig
	Jernbane - nåværende
	Jernbane - framtidig
	Jernbane tunnel - nåværende
	Jernbane bro - nåværende
	Kollektivtrase - framtidig





Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



Ambita As
Postboks 2923 Solli
0230 Oslo

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	26/6360 - 66	Trond Henriksen Krågsrud	18.08.2026

Gnr 188 bnr 83 snr 15 Sørlivegen 26- Eiendomsmegleroppdrag

Vi er i ferd med å avvikle løsning med å besvare eiendomsmegleroppdrag via e-post. Vennligst benytt [Meglerpakke | e-Torg](#)

Eiendom:

Vedlagt matrikkelrapport gir en oversikt over de opplysningene som er registrert om en eiendom, bygning eller adresse i Matrikkelen.

Planstatus:

Kommuneplanens arealdel er under revidering.

Les vedlagt planrapport nøye. Den lister alle planer som er gjeldende for eiendommen. Enkelte eldre planer er ikke digitalisert og vil dermed ikke synes med egne flater i plankartene. Informasjon om disse kan derimot hentes på <https://arealplaner.no/ullensaker3209/>. PlanID for alle gjeldende planer finner du i vedlagte planrapport.

Støyforhold:

Vedlagte analyse lister de støykildene som berører eiendommen. Er eiendommen berørt av en eller flere støykilder vil dette kunne medføre krav til, eller begrense, bruk og tiltak på eiendommen. Byggesaksavdelingen kan veilede nærmere i konkrete spørsmål. Se også veiledning på <https://www.ullensaker.kommune.no/virksomheter/byggesak/veiledning/>

Vei, vann og avløp:

☒ Tilknyttet offentlig vann og avløp. ☐ Ikke tilknyttet off. vann og avløp.

- | | |
|---|---|
| ☐ Tilknyttet off. vann, men har septik. | ☐ Skal tilknyttet off. vann og avløp. |
| ☐ Vannmåler er installert. | ☒ Vannmåler er ikke installert. |
| ☒ Eiendommen ligger til offentlig veg. | ☒ Eiendommen ligger til privat veg. |
| ☒ Kommunale avgifter er kr.17 126,84,-. | ☒ Restanser: Selger er ajour til og med 30. juni 2026 |

Fakturamottaker for kommunale eiendomsgebyrer er den som står registrert som eier av en eiendom ved faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må utfakturert termin fordeles av de involverte parter.

Bebyggelse:

- | | |
|---|---|
| ☒ Har ferdigattest. | ☐ Har ikke ferdigattest. |
| ☐ Har midlertidig brukstillatelse. | |

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Vedlegg:

- ☒ Reguleringsplan.
- ☒ Reguleringsbestemmelser.
- ☐ Bebyggelsesplan.
- ☒ Kommuneplan/kommunedelplan
- ☒ Matrikkelbrev.
- ☒ Ferdigattest.
- ☒ Eiendomskart.
- ☐ VA-kart.
- ☒ Planrapport.
- ☒ Tiltaksanalyse
- ☒ Byggetegninger

Med hilsen

Trond Henriksen Krågsrud
enhetsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg

Plananalyse_14_20_18_8_2026.pdf

Tiltaksanalyse_-_Ullensaker_14_21_18_8_2026.pdf
188.pdf

188b.pdf

eiendomskart_32090018800830000000.pdf

Fasade og snitt.pdf

Ferdigattest.pdf

Garasje.pdf

kommunepkart260226.pdf

kommuneplanbestemmelser---endelig-utgave-etter-mekling-og-behandling_uten-markeringer-etter-
kst-24.03.26.pdf

MatrikkelRapport_32090018800830000015_18.8.2026.pdf

Plantegning.pdf

Plantegning2.pdf

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	263.1
Etablert dato	13.01.2012	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.10.2025	Antall teiger	1
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	99/1342	Bruk av grunn	()

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	188/83, 188/83/0/1, 188/83/0/2, 188/83/0/3, 188/83/0/4, 188/83/0/5, 188/83/0/6, 188/83/0/7, 188/83/0/8, 188/83/0/9, 188/83/0/10, 188/83/0/11, 188/83/0/12, 188/83/0/13, 188/83/0/14, 188/83/0/15
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	188/83, 188/83/0/1, 188/83/0/2, 188/83/0/3, 188/83/0/4, 188/83/0/5, 188/83/0/6, 188/83/0/7, 188/83/0/8, 188/83/0/9, 188/83/0/10, 188/83/0/11, 188/83/0/12, 188/83/0/13, 188/83/0/14, 188/83/0/15
Seksjonering Seksjonering	10.01.2012 10.01.2012	10/5777	Tinglyst 18.01.2012	188/83 (-2121,8), 188/83/0/1 (155,6), 188/83/0/2 (116,9), 188/83/0/3 (119,9), 188/83/0/4 (98), 188/83/0/5 (119,7), 188/83/0/6 (148,8), 188/83/0/7 (92,9), 188/83/0/8 (112,5), 188/83/0/9 (121,8), 188/83/0/10 (137,1), 188/83/0/11 (211,4), 188/83/0/12 (128,2), 188/83/0/13 (141,4), 188/83/0/14 (154,5), 188/83/0/15 (263,1)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6678783.33	619266.8		Ja	263.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ANTONY FERNANDO ANTONY KALAIMARAN F031082*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	U0101, NYBAKVEIEN 1B 1466 STRØMMEN	Bosatt (B)
PATHMANATHAN THUVARAKAN F041092*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Sørlivegen 26 2054 MOGREINA	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sørlivegen 26	H0101	188/83/0/15	99	5	1	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Sørlivegen 26

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2054 MOGREINA	Kirkesogn	02070702 Mogreina
Grunnkrets	603 Østli	Tettsted	655 Sessvollmoen
Valgkrets	6 Mogreina		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300259920		Rekkehus (131)	Ferdigattest (FA)	06.03.2015

1: Bygning 300259920: Rekkehus (131), Ferdigattest 06.03.2015

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	99
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	99
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	60
Energikilder	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	11.11.2011	22.11.2011	
Midlertidig brukstillatelse	10.12.2014	12.12.2014	
Ferdigattest	06.03.2015	10.03.2015	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sørivegen 26	H0101	188/83/0/15	99	5	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	45	0	45	0	0	0
H01	1	54	0	54	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 188/83

Bruksnavn		Beregnet areal	5032.6
Etablert dato	24.09.1997	Historisk oppgitt areal	7157,8
Oppdatert dato	18.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst
 ☐ Del i samla fast eiendom
 ☐ Grunnforurensning
 ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående
 ☐ Under sammenslåing
 ☐ Kulturminne

☒ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6678804.16	619225.23	0	Ja	5032.6	

Ullensaker kommune



Block Watne
Hvamstubben 17
2013 SKJETTEN

Vår ref: (Oppgis ved svar)
2012/4003-14

Deres ref:

Dato
06.03.2015

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningslovens § 21-10

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	188/83//1 til 15
Adresse/byggested:	Hus 1-2, 3 - 5, 6 - 8, 9-10 og 11 -15 .Sørlivegen 26, 2054 Mogreina
Tiltakets art:	Nybygg
Bygnings-/anleggstype:	Rekkehus

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon journalført dato 17.02.2015 , jf. byggesaksforskriftens § 8-1 / forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 34.
Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

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

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

Ullensaker kommune
Byggesaksavdelingen

Berit Adriansen
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

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

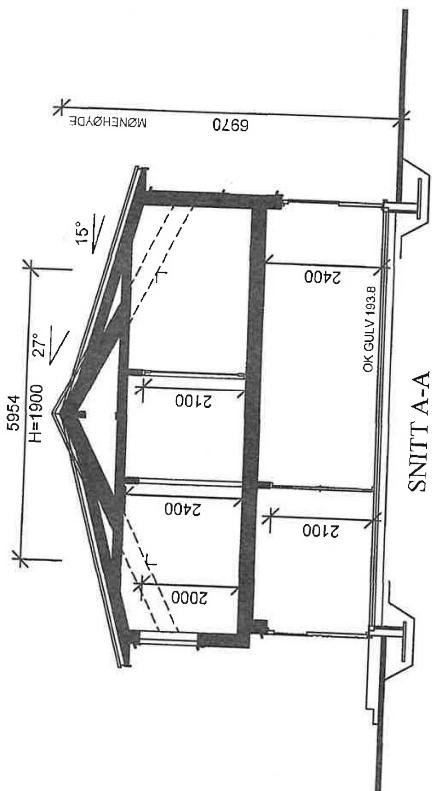
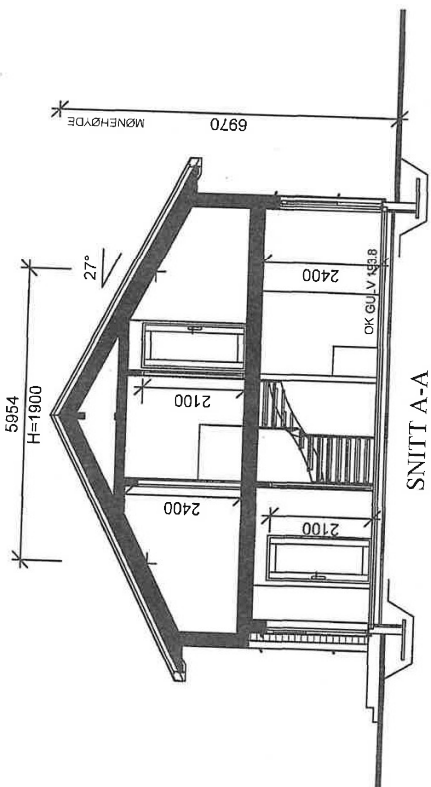
Postadresse
Postboks 470,
2051 JESSHEIM

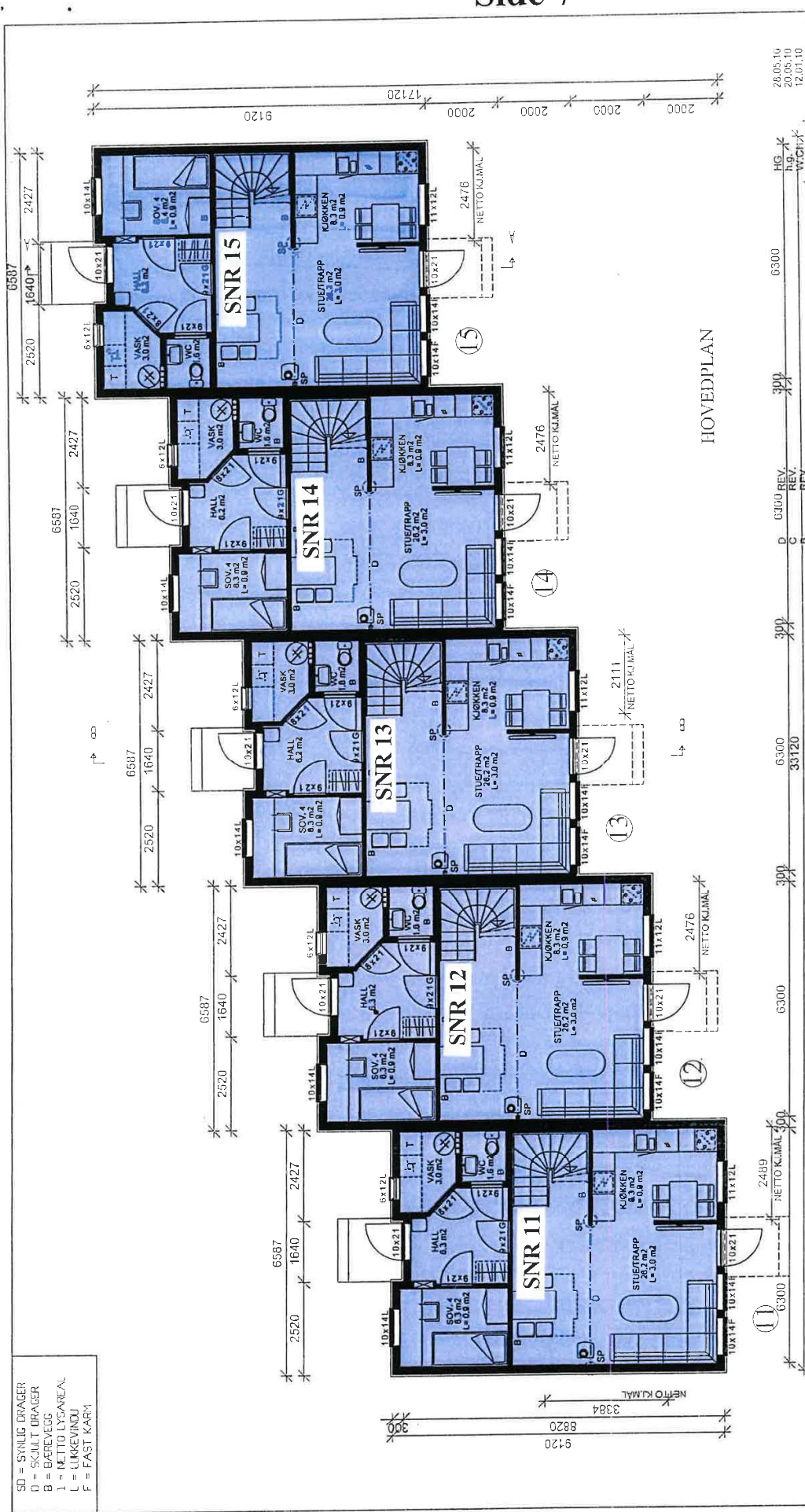
Telefon
66 10 80 00
Telefaks
66 10 80 01

Bankkonto - kommunen
8601 41 92400
Bankkonto - skatt
6345 06 02355

Org.nr.
933 649 768

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

[illegible]

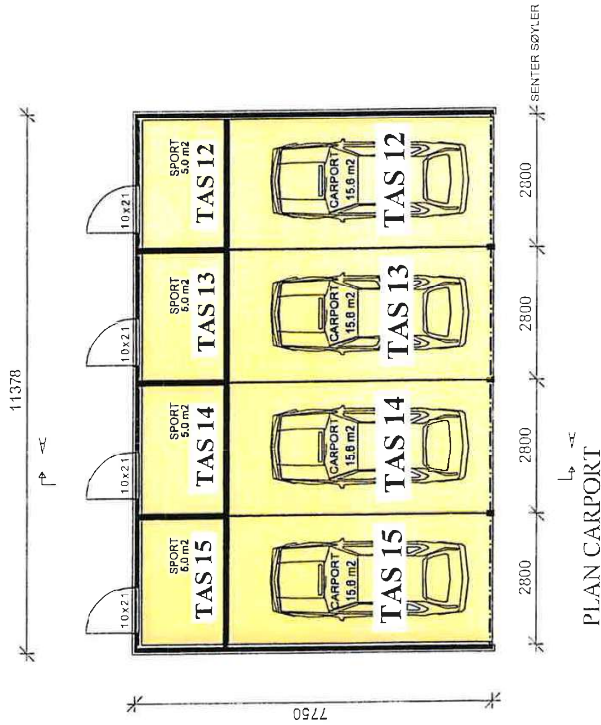


SNR = SEKSJON

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
 UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSIONSMÅL,
 DVS. EKSKLUSIV UTTØRING, SLEDRING ETC.

		Leilighet 11 og 15		Leilighet 12-14	
	BRA-Bygning	BRA-Besettelse	P-Rom	BRA-Besettelse	P-Rom
1. E.T.G.	m2	m2	m2	m2	m2
	278,1 m2	54,3 m2	54,3 m2	54,3 m2	54,3 m2
2. E.T.G.		44,7 m2	41,2 m2	48,0 m2	44,3 m2
	240,8 m2				
	m2	m2	m2	m2	m2
SUM HOVEDLEILIGHET	520,0 m2	99,0 m2	95,5 m2	102,3 m2	98,6 m2

D	G300	REV.	3012	6300	28.05.10
B	REV.	h.g. K	20.09.10		
C	REV.	h.g. K	02.10.09		
A	REV.	h.g. K	02.10.09		
ILLUSKASSET	BESKRIVELSE	SEN	END		
REV.		VAL: 1:100	DATO	02.10.09	
ILLUSKASSET	BLOCK WATNE AS	ANSVARIG	PROJEKTERING	B.W.P.	
BESKRIVELSE	FLØTTENJØRDET, MOGRENA, ULLENSAKER	KONTROLLER:			
TEGN. TYPE:	PLANER	188/83	KONSULENT	TEGN. RL	100
		INSTRUKT	Ø. HILK	5936	11-15
		Ø. HILK			
		ARBEJDET:			
		KASA Boligprosjekt AS			
		PB 1817 VICA	0123 OSLO		
		TLF. 23248000	FAX 23246001		



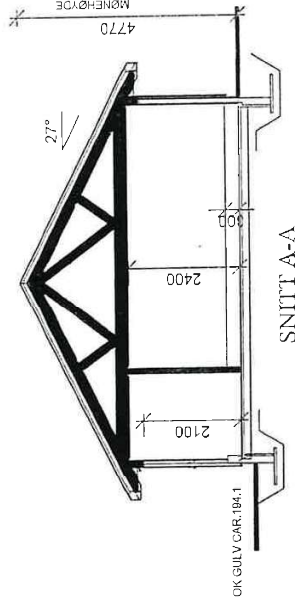
TAS = TILLEGGSAREAL BYGNING



SO = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÅREVEGG
L = NETTO LYSAREAL
F = FAST KARM

BRA	
CARPORT-BOD	84.8 m²
BYA =	90.0 m²

PLANERT TERRENG
NAVERENDE TERRENG
SNØFANGER



C	REV.	REV.	KUNDETILPASSET	HG	28.05.10
B	REV.	REV.	KUNDETILPASSET	H.G.	20.05.10
A	REV.	REV.	KUNDETILPASSET	A.P.	12.01.10
REV.	REV.	REV.	KUNDETILPASSET	SEAL	DATE
TILSHYNER:	BLOCK WATNE AS	UAC	1:100	DATE	12.01.10
BYGGELASS:	FLØTTENJØRDET, MOGREINA, ULLENSAKER	ANSHALS	PROSJEKTERENDE	B.W.P.	
TEK. TYPE:	PLAN-SNITT	GJØRSEL	188/83	KONTROLERT	
		HUSSTYPE	CARPORT	PROSJEKT	5936_CAR_2
		KONSULENT	Q.WIK	TEGLAR	100
		ARBEIDST.	KASA Holigprosjektering AS	BLOCK WATNE PROSJEKTERING	
				PB 1817 VIKEN 0123 OSLO	
				TLE 23246000 FAX 23246001	
				TEGNEREN HAR HVERKEN HET ELLER DEL AV SIN KØPERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.	



BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTTYDNINGER I DETAILER OG KONSTRUKSJONSMÅL
DVS. ERSKILLING UTFORMING, KLIPPING ETC.

Kommunenr.	3209	Gårdsnr.	188	Bruksnr.	83	Festenr.		Seksjonsnr.	15
------------	------	----------	-----	----------	----	----------	--	-------------	----

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

❗ Kommuneplaner under arbeid

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	008
Navn	Kommuneplanens arealdel 2021-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.03.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3209/dokumenter/4011/kommuneplanbestemmelser---endelig-utgave-etter-mekling-og-behandling_uten-markeringer-etter-kst-24.03.26.pdf
Delarealer	Delareal 263 m² KPHensynsonenavn H190_3 KPSikring Andre sikringssoner
	Delareal 263 m² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 263 m² KPHensynsonenavn H190_2 Byggerestriksjonskart - med tre rullebaner, alternativ øst (BRA-kart) KPSikring Andre sikringssoner

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	188
Navn	Del av gnr. 188 bnr. 5 m. fl., Mogreina
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.08.1997

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3209/dokumenter/825/188b.pdf>

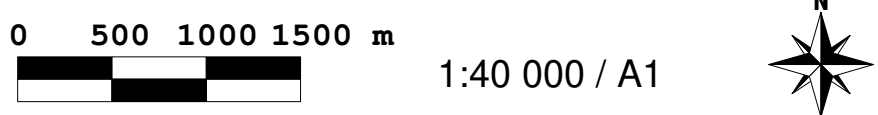
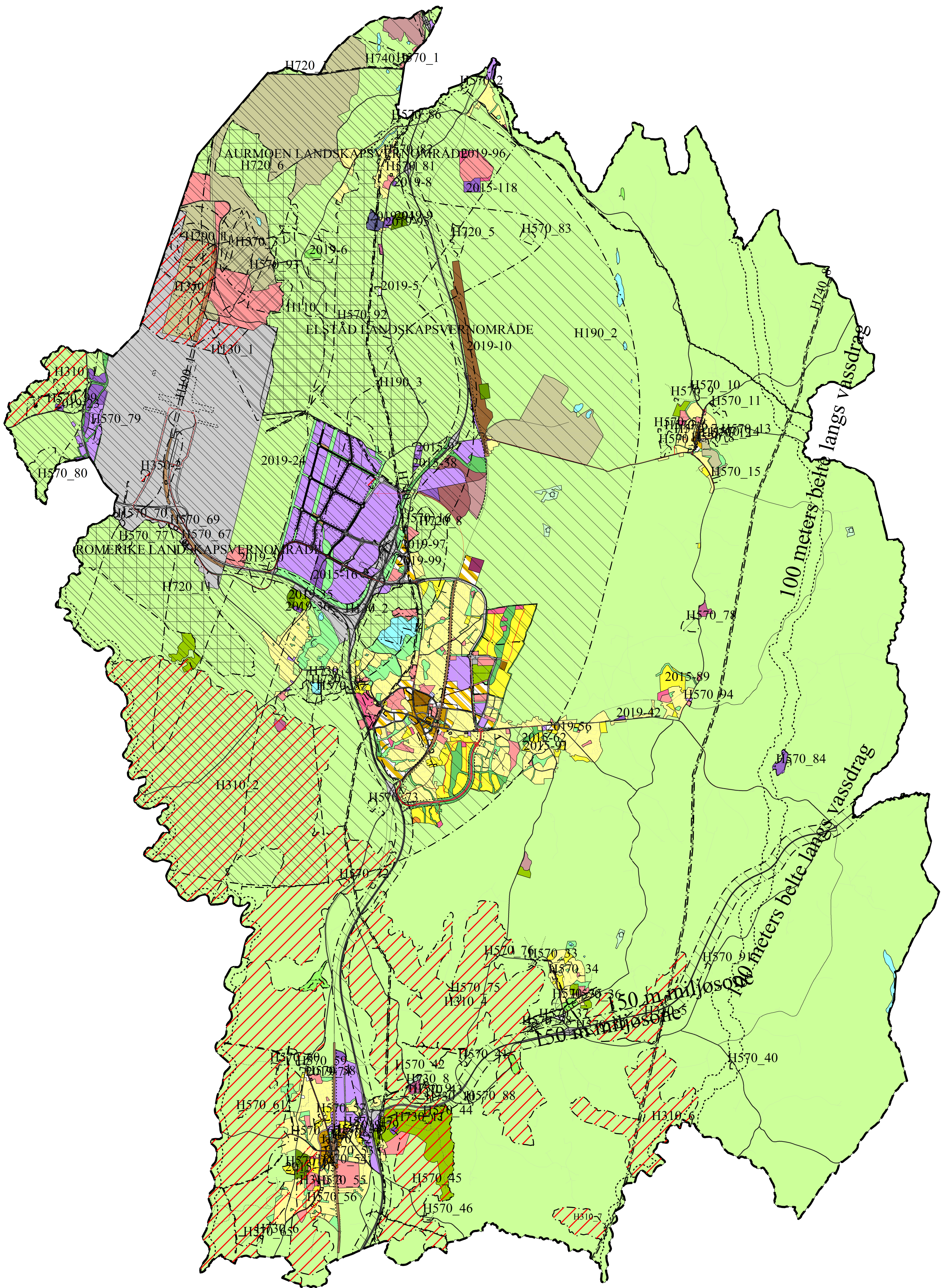
Delarealer

Delareal	263 m ²
Formål	Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn	B1



Justert etter avgjørelse fra Kommunal- og distriktsdepartementet 15.10.2025

	Faresone grense
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Brann-/eksplosjonsfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
	Faresone - Annen fare
	Sikringsonegrense
	Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
	Sikringsoner - Forholdet til Oslo lufthavn
	Støysonegrense
	Støysone - Ander støysoner
	Gjennomføringsgrense
	Gjennomføringsone - Krav om felles planlegging
	Båndleggingsgrense
	Båndlegging for regulering etter PBL - nåværende
	Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
	Detaileringsgrense
	Detaileringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Bestemmelseområde
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse - nåværende
	Boligbebyggelse - fremtidig
	Sentrumsformål - nåværende
	Sentrumsformål - fremtidig
	Forretning - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Tjenesteyting - fremtidig
	Fritids- og turistformål - fremtidig
	Råstoffutvinning - nåværende
	Råstoffutvinning - fremtidig
	Næringsbebyggelse - nåværende
	Næringsbebyggelse - fremtidig
	Idrettsanlegg - nåværende
	Idrettsanlegg - fremtidig
	Andre typer bebyggelse - nåværende
	Andre typer bebyggelse - fremtidig
	Uteoppholdsareal - nåværende
	Grav og urnelund - nåværende
	Grav og urnelund - fremtidig
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nåværende
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - fremtidig
	Veg - nåværende
	Veg - fremtidig
	Bane - nåværende
	Bane - fremtidig
	Lufthavn - nåværende
	Lufthavn - fremtidig
	Hovednett for sykkel - nåværende
	Hovednett for sykkel - fremtidig
	Kollektivnett - nåværende
	Kollektivknutepunkt - nåværende
	Parkering - nåværende
	Parkering - fremtidig
	Trase for teknisk infrastruktur - nåværende
	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer - nåværende
	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer - fremtidig
	Grønnstruktur - nåværende
	Grønnstruktur - fremtidig
	Naturområde - nåværende
	Turdrag - nåværende
	Friområde - nåværende
	Friområde - fremtidig
	Park - nåværende
	Park - fremtidig
	Forsvaret - nåværende
	Landbruks-,natur- og friluftsmål samt reindrift - nåværende
	Landbruks-,natur- og friluftsmål samt reindrift - fremtidig
	LNFR-areal - nåværende
	LNFR-areal - fremtidig
	LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende
	Naturområde vann - nåværende
	Friluftsområde - nåværende
	Byggegrense
	Forbudsgrense vassdrag
	Kraftledning
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008	
	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Fjernveg - nåværende
	Fjernveg bro - nåværende
	Hovedveg - nåværende
	Hovedveg - framtidig
	Hovedveg tunnel - nåværende
	Hovedveg bro - nåværende
	Samleveg - framtidig
	Samleveg - nåværende
	Adkomstveg - nåværende
	Adkomstveg - framtidig
	Gang-/sykkelveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - framtidig
	Gang-/sykkelveg tunnel - nåværende
	Gang-/sykkelveg bro - nåværende
	Gangveg - nåværende
	Gangveg - framtidig
	Turveg/turdrag - nåværende
	Turveg/turdrag - framtidig
	Jernbane - nåværende
	Jernbane - framtidig
	Jernbane tunnel - nåværende
	Jernbane bro - nåværende
	Kollektivtrase - framtidig



Megleropplysninger på Sørlivegen 26, 188/83/0/15 i Ullensaker kommune, vår ref.: 19260223

Vi har fått i oppdrag å formidle salg av ovennevnte eiendom tilhørende:

Selger: Thuvarakan Pathmanathan og Antony Kalaimaran Antony Fernando.

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Seksjonseier(e):	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN	
Sameiets eiendom gnr./bnr./snr./org.nr	188/83 – 15 / 998799430
Tomten er eid/festet?	Eiet
Er det mottatt nabovarsel fra nærliggende eiendommer?	Nei
Hvis ja, hvem har sendt varsel?	
Følger det særskilte forpliktelser med enheten?	Nei
Hvis ja, hvilke?	
Sameiets eiendom er forsikret i:	Selskap: Storebrand Forsikring AS Polisenr.: 4813771
FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER	
Fellesutg. pr mnd	Kr. 3.065
Eventuelle restanser pr. dato	Kr. 6.205,03
Fellesutgiftene inkluderer:	
Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd (hhv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter)	Renteutgift: Avdrag / felleskostnader: 1.849 Driftsutgifter: 1.216
Andre faste kostnader som ikke inngår i fellesutgiftene kr./hva?	
Avregnes fellesutgifter av forretningsfører? JA/NEI	Fellesutgifter følges opp av regnskapsfører
Dersom fellesutgiftene er vedtatt endret eller det er iverksatt tiltak som kan medføre endring av disse ber vi om at ny fellesutgift oppgis i kr, samt når ev. endring trer i kraft?	Ingen vedtatt endring i 2026
Er det sikringsfond? NEI Hvis Ja:	Selskap: Avtalen løper til: Oppsigelsesvilkår:
Er det planlagt større vedlikehold eller oppgraderinger som kan øke fellesgjelden eller kreve ekstra innbetalinger fra seksjonseierne?	Planlagt utskifte av ytterdører i 2027 – ingen endring av fellesutgifter i 2026 ifbm dette.
LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE	
Andel fellesgjeld pr. dato/kr	Pr 31.12.2025 kr 22.892
Sameiets totale fellesgjeld pr. dato/kr	Pr 31.12.2025 kr 310.311
Vilkår fellesgjeld	Bank: DNB Lånenummer: 1636.41.54252 Nedbet. dato: Juni 2028 Rentesats: 8%
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden? JA/NEI	JA
Dersom ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	24 mnd
Dersom nei, når begynner det å løpe avdrag?	

Dersom nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?	
Felles formue? JA/NEI	JA
Dersom ja, total formue i kr.?	Pr 31.12.2025 kr 278.388
Dersom ja, andelens andel formue i kr.?	Pr 31.12.2025 kr 20.536
IN-ORDNING	
Har sameiet vedtatt IN-ordning? JA/NEI	NEI
Hvis ja, har denne andelen benyttes seg av ordningen? JA/NEI Hvis ja, beløp kr.?	
Har IN-innbetalingen pantesikkerhet i borettsl. eiendom? JA/NEI	NEI
POSTER TIL SKATTEMELDINGEN	
Andeles renteinntekter kr.	0
Andeles renteutgifter kr.	0
PARKERING OG GARASJE	
Medfølger det p-/garasjeplass? Dersom ja, type	1 carport + 1 plass på parkering ute
Dersom ja, hvordan blir kjøper eier av plassen?	Carport tilhører seksjonen, plass ute er nummerert med husnummer
Er det mulig for el-bil lading? Dersom ja, ev. ekstra kostnad kr.	Det er strøm i Carport med egen måler (Forbruk avregnes og faktureres hver annen måned av regnskapsfører) – oppsett av hurtiglader må sjekkes opp og avtales med styret
DYREHOLD	
Er dyrehold tillatt? Dersom ja, hvordan praktiseres dyreholdet?	JA – på en forsvarlig måte. Det er båndtvang hele året
GODKJENNELSE/FORKJØPSRETT/UTLEIE	
Er det forkjøpsrett? JA/NEI Dersom ja, antall dagers forkjøpsrett:	NEI
Foreligger det spesielle forhold knyttet til utprøvingen av forkjøpsretten, og ev. hvilke?	NEI
Er utleie tillatt? JA/NEI Dersom ja, vilkår for utleie?	JA – men kun til privatpersoner, Styret skal varsles i god tid, slik at styret kan godkjenne.
Kreves styregodkjenning av ny eier? Dersom ja, hvor skal søknad sendes?	Styret skal varsles på sameiethv@gmail.com
GEBYR	
	Opplysninger kr. 1.200 Eierskiftegebyr kr. Ev. andre gebyr kr.
Vil vi få oversendt faktura på ovennevnte gebyrer? Dersom nei, hvilken konto skal benyttes for overføring?	Det sendes ut faktura fra regnskapsfører
ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER	

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for fellesgjeld/lån

- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til avsender snarest mulig, gjerne på e-post

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

&Partners Sagene

Org. nr.: 914 983 401

Ørjan Dahl

Eiendomsmeglerfullmektig

Mobil: +47 94 16 40 10

E-post: orjan.dahl@partners.no



SAMEIET HERSJØEN VEST

ÅRSRAPPORT 2025



1. Innledning

Høilund Regnskap AS har i 2025 hatt oppdraget med å føre regnskapet for Sameiet Hersjøen Vest. Samtlige transaksjoner i regnskapet er tilfredsstillende dokumentert. Oppdragsansvarlig hos Høilund Regnskap AS er Statsautorisert Regnskapsfører Marion Sæther.

Da Sameiet Hersjøen Vest har mindre enn 21 eierseksjoner er det ingen krav til å levere årsregnskap til Brønnøysund. Jf. Rskl § 1-2 første ledd nr 8. Det utarbeides derfor en årsrapport basert på regnskapet for 2023 til Årsmøtet.

Sameiet er ikke revisjonspliktig jf Esl § 65

2. Hovedpunkter

Regnskapet viser en økning i driftsinntekter, og en moderat reduksjon i kostnader mot 2024. Økning i felleskostnader, for fremtidig vedlikehold har bidratt til dette.

3. Resultater

Regnskapet viser et årsresultat pr 31.12.25 på kr 213.034,- i overskudd, som er overført til annen egenkapital

4. Økonomi

Årsinntekt:

Sameiets inntekter kommer fra fellesutgifter, og regnskapet viser en driftsinntekt pr 31.12.25 på kr 493.449,-

Årskostnad:

Sameiets kostnader er hovedsakelig forsikring, vedlikehold, regnskapsutgifter, lån og andre mindre driftsrelaterte poster. Driftskostnadene for 2025 er kr 249.544,-

Gjeld:

Gjelden ble nedbetalt med kr 107.559,98 i avdrag og kr 30.931,89 i renter i 2025. Restgjeld pr 31.12.25 er kr 310.311,19,-

5. Kommentar

Vedrørende kostnader og utlegg på kvittering skal bilaget signeres av 2 styremedlemmer før innlevering.

Vedlegg: Resultat og balanserapport 2025

For Høilund Regnskap AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Ingvild de Sousa

- Valg av ny Styreleder : Jarle Hulleberg – enstemmig vedtatt.
- Valg av nytt Styremedlem : Florent Hasani – enstemmig vedtatt.
- Nye utgangsdører – Jarle innhenter tilbud fra flere interessenter.
- Ingen økning i fellesutgifter i 2026.
- Norgespris i sameiet (fellesområder)- Milana /Wenche
Byttet til Norgespris 07/04-2026.
- Storebrand – vært en betydelig økning i årspremie – Wenche kontakter.
Reduksjon i pris pr 07/04-2026 – 2700 pr år.
- Sjekke med Huseierne – pipehatt - eget ansvar ?
Dette skal Huseier selv ta ansvar for, ifølge den infoen som er innhentet.
- Dugnad 9 mai - 1100-1400 – gjøre klart til sommeren.
- Linn Therese sjekker opp lån av varehenger – slik at vi får kastet søppel ol.
- Brøytemannskap kommer for å koste opp etter vinteren – her må vi ta et tak i kriker og kroker, carport , gresset osv , så det er klart for de når de kommer . Ali får dato. *De har vært her, men uten avtale(misforståelse), ryddet godt, men litt igjen til sameiet. Ser ut som de har vært litt harde på noen gresskanter, som de har dratt opp. Vi tar det på dugnad.*
- Gressklipping – fellesområder: Prøver oss med dugnad i år, mellom 4 boenheter pr nå.
- Nærmer seg vår, og vi anbefaler bytte av filter . Disse kan hentes hos Milana, og hun sender videre til Ingvild – regnskap. 390 pr pk – 2 filter!
- Elbil lader: Florent sjekker opp i hoved vernet – om det er nok strøm i Sameiet til dette. Ev om det skal settes opp en felles ladestasjon – grusplass ? kostnader
- Sommer fest – foreløpig dato : 15 august .

Signatur:

Wenche Hulleberg
Florent Hasani
Ali Al-Jarrah

VEDTEKTER

For

Sameiet Hersjøen vest

Fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1 Navn

Sameiets navn er Sameiet Hersjøen vest.

2 Eiendommen og eierforholdet

Eiendommen, bebyggelsen og tomten, med gnr 188 bnr 83 i Ullensaker kommune ligger i sameie mellom de 15 eierseksjonene som eiendommen er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheterens sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

3 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Ingen kan erverve mer enn to boligsseksjoner i sameiet med mindre det er tillatt i ht. eierseksjonsloven (esl.) § 22.

4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

5 Vedlikehold og påkostninger

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkongen. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnett inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og –anlegg påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

6 Fordeling av felleskostnader – ansvaret utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forplikter. Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr måned.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

7 Lovbestemt panterett

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. esl. § 25.

8 Sameiermøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8.1 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstilles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anleggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.2 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11, og revisor har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styrelederen, og forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11, har plikt til å være til stede.

Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3 Ledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige sameiere.

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Banke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

8.5 Ugildhet i sameiermøter

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

8.6 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet

Det ordinære sameiermøtet skal

- 1) behandle styrets årsberetning
- 2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,

- 3) fastsette budsjett for kommende år,
- 4) velge styreleder når lederen er på valg,
- 5) velge styremedlemmer som er på valg,
- 6) velge varamedlemmer til styret som er på valg,
- 7) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre,
- 8) behandle forslag fra styret og
- 9) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

9 Styret

9.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 3 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt blant styrets medlemmer.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om de ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem valgt for to år.

Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

9.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene).

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

9.4 Ugildhet ved vedtak i styre

Et styremedlem (eventuelt varamedlem) må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11.

9.5 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11 representere sameierne på samme måte som styret.

10 Mindretallsvern

Sameiemøtet, styret eller andre som etter esl. § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre urimelig fordel på andres bekostning.

11 Forretningsfører og funksjonærer

Sameiemøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

12 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, jf. esl. § 44. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiermøtet.

Sameiet skal ha revisor, jf. esl. § 45. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

13 Mislighold

13.1 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal være kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

13.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsskiftebyrdelsesloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

-o0o-



Lånedetaljer

Informasjon

Resterende gjeld: 252.898,18

Utbetalt lånebeløp: 751.654,00

Lånetaker: SAMEIET HERSJØEN VEST

Lånenummer: 1636.41.54252

Lånetype: ANNUITET MV

Antall forfall pr. år: 4

Bevilget lånebeløp: 751.654,00

Rentetrinn: 0,00 - 0,00, 8,00% (på hele beløpet)

Reell innfrielsesdato: 25.06.2028

Trekkes fra konto: 1503.42.48785

Neste forfall 25.09.2026: 34.597,00

Nedbetalingsplan

Totalt for resterende lån

Antall terminer: 8

Terminbeløp: 276.760,52

Avdrag: 252.898,18

Renter: 23.302,34

Gebyr: 560,00

Detaljer t.o.m. 2027

Termin	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
25.09.26	34.597,00	29.427,47	5.099,53	70,00	223.470,71
25.12.26	34.597,00	30.069,83	4.457,17	70,00	193.400,88

Termin	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
25.03.27	34.597,00	30.711,97	3.815,03	70,00	162.688,91
25.06.27	34.597,00	31.246,48	3.280,52	70,00	131.442,43
25.09.27	34.597,00	31.876,54	2.650,46	70,00	99.565,89
25.12.27	34.597,00	32.541,14	1.985,86	70,00	67.024,75

Sum per år for resten av lånet

År	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
2028	69.178,52	67.024,75	2.013,77	140,00	0,00

Utskrift: 26.08.2026 08:31:39

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601199458
Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
933649768	ULLENSAKER KOMMUNE	POSTBOKS A, 2051 JESSHEIM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
968757954	BLOCK WATNE AS		Postboks 1817 Vik, 0123 OSLO

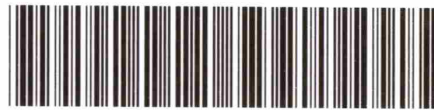
Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0235	188	83

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0235	188	83	0	1	57 / 1342	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	188	83	0	2	57 / 1342	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	188	83	0	3	102 / 1342	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	188	83	0	4	104 / 1342	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	188	83	0	5	99 / 1342	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	188	83	0	6	102 / 1342	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	188	83	0	7	104 / 1342	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	188	83	0	8	99 / 1342	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	188	83	0	9	57 / 1342	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	188	83	0	10	57 / 1342	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	188	83	0	11	99 / 1342	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	188	83	0	12	102 / 1342	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	188	83	0	13	102 / 1342	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	188	83	0	14	102 / 1342	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	188	83	0	15	99 / 1342	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 37151 Tinglyst: 13.01.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Returneres til:

Fødselsnr./Org.nr:

Ref.nr.

Begjæring¹⁾ om:☒ Oppdeling i eierseksjoner☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0235	Ullensaker	188	83		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
968 757 954	Block Watne AS	

3. Begjæring

S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	57	BG	13	B	102	BG	25				37				49			
2	B	57	BG	14	B	102	BG	26				38				50			
3	B	102	BG	15	B	99	BG	27				39				51			
4	B	104	BG	16				28				40				52			
5	B	99	BG	17				29				41				53			
6	B	102	BG	18				30				42				54			
7	B	104	BG	19				31				43				55			
8	B	99	BG	20				32				44				56			
9	B	57	BG	21				33				45				57			
10	B	57	BG	22				34				46				58			
11	B	99	BG	23				35				47				59			
12	B	102	BG	24				36				48				60			

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

Sum tellere: 1342 = nevner: 1342

4. Supplerende tekst⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato: 11-10 Partenes underskrift: Ole Feet, Dorte Gjervik

BLOCK WATNE AS Org.nr. 968 757 954
Ole Feet
Adm.direktør
Dorte Gjervik
Økonomisjef

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

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

7. Underskrifter

Sted og dato Øst, 18/11-10	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13) X Ole Feet D. Gjervik	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
	BLOCK WATNE AS Ole Feet Adm.direktør	Org.nr. 968 757 954 Dorte Gjervik Økonomisjef

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering⁸⁾

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

Sted og dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

- ☐ Befaring er foretatt
- ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt⁹⁾
- ☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
- ☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr.

Bnr.

Fnr.

Snr.

188

83

Sted og dato

Stempel og underskrift

JESSHEIM 10/1-12

Ullensaker kommune
POSTBOKS A, 2051 JESSHEIM
VARE VANDERGAARD

kommune

Noter:

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

Dato

Partenes underskrift

11-10

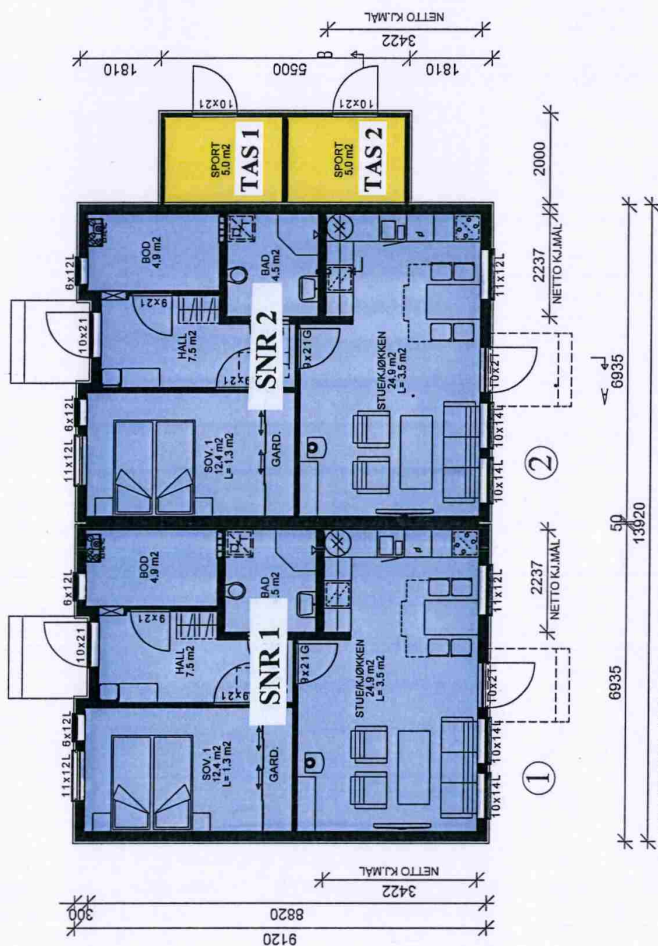
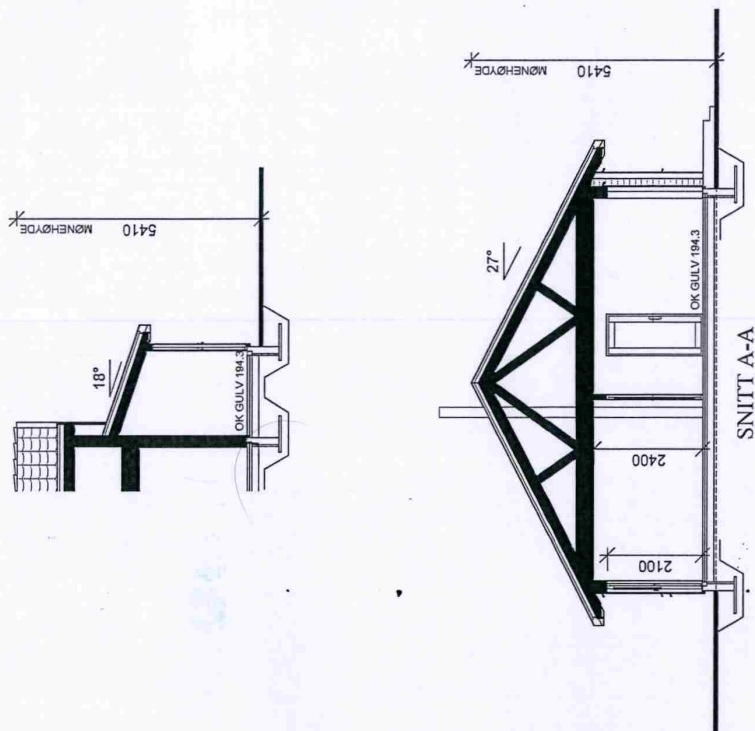
Ole Feet

D. Gjervik

BLOCK WATNE AS
Ole Feet
Adm. direktør

Org.nr. 968 757 954
Dorte Gjervik
Økonomisjef

Side 1

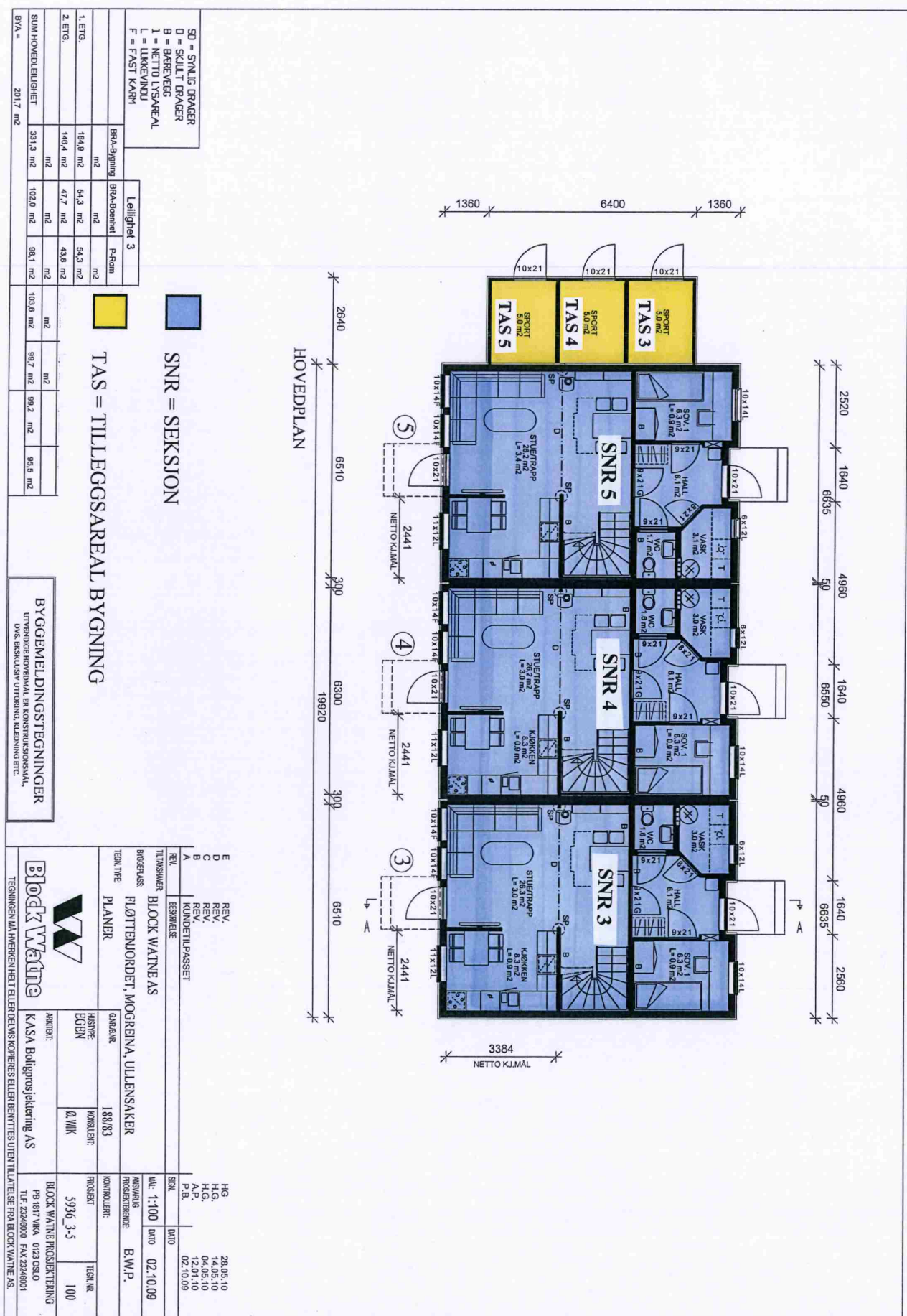


HØVEDPLAN

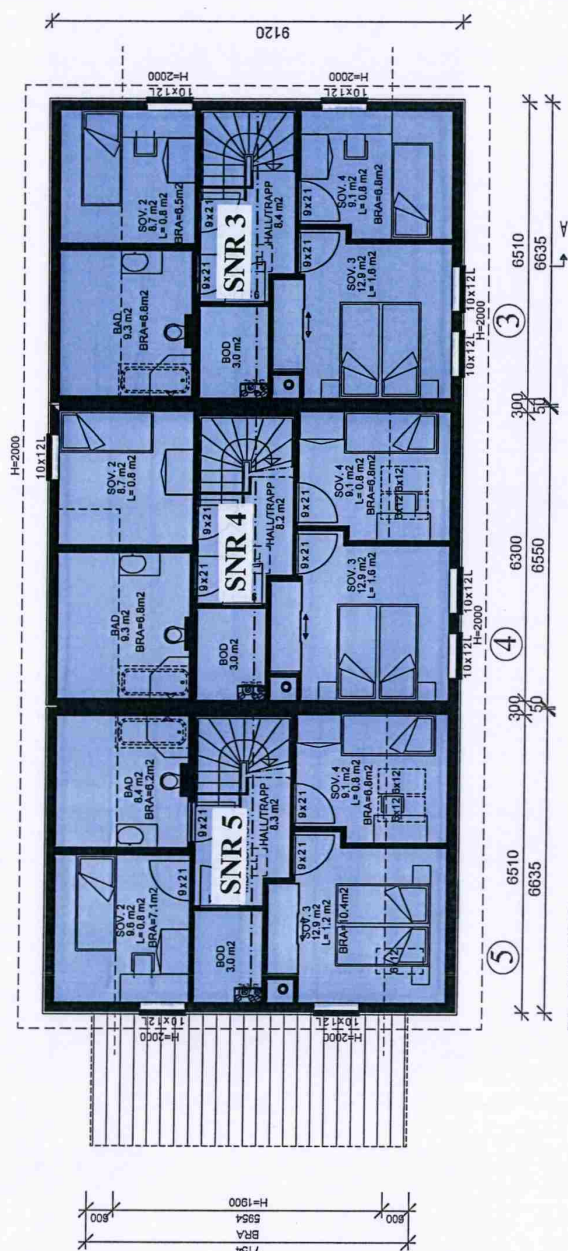
SNR = SEKSJON

TAS = TILLEGGSAREAL BYGNING

[illegible]



Side 3



BYGGEMLDINGSTEGNINGER
UTVIRKINGEN AV BYGGEMLDINGSTEGNINGER
DVS. BESKRIVELSE, KORTING ETC.

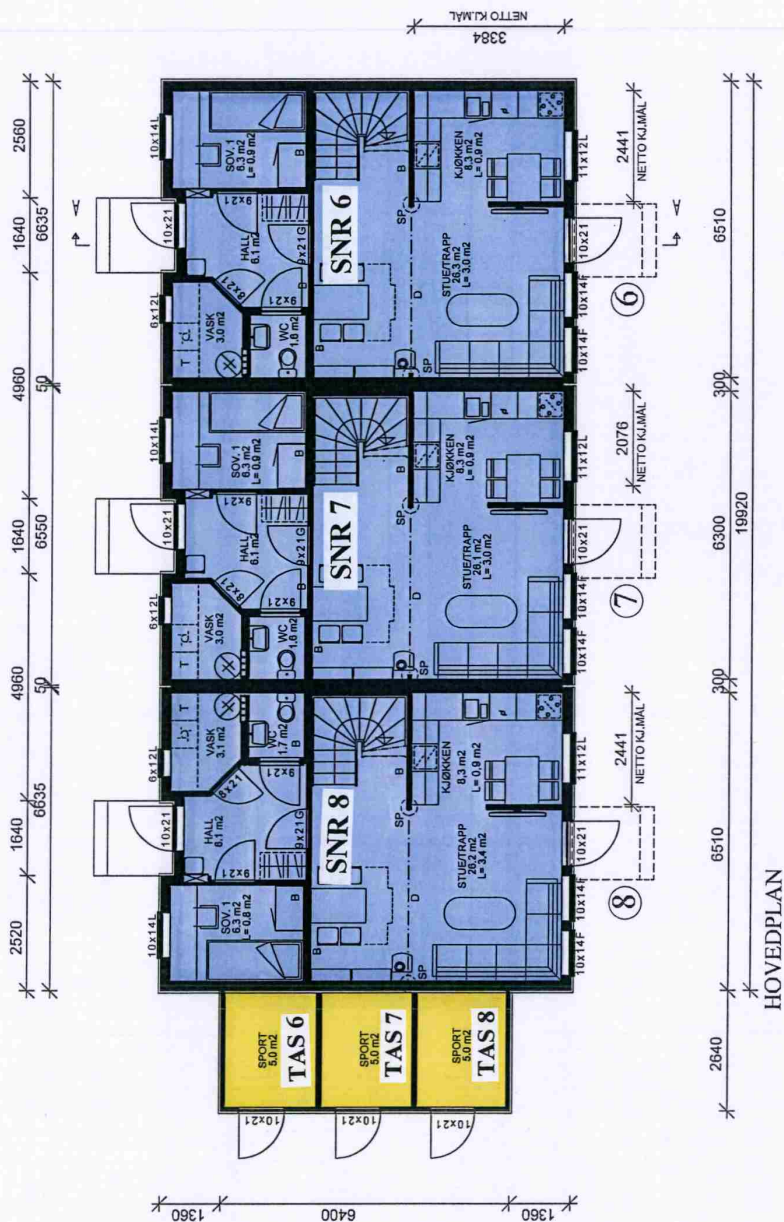
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
1	TILTA/SKISSE	BLOCK WATNE AS	02.10.09
2	BYGGEPLAN	FLØTTJØRDET, MOOREINA, ULLENSAKER	B.W.P.
3	TEGN. TYPE	PLAN 2. ETG. - SNITT	
4	GAR./B.M.R.	188/83	
5	HISTYPE EGEN	KONSULENT	TEGN. I.R.
6	ANBEF.	Ø. WIK	5936 3-5
7	ANBEF.	BLOCK WATNE PROSJEKTERING	101
8	ANBEF.	PB 1817 WIK 0123 OSLO	
9	ANBEF.	Tlf. 23246000 FAX 23246001	

Block Watne

KASA Boligprosjektering AS

TEGNINGEN MÅ IKKE BRUKES HELLER DELVIS KOPIERES UTEEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Side 4



HOVEDPLAN

SNR = SEKSJON

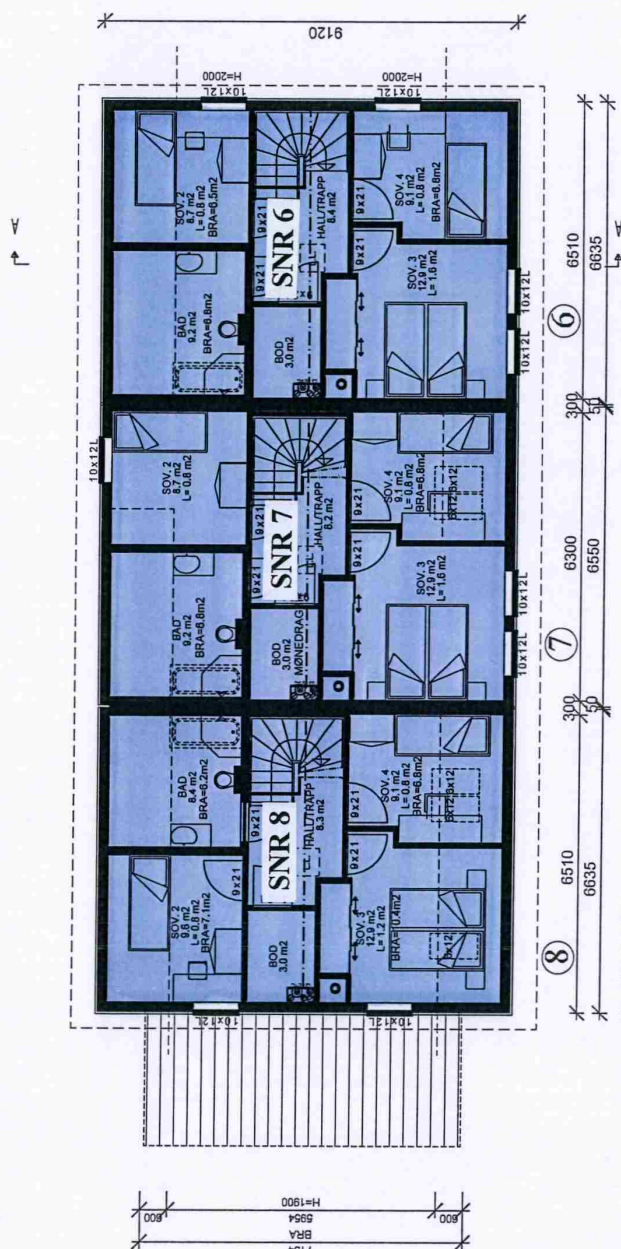
TAS = TILLEGGSAREAL BYGNING

SD = SYNLIG DRAGER D = SKILT DRAGER B = BARVEGG L = NETTO LYSAREAL I = LUKKEVINDU F = FAST KARR		Leilighet 6		BRA-Bygning	BRA-Boerhet	P-Rom
				m ²	m ²	m ²
1. ETG.		184,9 m ²		54,3 m ²	54,3 m ²	
2. ETG.		146,4 m ²		47,7 m ²	43,8 m ²	
		m ²		m ²	m ²	
SUM HOVEDLEIGHET		331,3 m ²		102,0 m ²	98,1 m ²	
BYA =		201,7 m ²				

	SNR = SEKSJON
	TAS = TILLEGGSAREAL BYGNING

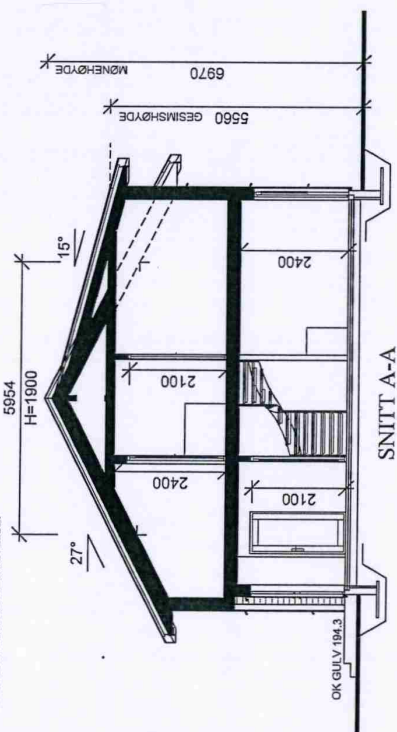
BYGGMELDINGSTEGNINGER	
UTVIDELSE HOVEDMAL ER KONSTRUKSjonsMAL, DYPS, BAKSLUSIV UTØRING, KLÆDDNING ETC.	
103,6 m ²	99,7 m ²
m ²	m ²
	95,5 m ²

Side 5



PLAN 2 ETG.

STIPILET INNREDNING ER IKKE MED I B.W.'s LEVERANSE,
KFR. KONTRAKT OG BESKRIVELSE.

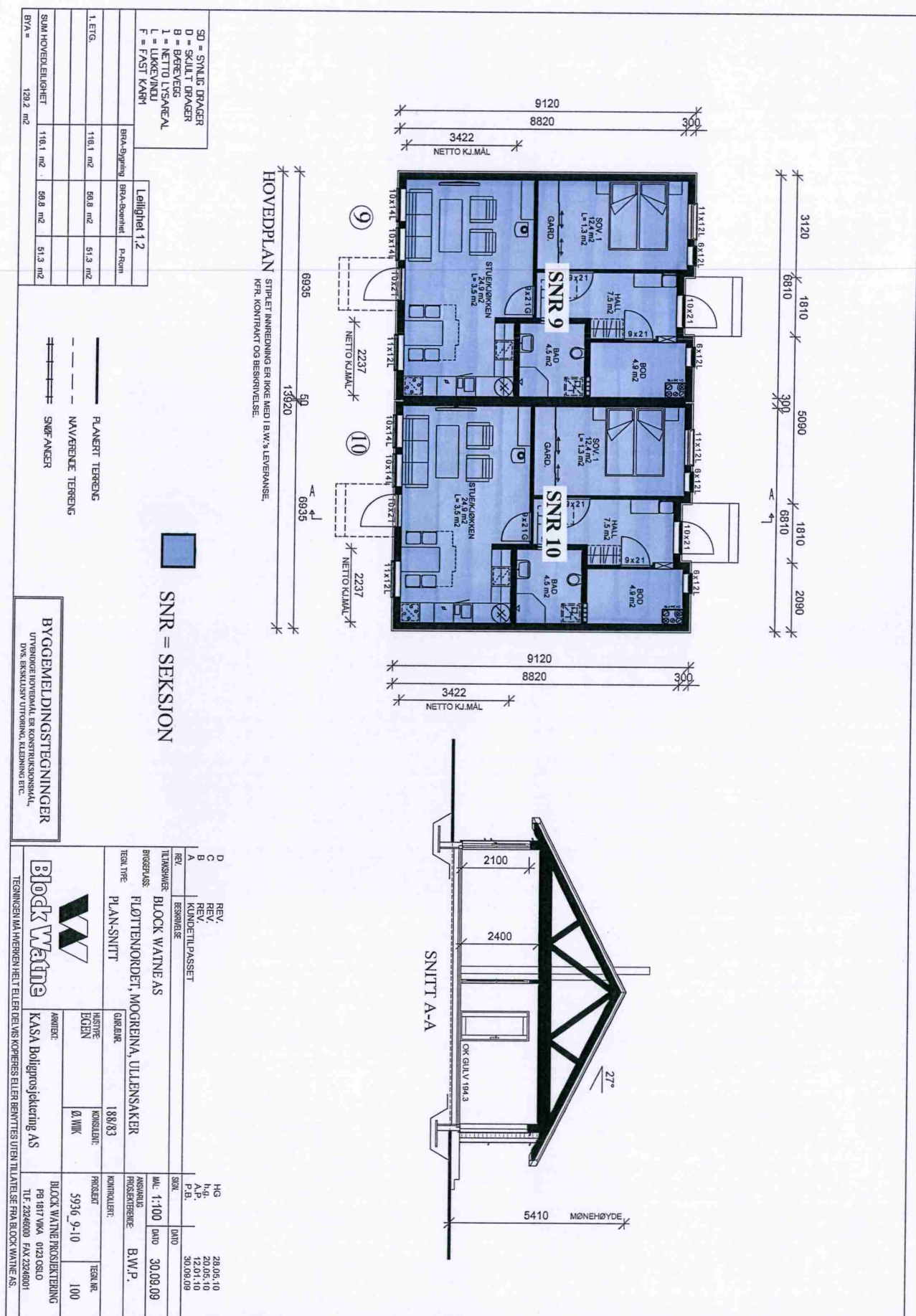


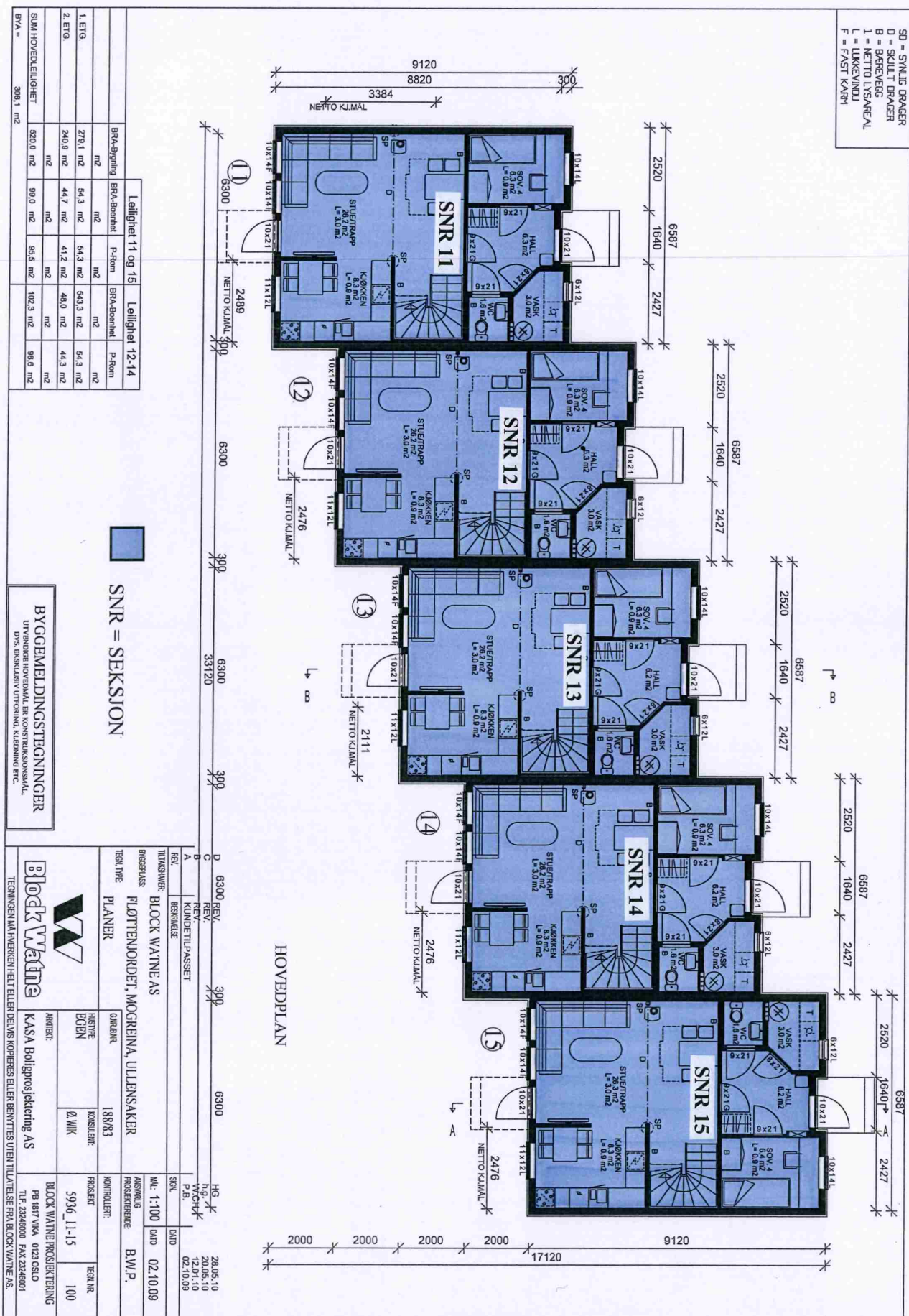
SNR = SEKSJON

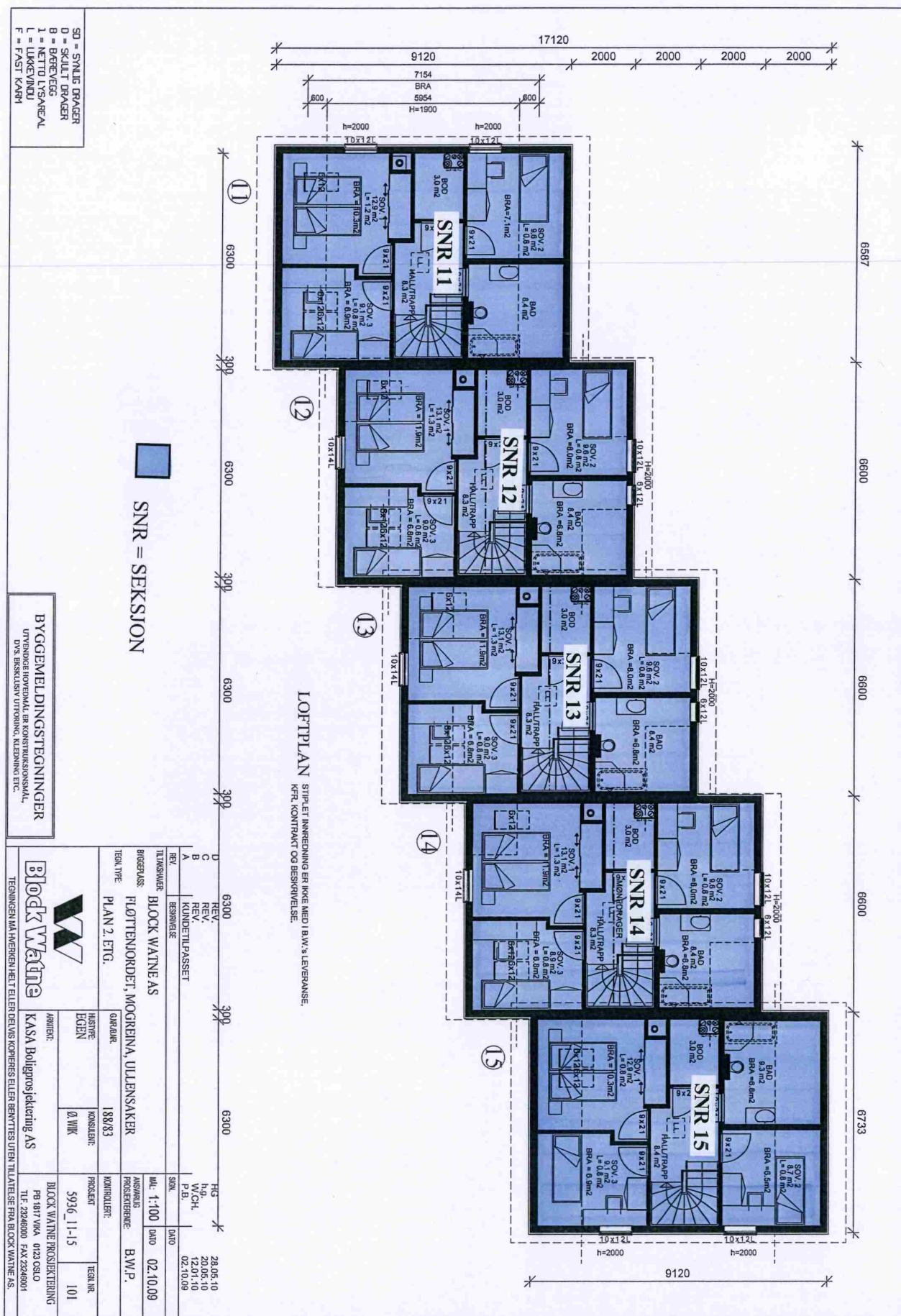
PLANERT TERRING	PLANERT TERRING
NAVERENDE TERRING	NAVERENDE TERRING
SNOEFANGER	SNOEFANGER

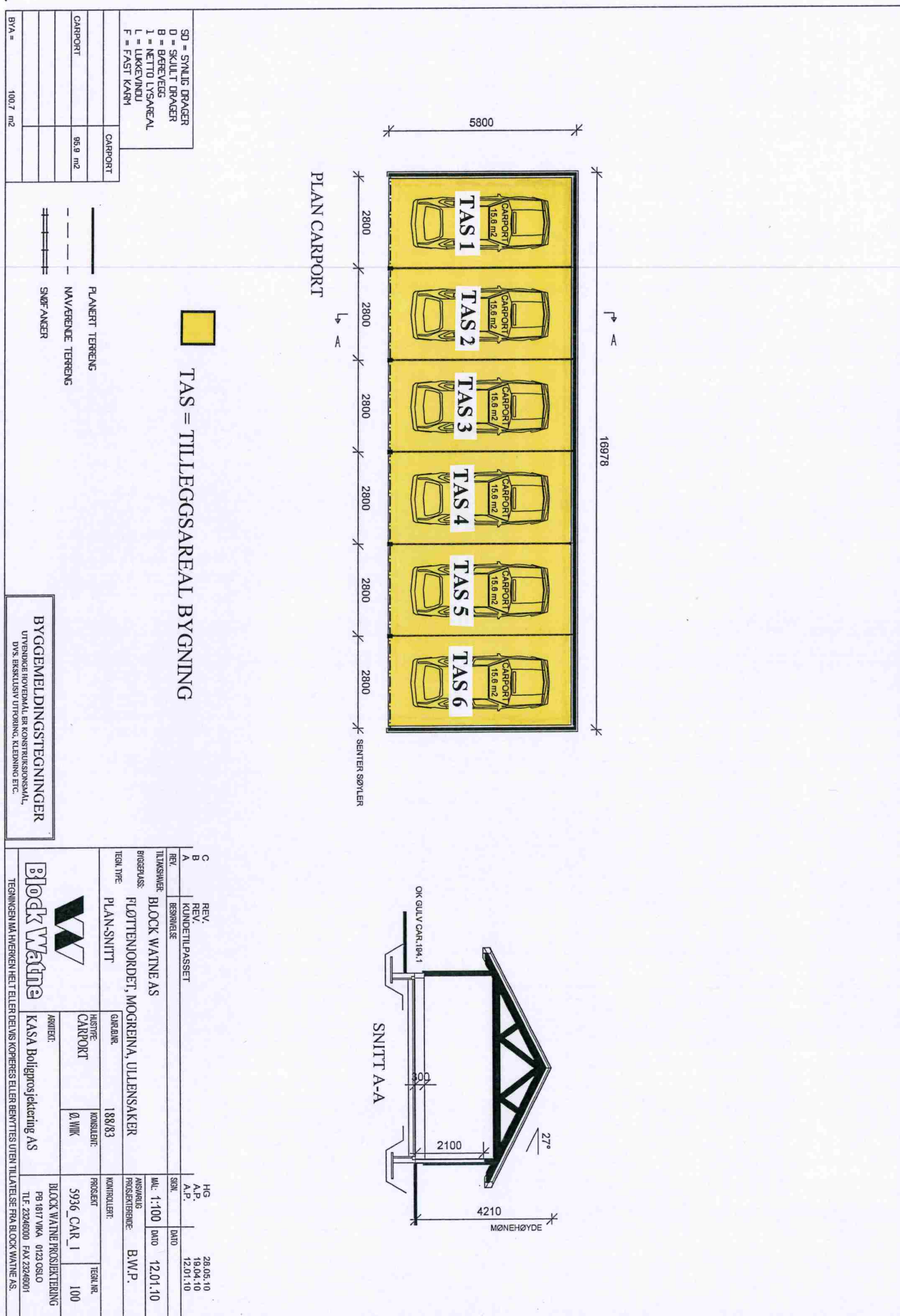
BYGGMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKTIONSMÅL,
DVS. EKSKLUSIV UTFØRING, KLEDDNING ETC.

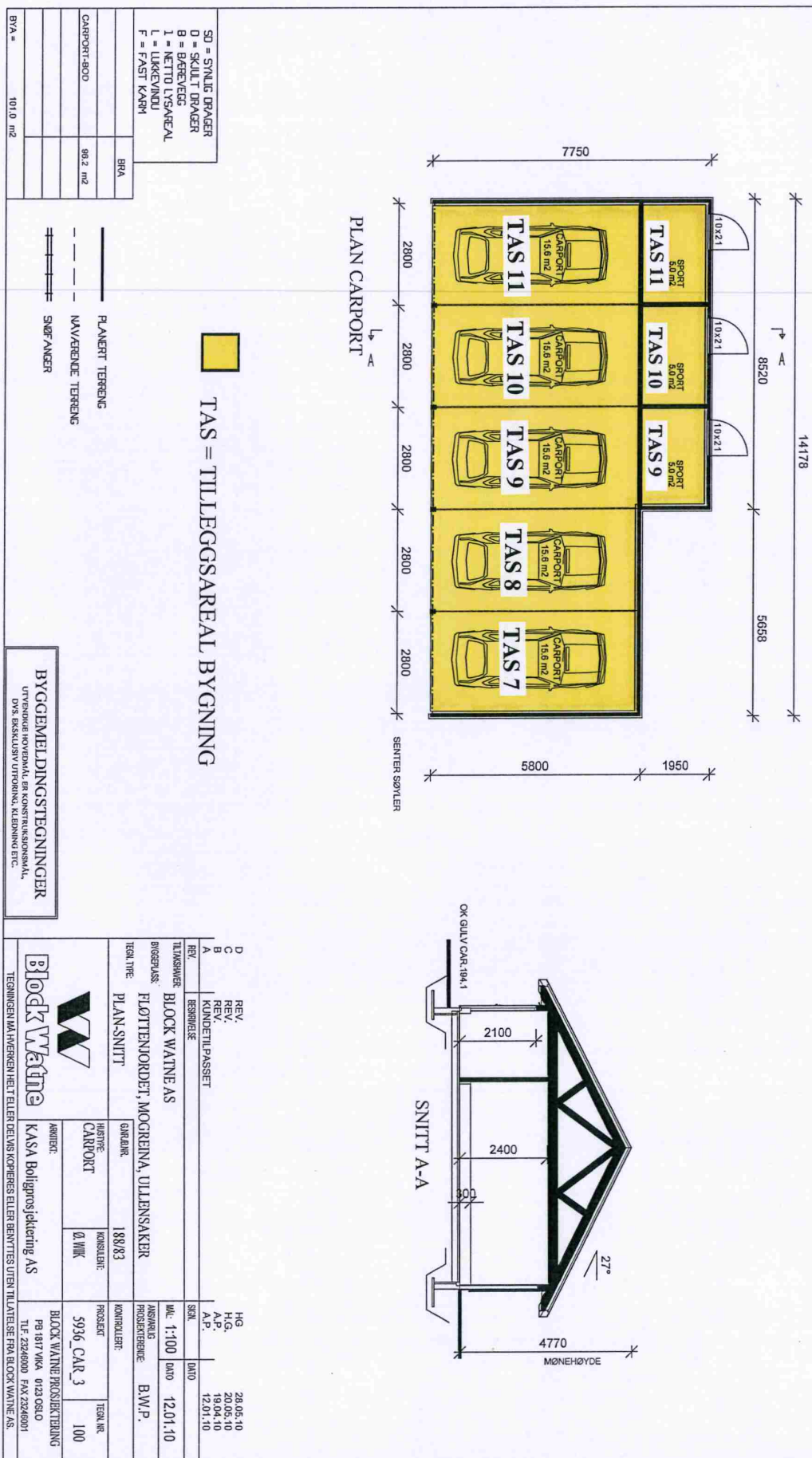
[illegible]

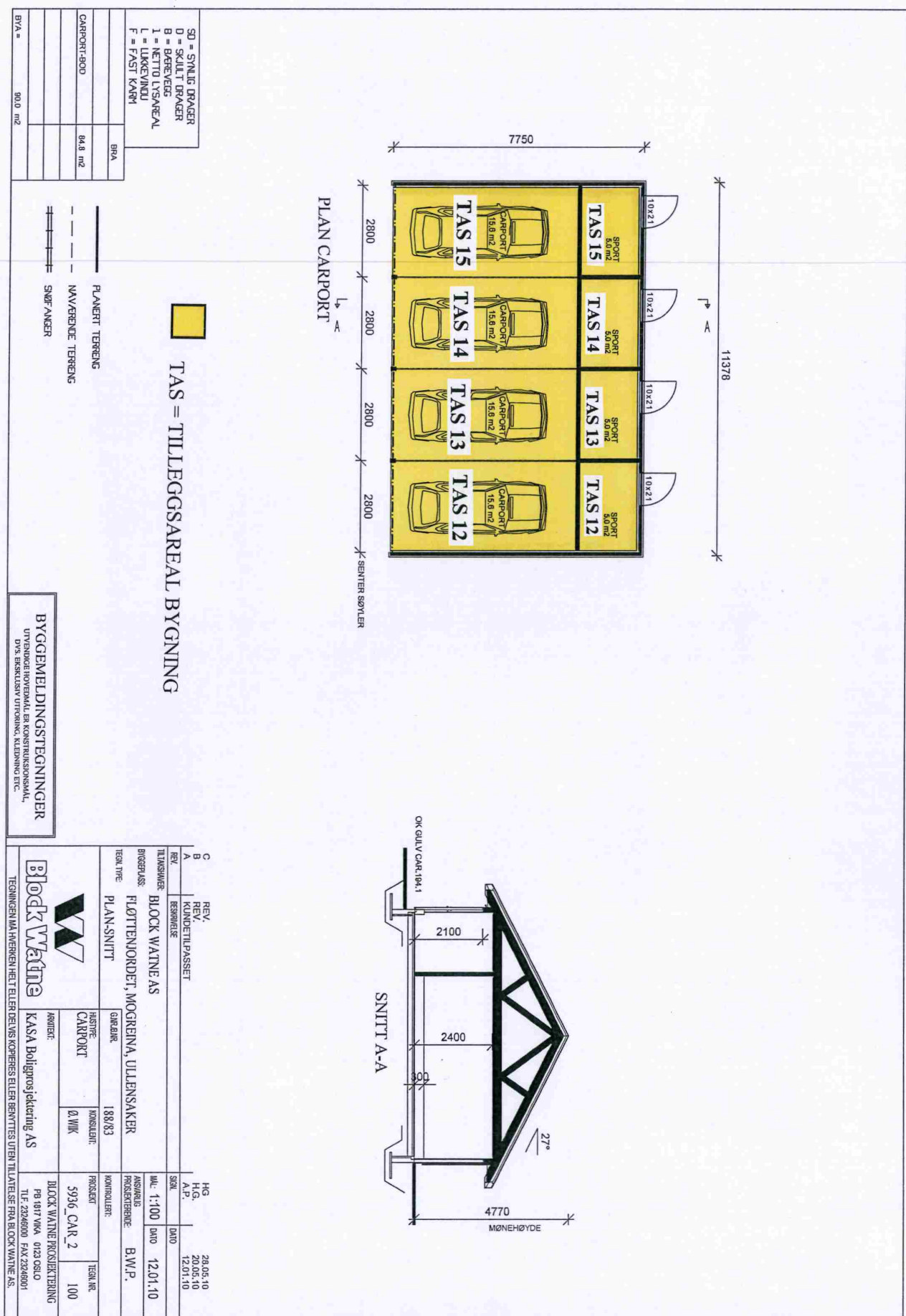








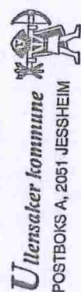




Side 12



Vedlegg Protokoll oppmålingsforretning Gnr 188 Bnr 83

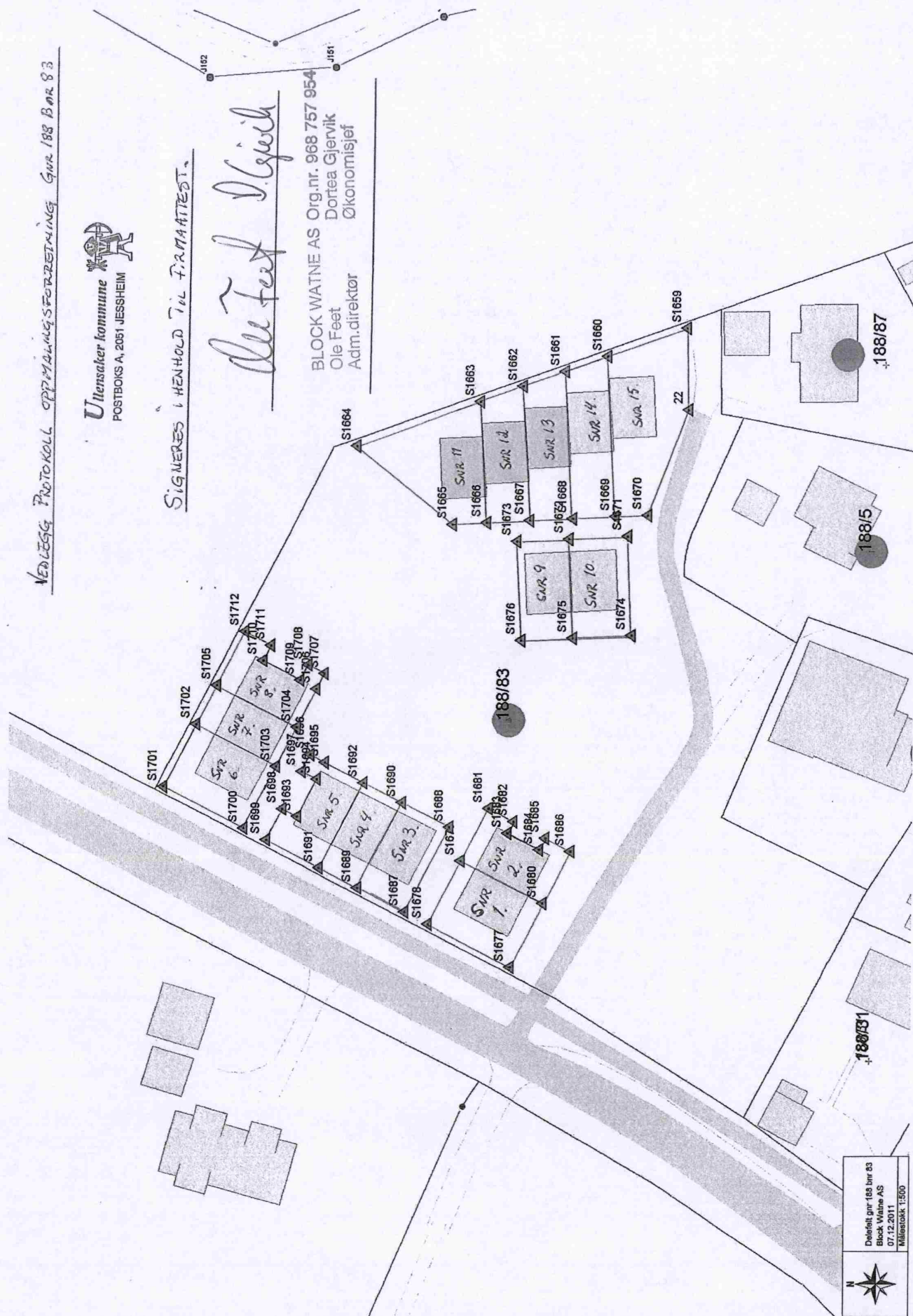


Ullensaker kommune
POSTBOKS A, 2051 JESSHEIM

SIGNERES I HENHOLD TIL FAMAATTEST

Ole Feet Gjervik

BLOCK WATNE AS Org.nr. 968 757 954
Ole Feet Dorteia Gjervik
Adm.dir. Økonomisjef



Dato: 07.12.2011
Blok WATNE AS
Målestokk 1:500



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/ varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.