

A modern, dark grey apartment building with balconies and a garden area. The building features large windows, some with blinds, and balconies with metal railings. In the foreground, there is a green lawn and a paved terrace area with outdoor furniture. The sky is blue with some clouds.

# aktiv.

Kanalvegen 35, 2052 JESSHEIM

**Lys og pen 3-roms leilighet med  
markterrasse og garasjeplass i  
barnevennlig område - felleshus -  
lave omkostninger!**



Eiendomsmegler MNEF

**Ann Kristin Hoset**

**Mobil** 980 85 692

**E-post** ann.kristin.hoset@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Jessheim**

Trondheimsvegen 86, 2050 Jessheim. TLF. 63 85 50 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 290 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 290 733,-  
**Omkostn.:** Kr 1 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 582 123,-  
**Felleskostn.:** Kr 6 314,-  
**Selger:** Cato Sverre Gulbrandsen  
Anne-Grete Gulbrandsen

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2007  
**BRA-i/BRA Total** 73/73 kvm  
**Tomtstr.:** 11070 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 117, bnr. 531  
**Andelsnr.:** 39  
**Oppdragsnr.:** 1208260083

## Lys og pen 3-roms leilighet med terrasse og garasje plass!

Velkommen til Kanalvegen 35!

En velholdt 3-roms leilighet med fin intern beliggenhet i 1. etasje. Den inneholder gang med skyvedørgarderobe, romslig stue, kjøkken med mye skap- og benkeplass, to gode soverom - begge med skap, flislagt bad med gulvvarme og praktisk bod. Det er utgang fra stuen til trivelig markterrasse.

Det følger garasje plass, samt bod i kjeller.

Borettslaget har et flott felleshus med bla. treningsrom, spa-avdeling og selskapslokale med kjøkken.

Fin, sentral og barnevennlig beliggenhet. Jessheim by tilbyr alt av servicetilbud herunder storsenter med ca 140 butikker og serveringssteder, kulturhus med kino og bibliotek, dagligvarebutikker, idretts- og svømmehall. Flere fine rekreasjonsmuligheter i marka like ved. Fra Jessheim stasjon har du gode kollektivforbindelser.



## Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	30
Om eiendommen .....	31
Energiattest .....	44
Nabolagsprofil .....	45
Tilstandsrapport .....	48
Egenerklæring .....	65
Forbrukerinformasjon .....	98
Budskjema .....	99



Velkommen til Kanalvegen 35 - en lys og pen 3-roms leilighet beliggende i 1. etasje.



Her har du fin plass til utemøblement.



Utsikt til fellesområde og aktivitetshuset.



Fint kjøkken med god skap- og benkeplass, samt praktisk kjøkkenøy.



Kjøkkeninnredningen har hvite, profilerte fronter, laminert benkeplate og fliser på vegg mellom over- og



Ved kjøkkenet er det god plass til spisestue.



Spisestueplass utenfor  
kjøkkeninnredningen.



Fra stuen er det adgang ut til  
markterrassen.



Stue.



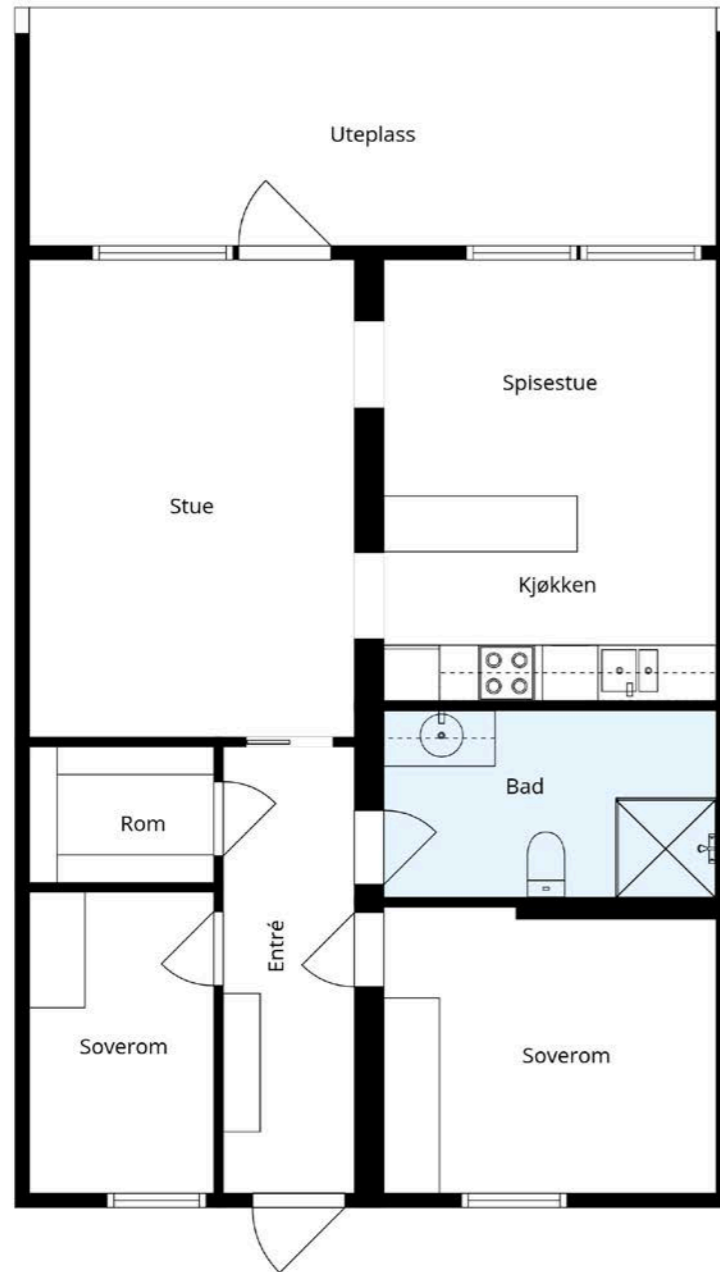






# Plantegning

## 1. etasje



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 73 kvm

BRA totalt: 73 kvm

TBA: 20 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 73 kvm Gang, stue, kjøkken, bad, bod og 2 soverom.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 kvm Terrasse.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde stue: 2,54 m.

Takhøyde bad: 2,23 m.

Arealer og høyder er målt etter beste evne med håndholdt lasermåler.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

11070 kvm

### Tomtebeskrivelse

Borettslagets felles tomt er ryddig og pent opparbeidet med gressplen og flotte grøntområder, beplantning, prydbusker, trær, sittegrupper og lekearealer, samt asfaltert adkomst, internveier og parkeringsareal.

I mellom de tre boligblokkene finner du borettslagets felleshus som har lokale med kjøkken

ogorstue for leie, spa-avdeling med garderobe, badstue og treningsfasiliteter.

### Beliggenhet

Leiligheten ligger fint til på Gystadmyra like utenfor Jessheim sentrum. Gystadmyra er et populært boligområde i stadig vekst, og det ligger i gangavstand til både sentrum og marka.

Det er kort gangavstand til dagligvarebutikker som Meny og Rema 1000 Gystadparken. I Gystadparken er det også flere store næringskjeder som Bohus, Jysk, Jula og Gausdal Landhandleri. På andre siden av veien er bilbyen på Jessheim med forhandlere som bla. Toyota, Bilia, Sulland og ikke minst Biltema, Mekonomen og byggevarekjeden Monter.

Det er gang- og sykkelvei til sentrum, som har et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Thon senter Jessheim er et moderne kjøpesenter som for tiden er ett av Norges største med serveringssteder og ca 140 butikker herunder en mengde kjedebutikker, samt flere spennende nisjebutikker. Jessheim Kommune- og kulturhus byr på konserter, teater, revyer, kunstutstillinger og 3 kinosaler.

Ved UKI Arena/Jessheim stadion finner du fotballbane, friidrettsbane og Jessheim is- og flerbrukshall som åpnet dørene i 2014. Hallen huser blant annet håndballbaner, innebandybaner, volleyballbaner, løpebaner og styrkerom for å nevne noe. Ull/Kisa er Jessheims idrettslag, og de tilbyr bla. fotball, håndball, friidrett og innebandy.

Jessheimbadet åpnet dørene i samme område i mai 2021, og byr på 25 meters svømmebasseng, stupebasseng, barnebasseng, boblebad, m.m. Det er også flere store treningssentre å velge mellom på

Jessheim, bla. annet Spenst eller Sats. Jessheimmarka ligger også i nærområdet byr på flotte turstier med soppløype og stolpejakt, samt oppkjørte skiløyper i vintersesongen.

Videre er Nordbytjernet på andre siden av Jessheim et av de flotteste friluftsområdene i Ullensaker. Rundt tjernet er det godt tilrettelagt med turveier for rullestolbrukere og folk med barnevogn. Nordbytjernet har flere badeplasser med strender, badebrygger, fiskebrygger, Jessheim Discgolfpark og volleyballbaner. Fra tjernet går det løyper i skogområdet Vestmoen og videre til Olaløkka på Sand og Ringbanen på Gardermoen. Det er også fotballbaner og tennisbane i dette området.

Jessheim i Ullensaker kommune er en by som opplever en sterk befolkningsvekst. Kommunen vokser med ca 1.000 innbyggere i året og har nå over 45.000 innbyggere. Befolkningsveksten stiller store krav til utvikling for å kunne ivareta gode tjenester også i fremtiden, og det jobbes kontinuerlig med å gjøre kommunen enda mer attraktiv.

Avstander med bil:  
Gardermoen ca 10 min  
Lillestrøm ca 20 min  
Oslo sentrum ca 40 min

For ytterligere informasjon se [www.ullensaker.kommune.no](http://www.ullensaker.kommune.no)

#### Adkomst

Fra E6: Ta av på Jessheim syd og følg Trondheimsvegen mot Jessheim sentrum i ca 1,5 km. Ta så til høyre i første rundkjøring opp Godtaasalleen. I neste rundkjøring ta til høyre og

følg Algarheimsvegen. Ta til venstre i 2. rundkjøring (Jessheimvegen), og så til høyre i neste rundkjøring Kanalvegen (tidligere Myrvegen). Følg veien til venstre i neste rundkjøring og hold rett frem ca 200 meter. Gystadmyra borettslag vil så ligge på din høyre hånd og leiligheten er merket med Aktiv til-salgs plakat.

#### Barnehage/Skole/Fritid

Det er kort gangavstand til Læringsverkstedet barnehage, Gystadmarka barneskole og Gystadmarka ungdomsskole. For øvrig er det et godt utvalg av både offentlige og private barnehager på Jessheim.

Det er sykkelavstand til Jessheim videregående skole.

#### Skolekrets

Gystadmarka skolekrets.

#### Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass er Julius Dahls veg, som kun ligger 200 meters gange fra leiligheten. Det er ca 1,5 km til Jessheim stasjon hvor toget ofte tar deg til Oslo S på ca 40 min, samt god bussforbindelse til Oslo lufthavn Gardermoen

#### Bygningssakkyndig

Eirik Kalheim

#### Type rapport

Tilstandsrapport

#### Byggemåte

Leiligheten ligger i første etasje i en boligblokk fra 2007, generelt oppført i trekonstruksjoner. Bygningen er etablert med grunnmur og bærende

konstruksjoner av betong. Veggkonstruksjonen består av bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående trekledning.

Taket er et flatt, papptekket tak. Etasjeskillene er av betongdekke.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, samt en malt hovedytterdør og balkongdør i tre med 2-lags glass.

Leiligheten har en terrasse med betongheller.

Tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

#### Vinduer

Det er observert at ytterdøren tar i karm ved åpning og/eller lukking. Dette indikerer mangelfull klaring mellom dørblad og karm. Avviket kan føre til redusert brukervennlighet, økt slitasje på dørblad og karm, samt risiko for at døren ikke lar seg lukke eller tette korrekt over tid. Dette kan igjen påvirke lufttetthet og funksjon.

Tiltak som bør iverksettes: Det bør gjennomføres justering av dørblad og/eller hengsler. Dersom justering ikke er tilstrekkelig, kan det være behov for retting eller utskifting av karm eller dørblad for å gjenopprette normal funksjon.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger  
Det er registrert skjevheter og ujevnheter i betonghellene på terrassen. Heller ligger ikke plant mot hverandre, og det forekommer høydeforskjeller mellom tilstøtende heller. Skjevhetene kan medføre redusert brukskomfort og økt snublefare. Ujevn belastning kan over tid bidra til ytterligere forskyvning av heller og forringet funksjon av

terrassearealet.  
Tiltak som bør iverksettes: Terrassehellene bør tas opp og legges på nytt med korrekt avrettet og stabilt underlag. Eventuelt bør bærelag og setningsforhold kontrolleres og utbedres for å oppnå jevnt og stabilt dekke,.

#### Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er registrert knirkelyder og noe ettergivende bevegelse i parkettgulvet. Det anbefales kontroll og eventuelt etterstramming eller justering av underlaget for å redusere knirk og svipt i gulvet. Det må påregnes oppgradering av innvendige overflater i tiden som kommer.

#### Innvendige dører

Dørblader og karmen har synlige bruksmerker som kan påvirke estetikk og funksjon. Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og stedvis bruksslitasje. Ny eier vurderer selv behovet for oppgraderinger. Estetisk forringelse som kan påvirke helhetsinntrykket av boligen. I noen tilfeller kan funksjonen svekkes, for eksempel ved at døren subber mot karm eller gulv, eller at lås og hengsler ikke fungerer optimalt.

1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Konsekvens/tiltak: Halvparten av levetid membran. Risikoen for svipt i membranen øker betydelig. Dette kan føre til lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, spesielt i våtrom eller områder utsatt for vannbelastning. Utbedringskostnader kan bli høye dersom skade oppstår.

#### Tiltak:

Gjennomfør en grundig kontroll av membranens tilstand, inkludert tetthet og eventuelle svakheter. Vurder forebyggende utskifting av membranen før den svikter, særlig hvis det er vanskelig å oppdage lekkasjer visuelt. Dokumenter alder og utførelse i tilstandsrapporten for å gi kjøper realistiske forventninger.

#### Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

#### TGIU - Tilstands ikke vurdert:

1. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

#### Helse, miljø og sikkerhet

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

Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.

Interessenter bes lese gjennom vedlagte tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

#### Sammendrag selgers egenerklæring

Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen og at denne selges med fullmakt.

#### Innhold

Planløsning: gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og bod.

#### Kort fortalt:

- Lys og fin 3-roms leilighet, med fin beliggenhet i 1. etasje.
- Gang med tilhørende skyvedørsgarderobe.
- Fint kjøkken med mye skap- og benkeplass, samt plass til spisestue.
- Tilhørende hvitevarer i kjøkken.
- Lys og hyggelig stue i en moderne og åpen løsning med kjøkken.
- To gode soverom, begge med garderobeskap.
- Fint flislagt bad med gulvvarme.
- Praktisk innvendig bod.
- Koselig uteplass med steinheller og markise, samt hageflekk.
- Kjellerbod.
- Garasje plass med mulighet for leie av el-bil lader.
- Flott fellesthus med blant annet garderobe, spa-anlegg, selskapslokale med kjøkken og trimrom.
- Gjesteleiligheter som kan leies til besøkende av beboere.
- Sentral og attraktiv beliggenhet på Jessheim med kort vei til offentlig transport, sentrum og alle servicefasiliteter.

#### Standard

Kjøkken

Fint kjøkken med mye skap- og benkeplass, samt

praktisk barløsning. Kjøkkeninnredningen har hvite, profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er flislagt på veggen mellom overskap og benkeplaten. Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget. Hvitevarer som kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr er inkludert i innredningen, og medfølger i handelen.

#### Bad

Fint og praktisk flislagt baderom med gulvvarme. Rommet er utstyrt med innredning med servant, dusjhjørne med innfellbare glassvegger og det er opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk og tilluft fra dør.

#### Innvendige overflater

Gulv: Parkett. Fliser på bad.

Vegger: Malte plater. Fliser på baderom.

Himling: Himlingsplater.

#### Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Elektrisk anlegg: Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer fra byggeår 2007. Det finnes kursfortegnelse som er i samsvar med antall sikringer.

#### Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand,

funksjonalitet og levetid på disse.

#### Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevarer(e) eventuelt kan anses som integrerte.

#### TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale i borettslaget for tv og bredbånd som betales via felleskostnadene.

#### Parkering

Det følger garasje plass i felles garasjekjeller. Plassen er merket med nr 35-106.

For øvrig gjesteparkering på oppmerkede plasser etter gjeldende bestemmelser.

Det er mulighet for å sette opp el-bil lader på garasjeplassen i regi av borettslaget. Borettslaget har avtale med Aneo om drift av ladeanlegget.

#### Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige, polisenummer 79307582

#### Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

#### Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita

- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### Oppvarming

Leiligheten varmes opp elektrisk med panelovner, samt gulvvarme på bad.

### Energimerke

C

## Borettslaget/Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 290 000

### Omkostninger kjøper

3 290 000 (Prisantydning)

290 733 (Andel av fellesgjeld)

3 580 733 (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 582 123 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 591 023 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 593 823 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

### Informasjon om eiendomsskatt

Det er pt. ikke eiendomsskatt i Ullensaker kommune.

Øvrige kommunale avgifter betales via felleskostnadene.

### Formuesverdi primærbolig

Kr 1 115 801 for år 2025

### Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 463 203 for år 2025

### Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsopgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### Andre utgifter

Eier står selv ansvarlig for kostnader tilknyttet strømforbruk, innboforsikring, m.m.

### Tilbud om lånefinansiering

Aktiv eiendomsmegling Jessheim samarbeider med Aurskog Sparebank om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for

formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### Felleskostnader inkluderer

Avdrag og renter fellesgjeld, drift, noe vedlikehold, felles bygningsforsikring, grunnpakke tv/internett, kommunale avgifter, vaktmestertjenester, forretningsførsel og styrehonorar.

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 6314

### Andel Fellesgjeld

Kr 290 733

### Fellesgjeld pr. dato

19.04.2026

### Andel fellesformue

Kr 35 594

### Andel fellesformue dato

31.12.2025

## Borettslaget

### Borettslagsnavn

Gystadmyra Borettslag

### Organisasjonsnummer

890632122

### Andelsnummer

39

### Om borettslaget

Gystadmyra Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Gystadmyra Borettslag ligger i Ullensaker kommune, og har organisasjonsnummer 890632122.

Gystadmyra borettslag består av 3 boligblokker med tilsammen 110 andeler og et felleshus som inneholder selskapslokale med kjøkken, trimrom, spa-avdeling, vaktmesterkontor og styrerom

### Felleshuset og gjesteleiligheter

Borettslaget har felleshuset med peisestue, SPA og treningsrom samt to gjesteleiligheter som tilbud for beboerne.

### Vedlikehold

Styret opplever at arbeidet med vedlikehold er krevende. Våtere og tøffere klima sliter mer på bygningsmassen enn forutsatt og vi erfarer økt vedlikeholdsbehov som følge av dette.

Styret har prioritert å konkretisere nødvendige tiltak i en femårsperiode og se dette opp mot borettslagets generelle økonomi, selvsagt satt inn i og koordinert med vedlikeholdsplanen i dialog med Usbl Prosjekt. Dette for å få en bedre oversikt for å kunne prioritere, samt sikre finansiering. Tiltakene inkludert i planen er blant annet:

- Utvendig beising av alle bygg (utføres i 2025).
- Ventilasjonsoppgradering (ifm energikartleggingen) - må utføres
- Rampe inn/utkjøring garasje må oppgraderes og utbedres - må utføres
- Spyling av avløpsrør og rensing av kanaler/sjakter - må utføres
- Utvendig lys i parken - bør utføres

- Fellesområder: noe oppgradering av treningsrom og SPA - bør utføres
- Vei mellom eiendommene til nedkjøring garasje - bør utføres

### Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslaget har 3 felles lån:

Lånenummer: 16368865471

DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 19.04.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 113

Saldo per 19.04.2026: 25 511 071

Andel av saldo: 259 228

Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.06.2054 )

IN-ordning: ja

Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september. Innkrevde a-kontobeløp til betjening av fellesgjelden avregnes i ettertid mot reelle lånekostnader. Ved eierskifte kan det dermed komme et avregningskrav i ettertid. Andel renter og avdrag betales ihht låneavtale. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 16368865463

DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 19.04.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 137

Saldo per 19.04.2026: 52 791 723

Andel av saldo: 0

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 1 316 540 ,-

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 1 166 538 ,-

IN-ordning: ja

Dette lånet er nedbetalt for andelen.

Lånenummer: 15160629549,

DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 19.04.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 97

Saldo per 19.04.2026: 3 465 623

Andel av saldo: 31 506

Første termin/avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.06.2050 )

IN-ordning: nei

### Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

### Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i borettslaget.

### Regnskap/budsjett

Generalforsamlingen i Gystadmyra Borettslag vedtok i mai 2025 å ta opp låneramme kr. 5 000 000,- til diverse vedlikehold. Kredittgiver kan etablere panterett i borettslagets eiendom foran borettsinnskuddet på 120 % av kredittbeløpet. Løpetiden på lånet skal være 25 år.

Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

### Styregodkjenning

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjenning blir gitt. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

### Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene kan ses hos megler på forespørsel.

### Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Skriftlig beskjed skal sendes til styret om hva slags dyr man har/tenker å anskaffe.

Det er ikke tillatt å ta med dyr i gjesteleilighetene eller i felleshuset.

## Forretningsfører

### Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 117, bruksnummer 531 i Ullensaker kommune. Andelsnr. 39 i Gystadmyra Borettslag med orgnr. 890632122

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3209/117/531:

23.02.2007 - Dokumentnr: 218483 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3209 Gnr:117 Bnr:21

01.01.2020 - Dokumentnr: 1463888 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0235 Gnr:117 Bnr:531

01.01.2024 - Dokumentnr: 229200 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3033 Gnr:117 Bnr:531

13.01.2015 - Dokumentnr: 29433 - Bestemmelse om  
veg  
Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:117 Bnr:585 Snr:1 -  
116  
Vedlikeholdsplikt av vei og kabel-/ledningsanlegg  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.06.2018 - Dokumentnr: 898961 - Bestemmelse  
om parkering  
Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:117 Bnr:585 Snr:1 -  
116  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Gystadmyra  
Boligutvikling AS  
Org.nr: 915 798 497  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Gystadmyra  
Borettslag  
Org.nr: 890 632 122  
Gjelder denne registerenheten med flere

Heftelsene omhandler bruksrett til vei,  
parkeringsplasser til bruk for gjester i sameiet Easy  
living og Gystadmyra borettslag og kabel/  
-ledningsanlegg nedlagt i veien over gnr/bnr. 117/  
585 med flere bestemmelser.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for 3 boligblokker og 1  
forsamlingshus, datert 22.12.2009.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**  
22.12.2009.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen ligger til offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og avløp.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boligformål i  
reguleringsplan for "Gystadmyra" med  
bestemmelser. Vedtatt 03.05.2004.  
Endringer: Bebyggelsesplan for Del av B3,  
Gystadmyra. Vedtatt 06.06.2006.

Avsatt i kommundeplanen for Ullensaker til  
nåværende bebyggelse. Vedtatt 23.03.2021.  
Avsatt i kommunedelplanen for Jessheim til  
nåværende boligbebyggelse. Vedtatt 17.06.2025.

Grenser inntil reguleringsplanene for "Gystadmyra  
B4", "sentral for avfalls sug- Gystadmarka",  
"Områdeplan for Gystadmarka" og "Smedstuløkka".

#### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3  
år, dersom andelseier selv eller person nevnt i  
Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd  
eiendommen i minst ett av de to siste årene.

#### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G  
(folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker  
borettslagets krav på felleskostnader samt andre

krav borettslaget måtte få mot andelseieren.  
Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte  
krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/  
gebyrer.

#### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraksgrunnlag

#### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med  
det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg  
grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder  
salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers  
egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som  
er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold  
som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke  
påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av  
om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter  
oppfordres til å undersøke eiendommen nøye,  
gjærne sammen med fagkyndig, før bud inngis.  
Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som  
hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe  
kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av  
eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i  
salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring,  
anbefaler vi at kjøper rådfører seg med  
eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges  
inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til  
avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan  
eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik  
kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet

boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme  
gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige  
opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i  
tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at  
opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som  
har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt  
for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik  
bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan  
avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør  
utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader  
som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må  
forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal  
avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst  
2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel  
ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen  
ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven §  
3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller  
erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp  
til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel  
kommer først på tale når det er konstatert mangel  
ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen  
"som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf.  
avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes,  
og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres  
som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.  
Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt,  
herunder oppfordringen om å undersøke  
eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som  
ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp  
menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk  
person som ikke hovedsakelig handler som ledd i  
næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtagelse etter avtale med selger. Vennligst oppgi ønsket dato i vedlagte budskjema

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til

elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Vedlegg til salgsoppgave**

Tilstandsrapport, datert 23.04.2026

Egenerklæringsskjema, datert 21.04.2026

Kommunal info, datert 14.11.2025

Forretningsførerinfo, datert 19.04.2026

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglervederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr

16.500,- oppgjørshonorar kr 7.000,- og visninger kr 3.000,- per stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 38.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 15.970,-. Utleggene omfatter foto, forretningsførerinfo, eierskiftegebyr, tinglysningsgebyr. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2.500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Ann Kristin Hoset

Eiendomsmegler MNEF

[ann.kristin.hoset@aktiv.no](mailto:ann.kristin.hoset@aktiv.no)

Tlf: 980 85 692

### **Oppdragstaker**

Bankenes Boligmegler AS avdeling Jessheim, organisasjonsnummer 981 129 792

Trondheimsvegen 86, 2050 Jessheim

### **Salgsoppgavedato**

27.04.2026

Adresse <b>Kanalvegen 35, 2052 JESSHEIM</b>	
Dato for energimerking <b>27.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-287266</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>25065050</b>
Gårdsnummer <b>117</b>	Bruksnummer <b>531</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0106</b>

### Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

### Boliginformasjon

Byggeår <b>2007</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>73,0 m²</b>	Oppvarmet bruksareal <b>73,0 m²</b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	

### Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år <b>137,38 kWh/m²</b>
--

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år <b>167,29 kWh/m²</b>	Totalt levert pr. år <b>12 212 kWh</b>
--	---

# Nabolagsprofil

Kanalvegen 35 - Nabolaget Jessheim øst - vurdert av 87 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

- Gystad bosenter  
Linje 438  
3 min 0.2 km
- Jessheim stasjon  
Linje R13, R13x  
19 min 1.5 km
- Oslo Gardermoen  
13 min

## Skoler

- Gystadmarka skole (1-7 kl.)  
395 elever, 22 klasser  
12 min 0.9 km
- Skogmo skole (1-7 kl.)  
360 elever, 19 klasser  
20 min 1.6 km
- Jessheim skole og ressursenter (1-7 kl.)  
484 elever, 21 klasser  
21 min 1.6 km
- Gystadmarka ungdomsskole (8-10 kl.)  
653 elever, 26 klasser  
12 min 0.9 km
- Hoppensprett Akademiet ungdomsskole ...  
144 elever, 6 klasser  
18 min 1.4 km
- Hoppensprett vgs Jessheim  
18 min
- Jessheim videregående skole  
1150 elever, 63 klasser  
7 min 2.5 km

## Ladepunkt for el-bil

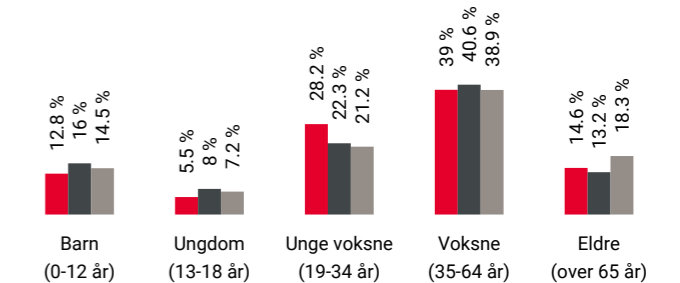
- Bohus Jessheim  
7 min

**Opplevd trygghet**  
Veldig trygt 87/100

**Kvalitet på skolene**  
Veldig bra 83/100

**Naboskapet**  
Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Jessheim øst	2 728	1 386
Jessheim	25 243	11 446
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

- Gystadmarka Doremi barnehage (1-5 år)  
90 barn  
13 min 1 km
- Skogmo Park barnehage  
16 min
- Skogmo barnehage (0-5 år)  
139 barn  
17 min 1.4 km

## Dagligvare

- Rema 1000 Gystadparken  
Post i butikk  
7 min 0.5 km
- Meny Gystadmarka  
7 min

## Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Tog
3. Gående

**Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 87/100

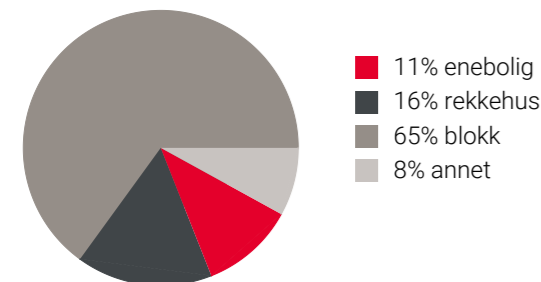
**Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 83/100

**Støynivået**  
Lite støynivå 83/100

## Sport

- Ullensaker Idrettspark 8 min Aktivitetshall, fotball, friidrett, inne... 0.6 km
- Gystadmarka Skole - Flerbrukshall 10 min Aktivitetshall 0.8 km
- SATS Jessheim 17 min
- Spent Jessheim 18 min

## Boligmasse



«Kort vei til alle fasiliteter»

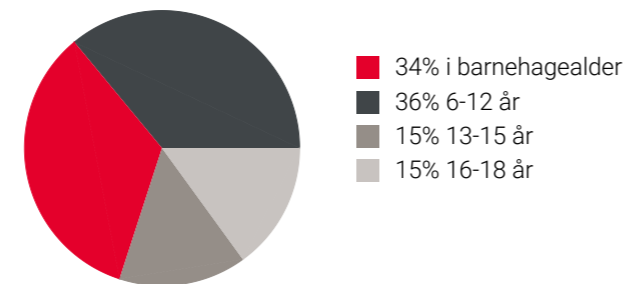
Sitat fra en lokalkjent



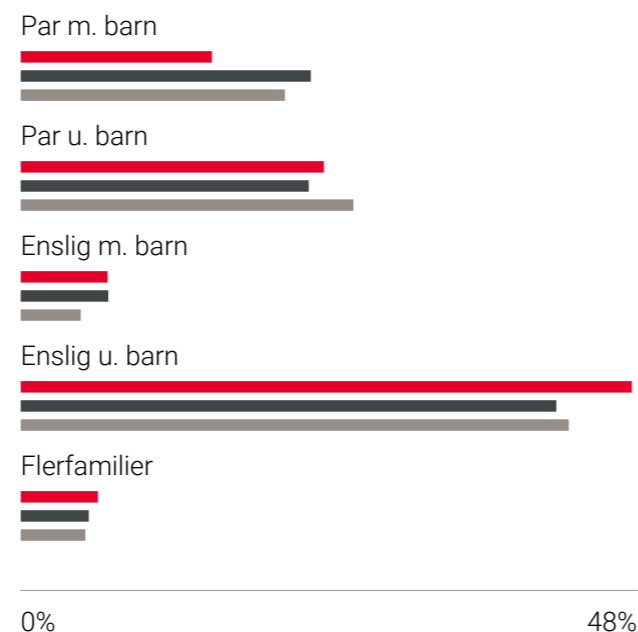
## Varer/Tjenester

- Jessheim Storsenter 22 min
- Vitusapotek Gotaasgården Jessheim 20 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



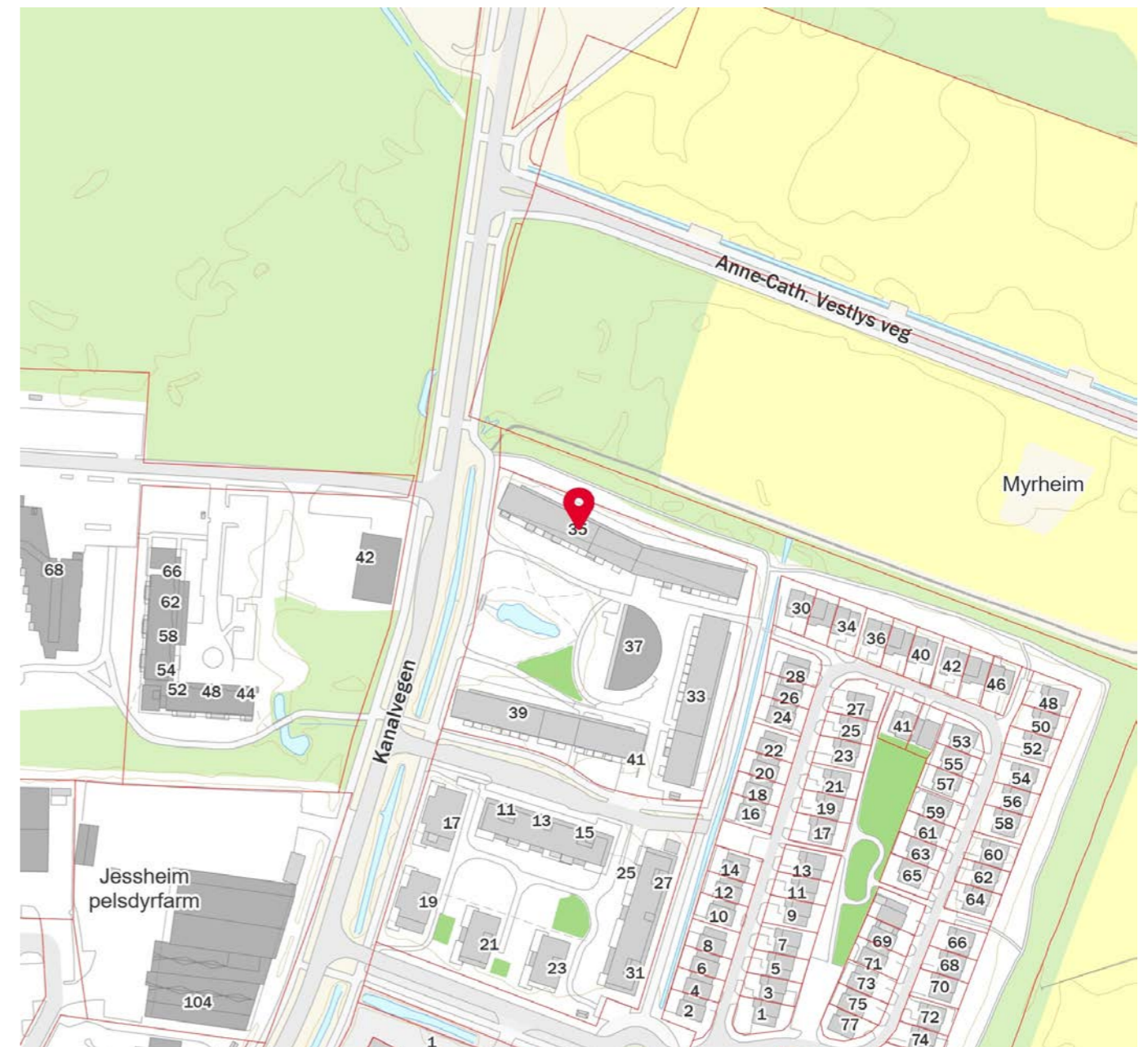
## Familiesammensetning








- Jessheim øst
- Jessheim
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Kanalvegen 35 , 2052 JESSHEIM
-  ULLENSAKER kommune
-  # gnr. 117, bnr. 531
-  # Andelsnummer 39

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m<sup>2</sup> BRA-i: 73 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.04.2026

Rapportdato: 27.04.2026

Oppdragsnr.: 21739-2053

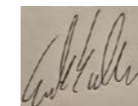
Eiendomsverdi ref nr: QM7153

Autorisert foretak: TAKSTHuset 1 AS

Sertifisert Takstingeniør: Eirik Kalheim



Rapportansvarlig



Eirik Kalheim  
Uavhengig Takstingeniør  
ek@th1.no  
988 55 334

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 1. etasje i boligblokk fra 2007.

Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

Utvendig bod er oppført med  
Boden ble målt til ca.

Garasje er oppført med  
Garasjen ble målt til ca.

Generelt oppført i rekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.

Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet. Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon. Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.

Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.

Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere selv om den får TG 3.

Garasje er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.

Bod/ lekestue er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Terrasse med betongheller.

#### INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.

Innvendige tak har himlingsplater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Ved enkel nivellering av stue/kjøkken måles det et totalt avvik i rommet på 5mm, og 2mm over en avstand på 2 meter.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er enn 25mm.

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

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

Det er mekanisk avtrekk. Og tiluft fra dør.

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Plassert i kjøkkenbenk.

Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.

#### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

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

#### Arealer [Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

#### Lovlighet [Gå til side](#)

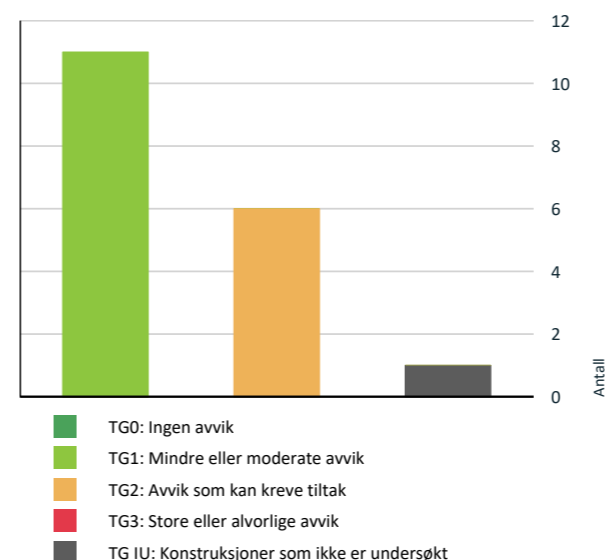
#### Boligbygg med flere boenheter

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

Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

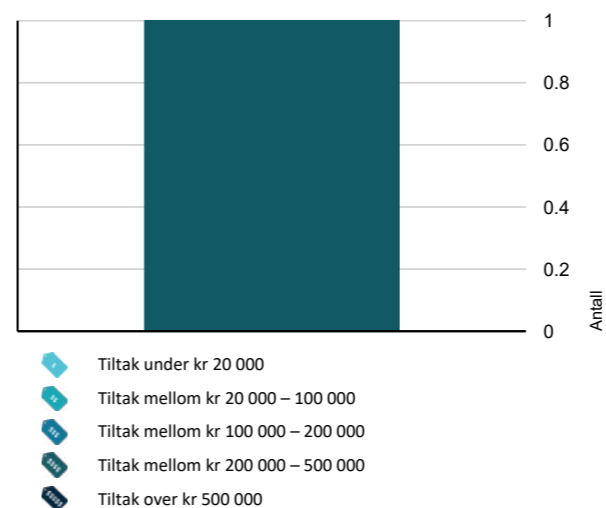
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)  
våtrom

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift. [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
2007

**Kommentar**  
Eiendomsverdi.no

**Anvendelse**  
Bolig

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TC 2 Vinduer

**Beskrivelse**  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

**Årstall:** 2008 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:

Det er observert at ytterdøren tar i karm ved åpning og/eller lukking. Dette indikerer mangelfull klaring mellom dørbblad og karm,

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:

onsekvens av avviket  
Avviket kan føre til redusert brukervennlighet, økt slitasje på dørbblad og karm, samt risiko for at døren ikke lar seg lukke eller tette korrekt over tid. Dette kan igjen påvirke lufttetthet og funksjon.

Tiltak som bør iverksettes  
Det bør gjennomføres justering av dørbblad og/eller hengsler. Dersom justering ikke er tilstrekkelig, kan det være behov for retting eller utskifting av karm eller dørbblad for å gjenopprette normal funksjon.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

### TC 1 Dører

**Beskrivelse**  
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

### TC 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**  
Terrasse med betongheller.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:

Det er registrert skjevheter og ujevnheter i betonghellene på terrassen. Heller ligger ikke plant mot hverandre, og det forekommer høydeforskjeller mellom tilstøtende heller.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:

Konsekvens av avviket  
Skjevhetene kan medføre redusert brukskomfort og økt snublefare. Ujevn belastning kan over tid bidra til ytterligere forskyvning av heller og forringet funksjon av terrassearealet.

Tiltak som bør iverksettes  
Terrassehellene bør tas opp og legges på nytt med korrekt avrettet og stabilt underlag. Eventuelt bør bærelag og setningsforhold kontrolleres og utbedres for å oppnå jevnt og stabilt dekke,

# Tilstandsrapport

## INNSENDIG

### TC 2 Overflater

**Beskrivelse**  
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

**Vurdering av avvik:**  
• Overflater har en del slitasjegrader utover det en kan forvente.

Det er registrert knirkelyder og noe ettergivende bevegelse i laminatgulvet.

**Konsekvens/tiltak**  
• Andre tiltak:

Det må påregnes oppgradering av innvendige overflater i tiden som kommer.

### TC 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**  
Etasjeskiller er av betongdekke.

Ved enkel nivellering av stue/kjøkken måles det et totalt avvik i rommet på 5mm, og 2mm over en avstand på 2 meter.

### TC 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**  
Innvendig har boligen malte glatte dører.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:  
Dørblader og karmen har synlige bruksmerker som kan påvirke estetikk og funksjon.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og stedvis bruksslitasje. Ny eier vurderer selv behovet for oppgraderinger

Konsekvens:  
Estetisk forringelse som kan påvirke helhetsinntrykket av boligen.  
I noen tilfeller kan funksjonen svekkes, for eksempel ved at døren subber mot karm eller gulv, eller at lås og hengsler ikke fungerer optimalt.

Tiltak:  
Overflatebehandling som pussing og maling/lakkering for å forbedre utseendet.  
Justering eller utskifting av hengsler og beslag ved funksjonssvikt.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**  
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er enn 25mm.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Halvparten av levetid membran

Konsekvens:

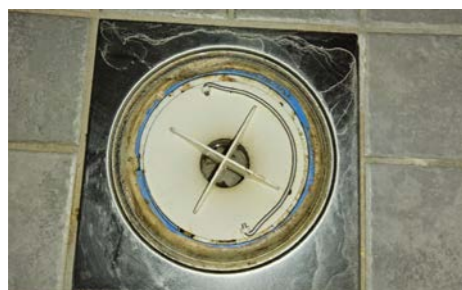
Risikoen for svikt i membranen øker betydelig. Dette kan føre til lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, spesielt i våtrom eller områder utsatt for vannbelastning. Utbedringskostnader kan bli høye dersom skade oppstår.

Tiltak:

Gjennomfør en grundig kontroll av membranens tilstand, inkludert tetthet og eventuelle svakheter.

Vurder forebyggende utskifting av membranen før den svikter, særlig hvis det er vanskelig å oppdage lekkasjer visuelt.

Dokumenter alder og utførelse i tilstandsrapporten for å gi kjøper realistiske forventninger.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Og tiluft fra dør.

## 1. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

### TG 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Plassert i kjøkkenbenk.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

## Elektrisk anlegg

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

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

## Beskrivelse

Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2007 Anlegget er fra byggeår.**

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

**Ukjent**

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

**Ukjent**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

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

**Ukjent**

## Generelt om anlegget

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

**Ukjent**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.**

# Tilstandsrapport

## Generell kommentar

Det elektriske anlegget er vurdert i henhold til NS 3600:2025. Det foreligger ingen registrerte avvik, og anlegget fremstår som funksjonelt ut fra de kontrollene takstmannen har gjennomført. Takstmannen kan ikke utelukke skjulte feil og mangler, da vurderingen er basert på visuell kontroll og fremlagt dokumentasjon.



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

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

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

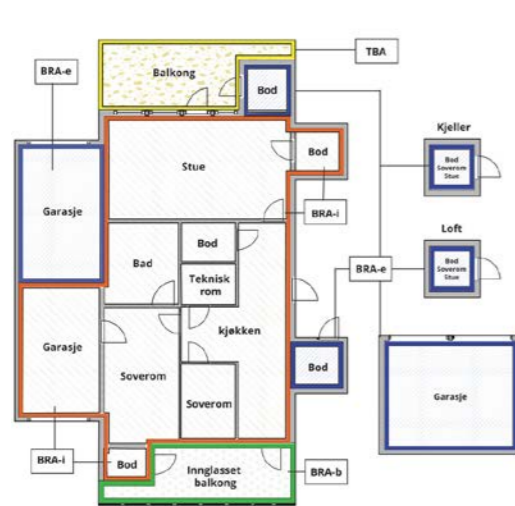
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	73			73	20
<b>SUM</b>	<b>73</b>				<b>20</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>73</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, bad, bod, soverom 1, soverom 2, gang		

## Kommentar

Takhøyde stue: 2,54m.  
Takhøyde bad: 2,23m.

Arealer og høyder er målt etter beste evne med håndholdt lasermåler.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
*Kommentar:* Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Boligbygg med flere boenheter	70	3

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Eirik Kalheim	Takstingeniør
	Marit Gulbrandsen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	117	531		0	11070.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Kanalvegen 35

### Hjemmelshaver

Gystadmyra Borettslag

## Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
890632122			Gulbrandsen Anne-Grete, Gulbrandsen Cato Sverre

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

39

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger nær Jessheim sentrum med kort vei til idrettsanlegg og svømmehall. Barnehage og skole like ved. Offentlig kommunikasjon i nærheten. Mange turmuligheter i skogen som ligger en kort spasertur fra boligen. Flere servicetilbud i nærheten og på Jessheim storsenter, samt kulturtilbud. Ca. 14 minutter til Oslo lufthavn og ca. 25 minutter til Lillestrøm.

### Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

### Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

### Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått av takstmann ved utarbeidelsen av denne rapporten. Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Rapporten omfatter ikke beskrivelse av hele borettslaget, felles areal og felles vedlikehold etc. Kun innvendig i den aktuelle seksjon som blir beskrevet på tilstand.

### Opplysninger gitt av eier

Det er ikke gitt opplysninger vedrørende vedlikehold i boligen.

### Oppvarming av boligen

Boligen varmes opp med elektriske varmekabler og elektriske panelovner.

### Byggemåte

Bygningen er etablert med grunnmur og bærende konstruksjoner av betong. Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående trekledning. taket er et flatt papptekket tak. Etasjeskiller av betong. Vinduer med 2 - lags glass.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	27.04.2026		Fremvist	1	Nei
Forretningsførerinfo	27.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæringsskjema	27.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eier	27.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	27.04.2026		Gjennomgått	1	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	
2	27.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### Forutsetninger

#### Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

#### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

#### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

#### Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

#### Personvern

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



## Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

### Selgere

Marit Gulbrandsen

### Boligen

- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kanalvegen 35  
2052 JESSHEIM

3209-117/531/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1208260083 1



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Fremtind

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 19.04.26 Side 1 av 3

Gystadmyra Borettslag	<b>Vår ref.:</b> 1842/39	<b>Fødselsdato eier:</b> 14.01.1944
Kanalvegen 35	<b>Type:</b> Borettslag frittstående	<b>Fødselsdato medeier:</b> 02.10.1942
2052 JESSHEIM	<b>Eiere:</b> Anne-Grethe Gulbrandsen, Chato Gulbrandsen	
<b>Organisasjonsnr:</b> 890 632 122	<b>Andelsnr:</b> 39	

**1: Felleskostnader****Tot. innev. måned:** 6 314

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	53
	Avdrag IN-lån	-1 034
	Renter IN-lån	1 092
	Avdrag IN-lån	1 034
	Renter IN-lån	4 916
	Felleskostnader	4 691
	Avdrag IN-lån	340
	Renter IN-lån	-4 916
	Renter felleslån	138

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

**3: Fellesgjeld**

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	290 733	Gjeld siste årsoppg.:	291 971
Klient ajourf. lån:	163 144 535,54	Klient gj. s. årsoppg.:	82 045 014

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368865471, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 19.04.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 113

Saldo per 19.04.2026: 25 511 071

Andel av saldo: 259 228

Første termin/første avdrag: 30.09.2024 ( siste termin 30.06.2054 )

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 16368865463, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 19.04.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 137

Saldo per 19.04.2026: 52 791 723

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.09.2024 ( siste termin 30.06.2060 )

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 1 316 540

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 1 166 538

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 15160629549, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 19.04.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 97

Saldo per 19.04.2026: 3 465 623

Andel av saldo: 31 506

Første termin/første avdrag: 30.12.2025 ( siste termin 30.06.2050 )

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 19.04.26 Side 2 av 3

Gystadmyra Borettslag	<b>Vår ref.:</b> 1842/39	<b>Fødselsdato eier:</b> 14.01.1944
Kanalvegen 35	<b>Type:</b> Borettslag frittstående	<b>Fødselsdato medeier:</b> 02.10.1942
2052 JESSHEIM	<b>Eiere:</b> Anne-Grethe Gulbrandsen, Chato Gulbrandsen	
<b>Organisasjonsnr:</b> 890 632 122		

**4: Særskilte opplysninger**

Klausuler:

Styreleder: Bjarte Aarsand

Adresse: Kanalvegen 39 H0407

Postnr/-sted: 2052 JESSHEIM

Telefon: Mob.: 92800269

E-post: bjarte@aaarsand.net

**6: Ligning - 2025**

	Gjeld:	291 971	Andre inntekter:	1 876
Annen formue:	35 594	Utgifter:	14 751	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)

**7: Pålydende**

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 012 000
Andelsnr:	39	Partialobligasjonsnr:	

**8: Bygning/eiendom**

Gårds/bruksnr: 117/531

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

**9: Forsikring**

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	79307582
--------------	------------	-----------	----------

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

		SSBnr:	H0106
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighetstype 2B
Fasiliteter:			

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Usbl er ny forretningsfører fra 1.april 2021, og besitter ikke tredjepartsopplysninger for 2020. Ta kontakt med andelseier eller tidligere forretningsfører Fram-Forvaltning AS.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 19.04.26 Side 3 av 3

Gystadmyra Borettslag	<b>Vår ref.:</b> 1842/39	<b>Fødselsdato eier:</b> 14.01.1944
Kanalvegen 35	<b>Type:</b> Borettslag frittstående	<b>Fødselsdato medeier:</b> 02.10.1942
2052 JESSHEIM	<b>Eiere:</b> Anne-Grethe Gulbrandsen, Chato Gulbrandsen	

**Organisasjonsnr:** 890 632 122

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

## Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Gystadmyra Borettslag

Tid og sted: Mandag 26.05.2025 kl. 19:00 - Våre lokaler i Kanalvegen 37

### Saksliste

- 1 Konstituering
  - 1.1 Valg av møteleder
  - 1.2 Valg av sekretær
  - 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
  - 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
  - 1.5 Godkjenning av innkalling
  - 1.6 Godkjenning av saksliste
- 2 Godkjenning av årsregnskap 2024
- 3 Årsmelding 2024
- 4 Godtgjørelse til styret
- 5 Andre saker
  - 5.1 Aksept på opptak av lån til finansering av nødvendig vedlikehold
  - 5.2 Salg av gjesteleiligheter
  - 5.3 Innføring av betaling for leie av peisestuen
- 6 Valg
  - 6.1 Valg av leder
  - 6.2 Valg av medlemmer til styret
  - 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
  - 6.4 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

## Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

### 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

### 2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

### 3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering.

### 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025. Styret fordeler selv honoraret.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr. 268.840,- godkjennes.

**Styrets innstilling:** Samme som forslag til vedtak.

## 5. Andre saker

### 5.1 Aksept på opptak av lån til finansering av nødvendig vedlikehold

For å sikre finansiering til jobben med utvendig beising ber styret om aksept til å oppta lån på **inntil** 5 millioner kroner. Hvor stort låneopptak vil måtte bli endelig avhenger av omfanget av arbeidet, borettslagets generelle økonomi fremover samt evt beslutning om salg av gjesteleiligheter (egen sak).

**Forslag til vedtak:** «Generalforsamlingen i Gystadmyra Borettslag har i dag vedtatt å ta opp låneramme kr. 5 000 000 til diverse vedlikehold. Kredittgiver kan etablere panterett i borettslagets eiendom foran borettsinnskuddet på 120 % av kredittbeløpet. Løpetiden på lånet skal være 25 år.»

**Styrets innstilling:** Samme som forslag til vedtak.

### 5.2 Salg av gjesteleiligheter

Forslag fra andelseier nummer 6 i Kanalvegen 35-110: For å frigjøre kapital til nødvendig fremtidig vedlikehold foreslås det å selge begge gjesteleilighetene til markedspris.

#### Opplysninger til saken:

Forslaget krever etter burettslagslova § 8-9 kvalifisert flertall (to tredjedelers flertall).

Estimert salg til markedspris er antatt ca. 2 millioner (per leilighet), men dette er kun et overslag basert på tilsvarende leiligheter solgt (samme størrelse, ikke samme stand). Fratrukket fellesgjeld på ca. 1 million kroner per leilighet vil borettslaget sitte igjen med ca. 2 millioner kroner netto etter salget av begge leilighetene. Salgsprisen er kun et estimat men relevant for saken.

**Forslag til vedtak:** "Generalforsamlingen i Gystadmyra Borettslag har med kvalifisert (2/3) flertall besluttet å selge begge gjesteleilighetene til markedspris så fort det praktisk lar seg gjennomføre. Gjenstående midler etter salgskostnader og nedbetaling av fellesgjeld (lån) settes av til vedlikehold."

**Styrets innstilling:** Styret innstiller på å beholde gjesteleilighetene til utleieførål for andelseierne. Begge leilighetene har fellesgjeld som vil måtte innfris og resterende tilgjengelig kapital etter nedbetaling av lån antas ikke å være nok til å oppveie for ulempene ved å miste denne fordelen.

### 5.3 Innføring av betaling for leie av peisestuen

Forslag fra andelseier nummer 6 i Kanalvegen 35-110: innføring av leie på kroner 500,- per booking av peisestuen. Inntektene skal gå til dekning av løpende drift.

**Forslag til vedtak:** "Generalforsamlingen i Gystadmyra Borettslag har besluttet at det innføres avgift/gebyr på leie av peisestuen på kroner 500,-, uavhengig av lengde på leieforholdet".

**Styrets innstilling:** Styret mener bruk av felleslokalene skal dekkes av felleskostnadene, og stemmer imot forslag om å innføre betaling for leie av peisestuen. Det er også krevende administrativt å sikre oppfølging av dette.

## 6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Bjarte Aarsand  
 Styremedlem, Marit Riise  
 Styremedlem, Heidi Brodahl  
 Styremedlem, Katarina Sneltvedt  
 Varamedlem, Bente Silihagen  
 Varamedlem, Odd Inge Slydahl-Jacobsen

### 6.1 Valg av leder

Til leder foreslås Bjarte Aarsand (Kanalvegen 39-407).

**Forslag til vedtak:** Bjarte Aarsand velges til styreleder for 1 - ett - år.

**Styrets innstilling:** Samme som forslag til vedtak.

### 6.2 Valg av medlemmer til styret

Styret bør bestå av 5 medlemmer og 2 vara.

Marit Riise, opprinnelig valgt inn for 2 år til april -26, har fått innvilget søknad om å trekke seg fra styret. Det må på bakgrunn av dette velges inn en suppleringskandidat.

**Forslag til vedtak:** Odd Inge Slydahl-Jacobsen (Kanalvegen 33-406) foreslås valgt for 2 - to - år.

Helga Martine Skattebo (Kanalvegen 39-206) foreslås valgt for 1 - ett - år.

Henrik Nasset (Kanalvegen 35-308) foreslås valgt for 2 - to - år.

**Styrets innstilling:** Samme som forslag til vedtak.

### 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det bør velges inn to varamedlemmer til styret.

**Forslag til vedtak:** Bente Silihagen (Kanalvegen 35-204) velges for 2 - to - år.

Egil Eriksen (Kanalvegen 39-204) velges for 1 - ett - år.

**Styrets innstilling:** Samme som forslag til vedtak.

### 6.4 Valg av valgkomite

Borettslaget må ha en valgkomitee som skal jobbe med å finne kandidater til styret ved neste generalforsamling (års møtet). Den bør bestå av minst 2 andelseiere.

**Forslag til vedtak:** Marit Riise i Kanalvegen 33-306.

Heidi Brodahl i Kanalvegen 39-209.

**Styrets innstilling:** Samme som forslag til vedtak.

## Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>3 702 405</b>	<b>4 882 381</b>
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	4 410 480	2 257 049
Tilbakeføring av avskrivning	9 819	9 819
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-6 020 192	-11 474 186
Endringer i andre langsiktige poster	2 126 337	8 027 341
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>526 445</b>	<b>-1 179 977</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>4 228 850</b>	<b>3 702 405</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	4 585 918	4 819 124
Kortsiktig gjeld	-357 068	-1 116 719
<b>C. Disponible midler</b>	<b>4 228 850</b>	<b>3 702 405</b>

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

## Resultatregnskap 2024 Gystadmyra Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>INNEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	12 639 296	12 126 260	13 064 072	11 971 412
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>12 639 296</b>	<b>12 126 260</b>	<b>13 064 072</b>	<b>11 971 412</b>
<b>Andre inntekter</b>					
Diverse inntekt	2	600	95 296	0	0
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>600</b>	<b>95 296</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>12 639 896</b>	<b>12 221 555</b>	<b>13 064 072</b>	<b>11 971 412</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	3	36 449	36 448	37 649	38 906
Styrehonorar	3	258 500	258 500	258 500	268 840
<b>Av- og nedskrivning</b>					
Avskrivning	4	9 819	9 819	9 819	0
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad		409 510	540 385	550 000	500 000
Kostnad eiendom/lokale	5	1 134 374	1 039 513	1 012 000	1 033 400
Kommunale avgifter/renovasjon		912 237	694 863	760 000	950 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	64 630	58 061	47 000	37 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	120 740	11 350	67 000	62 654
Reparasjon og vedlikehold	8	1 559 002	3 120 110	1 545 000	1 655 000
Revisjonshonorar		10 435	9 966	11 000	11 500
Forretningsførerhonorar		161 675	153 392	161 000	167 000
Andre honorar	9	25 775	122 204	127 500	190 000
Kontorkostnad		1 993	6 648	1 000	25 000
TV/bredbånd		751 208	686 971	691 340	739 260
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	420	0	0
Kontingent og gaver		7 429	2 900	4 000	5 500
Forsikring		483 911	426 323	476 369	480 000
Andre kostnader	10	8 333	13 518	10 000	10 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>5 956 018</b>	<b>7 191 390</b>	<b>5 769 176</b>	<b>6 174 560</b>
<b>Driftsresultat før IN</b>		<b>6 683 878</b>	<b>5 030 165</b>	<b>7 294 896</b>	<b>5 796 852</b>
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		2 257 680	1 517 729	0	0
<b>Driftsresultat etter IN</b>		<b>8 941 558</b>	<b>6 547 893</b>	<b>7 294 896</b>	<b>5 796 852</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		190 826	175 207	42 000	132 319
Rentekostnad		4 721 904	4 466 051	4 513 169	4 646 218
<b>Netto finansposter</b>		<b>4 531 078</b>	<b>4 290 844</b>	<b>4 471 169</b>	<b>4 513 899</b>
<b>Arsresultat</b>		<b>4 410 480</b>	<b>2 257 049</b>	<b>2 823 727</b>	<b>1 282 953</b>
Overført til/fra annen egenkapital		4 410 480	2 257 049	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>4 410 480</b>	<b>2 257 049</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 2024 Gystadmyra Borettslag

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	4	8 457 970	8 457 970
Bygninger	4	265 670 000	265 670 000
Påkostninger	4	13 296 145	13 296 145
Garasjer	4	80 000	80 000
Andre driftsmidler	4	112 921	122 740
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>287 617 035</b>	<b>287 626 854</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		73 244	64 132
Kundefordringer		7 400	4 250
Andre kortsiktige fordringer		34 899	8 580
Forskuddsbetalte kostnader		347 264	319 400
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		4 123 111	4 422 762
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 585 918</b>	<b>4 819 124</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>292 202 953</b>	<b>292 445 978</b>

## Balanse 2024 Gystadmyra Borettslag

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		550 000	550 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>550 000</b>	<b>550 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		17 352 204	12 941 723
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>17 352 204</b>	<b>12 941 723</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>17 902 204</b>	<b>13 491 723</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	12	80 592 230	86 612 421
Borettsinnskudd		111 854 000	111 854 000
IN nedbetalt fellesgjeld	12	81 497 451	79 371 114
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>273 943 681</b>	<b>277 837 535</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		34 899	18 020
Leverandørgjeld		224 507	988 204
Skyldig off. myndigheter		1	0
Påløpne renter		24 442	15 056
Annen kortsiktig gjeld		73 220	95 439
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>357 068</b>	<b>1 116 719</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>274 300 749</b>	<b>278 954 254</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>292 202 953</b>	<b>292 445 978</b>
Pantstillelser	13	273 943 681	277 837 535

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bjarte Aarsand  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Katarina Sneltvedt  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Marit Riise  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Heidi Brodahl  
Styremedlem

## Årsmelding 2024 - Gystadmyra Borettslag

### Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Bjarte Aarsand  
Styremedlem, Marit Riise  
Styremedlem, Heidi Brodahl  
Styremedlem, Katarina Sneltvedt  
Varamedlem, Bente Silihagen  
Varamedlem, Odd Inge Slydahl-Jacobsen

Styret i Gystadmyra Borettslag består av 3 kvinner og 1 mann.

### Virksomhetens art

Gystadmyra Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Gystadmyra Borettslag ligger i Ullensaker kommune, og har organisasjonsnummer 890632122

Gystadmyra Borettslag består av 110 boliger og ingen næringslokaler.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

### Forsikring

Gystadmyra Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 79307582. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

### HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Gystadmyra Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet. Dette gir en systematisk oppfølging av alle HMS aktiviteter løpende samt registrering og oppfølging av eventuelle avvik. Det er flere tiltak i planen som følges opp løpende, eksempler på dette er EL sikkerhet, kontroll av lekeplass, kontroll av felleslokaler og gjesteleiligheter etc.

### Brannvern

Borettslaget har hatt en avtale med Norsk Brannvern for å sikre at brannsikkerheten blir ivarettatt både i fellesområdene og hos andelseierne. Dette har vært en arbeidskrevende og kostbar avtale som styret ikke opplever gir nok brannvern for pengene. Avtalen ble derfor sagt opp og styret har jobbet målrettet med kommunen, Øvre Romerike Brann og Redning samt forretningsfører med egne tiltak for å sikre et godt brannvern. Det er utarbeidet nye brann- og brannvernforskrifter samt systematiske tiltak knyttet til oppfølging av dette i kombinasjon med HMS arbeidet. Styret vil evaluere effekten av dette og vurdere justeringer av tiltak på nytt om behov.

Merk; det er alltid andelseiernes ansvar å sikre tilstrekkelig brannvern i egen leilighet! Følg derfor den nye brannvernforskriften og sikre at dette blir gjennomført på en god og

forsvarlig måte. Kontakt styret om det er spørsmål til noe av arbeidet med HMS og brannvern.

## Styrets arbeid

Det er gjennomført 11 ordinære styremøter samt ett budsjettmøte i tillegg til møtet der styret ble konstituert. Det er gjennomført ett beboermøte samt 4 kvelder med åpent/betjent styrekontor.

Det har også blitt avholdt flere arbeidsmøter med forretningsfører (Usbl), USBL Prosjekt, leverandører samt kommunen og NAV med mer. Styret har også prioritert å styrke dialogen og samarbeidet med Easy Living (naboen i sør) og har hatt flere møter for å avklare forhold knyttet til vei, parkering og vedlikehold av uteområder etc.

Det er også avholdt møter med Gystadmyra Grønt Sameie (GGS).

De sakene styret har prioritert å bruke mest tid på i inneværende styreperiode er blant annet:

- Revidering av alle vedlikeholdsavtaler for å ta ned kostnader
- Jobbet med tiltak ifm energieffektivisering for å ta ned forbruk og kostnader
- Jobbet med søknad til Enova om støtte til tiltak for energieffektivisering
- Prosjektet med utvendig beising som starter opp i april
- Annet vedlikehold; frosne rør, EL, VVS, dørautomatikk, skilting og merking ifm adresseendring
- Drift og administrasjon samt utleie felleslokaler, SPA og treningsrom
- Oppfølging leverandører og arbeid med vedlikeholdsplanen
- Brannvern, HMS og miljø
- Jobbet med kommunen ift mulig avvik i underlag for beregning avgifter
- Digitalisering og effektivisering av styredrift, informasjon og kommunikasjon med andelseiere m fl
- Refinansiering og generelt arbeid ifm økonomi og budsjetteringsarbeid

## Vedlikehold

Styret opplever at arbeidet med vedlikehold er krevende. Våtere og tøffere klima sliter mer på bygningsmassen enn forutsatt og vi erfarer økt vedlikeholdsbehov som følge av dette. Jobben med utvendig beising må bli fremskyndes fra opprinnelige planer og vi registrerer mer fukt og avrenning i kjeller og garasje som blant annet utfordrer ventilasjonsanlegget. Vi har også hatt vintre med sprengkulde som resulterer i frosne rør som krever tiltak. I tillegg ser vi behov for økt innsats for å bekjempe skadedyr som siste året har utført skader på borettslagets infrastruktur.

Dette betyr at det brukes mer ressurser på ikke planlagt vedlikehold enn det vi har forutsatt og vedlikeholdsplanen må oppdateres hyppigere samt at tiltak må fremskyndes. Dette innebærer også at kostnadene til vedlikehold øker noe mer enn det vi har forventet og at det blir mer krevende å prioritere de ulike tiltakene opp mot hverandre ift kritisk status og behov. Det betyr også at avsetninger til vedlikehold brukes fortere og at det muligens vil bli behov for noe låneopptak for å finansiere vedlikehold de nærmeste årene.

Styret har prioritert å konkretisere nødvendige tiltak i en femårsperiode og se dette opp mot borettslagets generelle økonomi, selvsagt satt inn i og koordinert med vedlikeholdsplanen i dialog med Usbl Prosjekt. Dette for å få en bedre oversikt for å kunne prioritere, samt sikre finansiering. Tiltakene inkludert i planen er blant annet:

- Utvendig beising av alle bygg (utføres i -25) – må utføres
- Ventilasjonsoppgradering (ifm energikartleggingen) – må utføres
- Rampe inn/utkjøring garasje må oppgraderes og utbedres – må utføres
- Spyling av avløpsrør og rensing av kanaler/sjakter – må utføres
- Utvendig lys i parken – bør utføres
- Fellesområder: noe oppgradering av treningsrom og SPA – bør utføres
- Vei mellom eiendommene til nedkjøring garasje – bør utføres

Vi har også et samarbeid med Easy Living (EL) om kvaliteten på veien mellom blokkene inn mot innkjøring til garasjene og bygningene. EL har en pågående reklamasjon mot ansvarlig tiltakshaver ifm overtakelse og vi bistår aktivt i denne prosessen. Veien har en for dårlig kvalitet og må utbedres på sikt. Som tinglyst rettighetshaver er vi forpliktet til å bidra med utbedring her og er selvsagt i dialog med eier om mulige tiltak.

## Økonomi

Borettslaget har en sunn løpende økonomi og driver med overskudd som sikrer løpende god likviditet. Alt overskudd blir avsatt til løpende og planlagt vedlikehold. I inneværende styreperiode er det gjennomført en refinansiering der 3 lån ble slått sammen til 2 og samtidig konvertert til IN lån som andelseierne kan velge å nedbetale individuelt.

Styret har jobbet målrettet med å ta ned kostnader på en kontrollert men ansvarlig måte og har i inneværende styreperiode tatt ned den løpende kostnadsbasen med mellom 8-10%, til tross for kraftig stigende generelle prisøkninger. Majoriteten av dette er besparelser knyttet til redusert energiforbruk, reforhandling av TV og bredbåndsavtalen samt øvrige drifts- og vedlikeholdsavtaler. Enkelte serviceavtaler er også sagt opp. Totalt ser vi en redusert kostnadsbase på mellom 6 og 700 tusen kroner årlig som følge av dette arbeidet.

Til tross for dette ser styret seg nødt til å informere om at deler av det planlagte vedlikeholdsarbeidet knyttet til utvendig beising i -25 delvis må finansieres med låneopptak. Nivået på låneopptaket er foreløpig uklart da omfanget av jobben samt andre nødvendige vedlikeholdsløft vil påvirke hvor stort låneopptaket vil bli. I årsmøtet ber vi derfor om en ramme på **inntil** 5 millioner kroner som vi forventer skal dekke minst hele beisearbeidet og annet vedlikehold om behov. Vi jobber selvsagt mot et **lavest men forsvarlig låneopptak** og vil finansiere vedlikeholdet gjennom den kombinasjon av egenkapital (avsatte midler) og lån som gir optimal effekt for eksisterende og nye andelseiere.

## Energikartlegging og smart styring av strømforbruk

Styret har prioritert å investere i smart styring av strømforbruket i aktuelle områder som er typisk felleshus og garasje med tilstøtende rom og områder. Eksempler på dette er nye ovner i peisestuen som aktiveres og sørger for varme når lokalet er i bruk og ellers er i hvilemodus, samt smartere styring av ventilasjon i garasjen som historisk har trukket enorme mengder strøm med tilhørende kostnader. Resultatet er redusert forbruk av strøm og selvsagt store kostnadsbesparelser. Styret vil videreføre dette arbeidet og søke Enova om støtte til en energikartlegging som vil belyse og muliggjøre ytterligere tiltak. Ifm dette arbeidet er det etablert WIFI i deler av parkeringskjelleren som kan benyttes av beboerne, se oppslag i portalen for mer informasjon.

## Felleshuset og gjesteleiligheter

Styret registrerer at både felleshuset med peisestue, SPA og treningsrom samt gjesteleilighetene er tilbud som andelseierne setter pris på. Forespørsler om leie av peisestue og bruk av treningsrom fra ikke-boende er økende, noe styret tar som et tegn på at fasilitetene er ettertraktet. Det krever på den andre siden at vi ser behov for å planlegge noe oppgradering og vedlikehold i den planlagte 5 års planen.

## Trafikk og parkering

Utbygging og utvikling av området betyr økt trafikkvolum og press på blant annet parkering. Særlig i helgene er det stort press på de få gjesteplassene vi har utenfor 39 blokken. Vi har derfor i samarbeid med styret i Easy Living strammet inn bruken og fulgt opp praksisen tettere gjennom året. Nye og reviderte parkeringsforskrifter er under utarbeidelse.

Styret registrerer også et ganske stort trafikkvolum på området mellom blokkene, og det kjøres dessverre altfor fort her. Makshastigheten er gangfart, men vi ser for ofte

hastigheter som skaper farlige situasjoner, og valgte derfor å sette ut blomsterkasser som fartshindre i et forsøk på å ta ned farten for å unngå ulykker på tunet. Det er særlig viktig å forstå at her ferdes også barn. Selv om det alltid er bilførers ansvar å sikre forsvarlig kjøring, forventes det at andelseierne bidrar proaktivt til unødvendig bilkjøring på tunet. Vi ser også at det parkeres kjøretøy på tunet langt utover det som er tillatt og akseptabelt til irritasjon og fortvilelse, vær snill å bidra til at biler hensettes på gjesteplasser ute eller i garasjen til beste for alle.

Til slutt anmoder styret om å respektere parkeringsforskriftene i kjelleren. Vi blir for ofte kontaktet av andelseiere som opplever at deres parkeringsplass er tatt i bruk av andre, uten noen avtale eller informasjon. Det er ikke akseptabelt å ta seg til rette på denne måten, og hvis dette ikke respekteres vil det måtte vurderes grep. Dette gjelder også de 3 kortdissplassene som leies ut samt plassene til gjesteleilighetene. Disse leier styret ut, men opplever for ofte at de er i bruk av andelseiere som tar seg til rette på en ikke akseptabel måte.

#### Husordensreglene

Vi har et sett med husordensregler som styret oppdaterer og beslutter når og om behov. Siste versjon av disse publiseres på våre hjemmesider og ligger lett tilgjengelig. De publiseres også per post til andelseierne som ønsker dette. Siste oppdaterte versjon er fra mars 2025 og inneholder en større opprydding og omskriving for å gjøre de mer tidsriktige og tilpasset tiden vi lever i. Se våre hjemmesider for mer informasjon og oppdaterte regler.

#### Vaktmester

Vi har avtale med Ren Fritid AS v/Lars Kopperud om vaktmester tjenester og snørydding. Styret er veldig godt fornøyd med arbeidet som utføres og opplever samarbeidet med Lars som meget bra. Vi får også bare gode tilbakemeldinger fra andelseierne samt leverandører og andre partnere på jobben som utføres.

#### Informasjon og kommunikasjon

Styret bruker egne hjemmesider som primærkanal for informasjon til beboere og anmoder alle om å følge med her. Ved viktige hendelser distribueres informasjon per SMS. Hjemmesiden til borettslaget er <https://usbl.bbl/minside>.

Styret i Gystadmyra Borettslag

April, 2025

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.05.2025

Bankenes boligmegler AS, avd. Jessheim

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

Saksnr.: Deres ref.: Saksbehandler: Dato:  
1208250218 Nina Skoglund 14.11.2025.

### FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 117 BNR: 531 SNR:

Forespørsel datert: 12.11.2025.

#### Eiendom

Oppgitt areal i matrikkelen 11070,4 m<sup>2</sup>.  Snr. har en andel på i sameie.

\* Vær oppmerksom på at oppgitt areal kan avvike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.

Alle grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet. (Nøyaktighet +/- 10 cm.)

En eller flere grensepunkt er ikke koordinatfestet eller er koordinatfestet med lav nøyaktighet – Se matrikkelbrev for mer informasjon.

\* Kommunen gjør dem oppmerksom på at eiendommer med dårlig nøyaktighet på grensepunkter krever oppmålingsforetning før eventuelle nye tiltak, jf. Pbl. § 21-4.

#### PLANSTATUS:

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for «Gystadmyra» m/best. vedtatt 03.05.2004.

Endringer: bebyggelsesplan for: Del av B3, Gystadmyra vedtatt 06.06.2006.

Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommunedelplan for: Jessheim til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 17.06.2025.

Grenser inntil reguleringsplan for: «Gystadmyra B4» vedtatt 23.03.2015., «Sentral for avfalls sug – Gystadmarka» vedtatt 17.11.20202. og «Smestuløkka» vedtatt 29.11.2022.

**STØYFORHOLD:**

- Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen.  Er berørt av veg/jernbanestøy.

**FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER**

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

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

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

**Veg, vann og avløp:**

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tilknyttet offentlig vann og avløp.  | <input type="checkbox"/> Ikke tilknyttet off. vann og avløp. |
| <input type="checkbox"/> Tilknyttet off. vann, men har septik.           | <input type="checkbox"/> Skal tilknyttes off. vann og avløp. |
| <input type="checkbox"/> Vannmåler er installert.                        | <input type="checkbox"/> Vannmåler er ikke installert.       |
| <input checked="" type="checkbox"/> Eiendommen ligger til offentlig veg. | <input type="checkbox"/> Eiendommen ligger til privat veg.   |

Kommunale avgifter går direkte til borettslaget. Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. ,-.

«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:**

- |   |   |
|---|---|
| Hovedbygning byggemeldt 2006.                         | Garasje byggemeldt .<br>Tilbygg byggemeldt .          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Har ferdigattest. | <input type="checkbox"/> Har ikke ferdigattest.       |
| <input type="checkbox"/> Har midlertidig bruksattest. | <input type="checkbox"/> Har midlertidig bruksattest. |

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

**ANDRE MERKNADER:**

For ulike registrerte farer se NVE atlas.

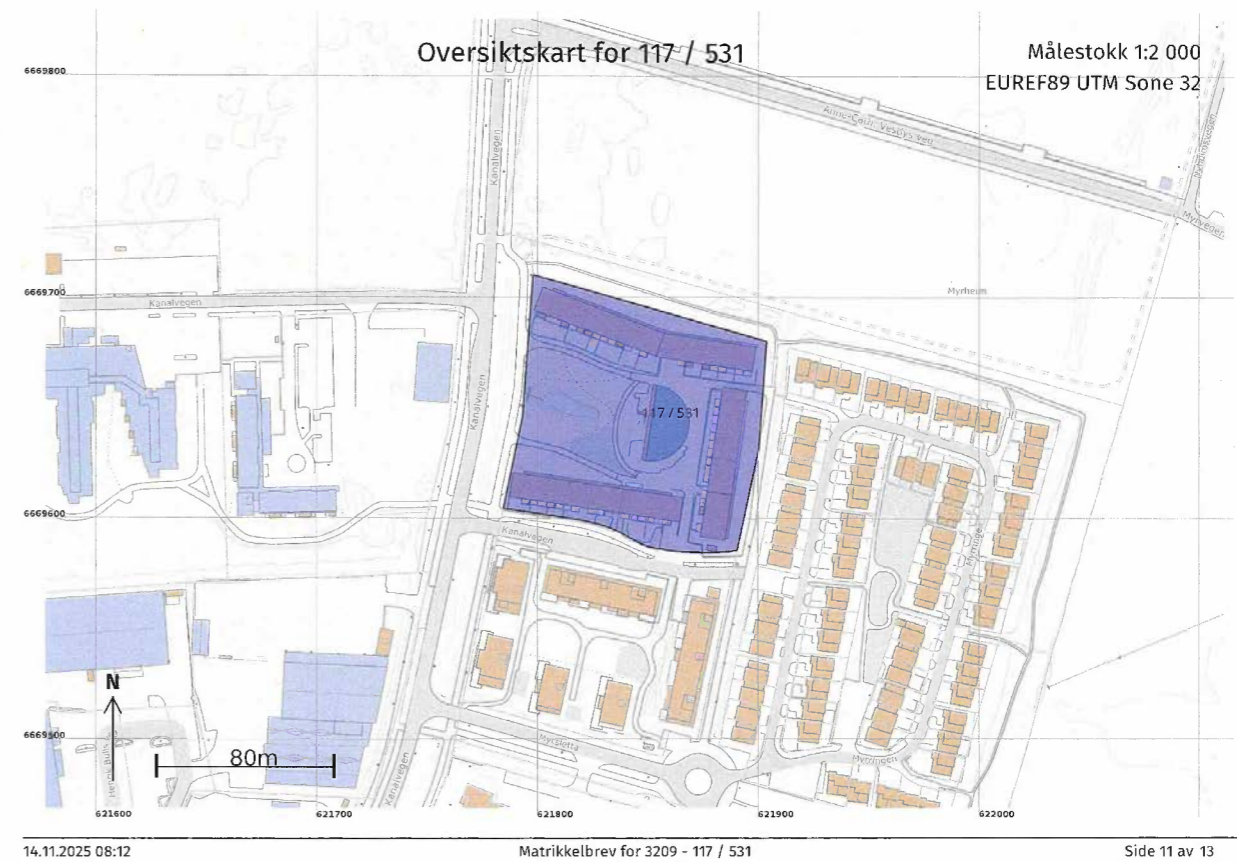
Lenke:

<https://atlas.nve.no/Html5Viewer/index.html?viewer=nveatlas&layerTheme=null&scale=80000&basemap=&center=295209.62934453855%2C6667332.225734331&layers=0E4UBx1TNN3b>

Med hilsen

Nina Skoglund  
konsulent  
Geodata  
47782453

- Vedlegg:
- |                                     |                          |
|-------------------------------------|--------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Reguleringsplan.         |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Reguleringsbestemmelser. |
| <input type="checkbox"/>            | Bebyggelsesplan.         |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Kommunedelplan.          |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Matrikelbrev.            |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Ferdigattest.            |
| <input type="checkbox"/>            | Midlertidig bruksattest. |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Eiendomskart.            |
| <input checked="" type="checkbox"/> | VA-kart.                 |
| <input type="checkbox"/>            | Støykart.                |





NUNO Arkitektur AS  
Akersbakken 12  
0172 OSLO

Att. Peter Aasen

Vår ref: (Oppgis ved svar)  
2006/4411-39

Deres ref:

Dato  
22.12.2009

## FERDIGATTEST

Etter Plan- og bygningsloven § 99

<b>GNR/BNR/FNR/SNR:</b>	117/531
<b>Tiltakets art:</b>	Nybygg
<b>Byggets/anleggets art:</b>	3 boligblokker og 1 forsamlingshus
<b>Byggested:</b>	Myrvegen 60, 62, 64, 2050 Jessheim

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt den 30.11.2009 og den 21.12.2009, jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34.

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

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

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

For Bygningssjefen

Maxim Mironov  
byggesaksbehandler  
Direkte telefonnr: 66108275

Kopi til:  
Gystadmyra borettslag;  
Østlandske tomteselskap AS

<b>Besøksadresse</b> Rådhuset, Furusetgt. 12 2050 JESSHEIM Servicetorget Åpningstid: 8.00-15.55	<b>Postadresse</b> Postboks A, 2051 JESSHEIM	<b>Telefon</b> 66 10 80 00 <b>Telefaks</b> 66 10 80 01	<b>Bankkonto - kommunen</b> 6208 06 11000 <b>Bankkonto - skatt</b> 6345 06 02355	<b>Org.nr.</b> 933 649 768	<b>E-post</b> postmottak@ullensaker.kommune.no <b>Internett:</b> www.ullensaker.kommune.no
---	--	---	---	-------------------------------	---

Post adresseres til Ullensaker kommune - ikke til enkeltpersoner

## Ann Kristin Hoset



**Stilling**  
Eiendomsmegler MNEF

**Mobil**  
98 08 56 92

**Mail**  
ann.kristin.hoset@aktiv.no

**Relevant utdanning**  
BI Norwegian Business  
School

**Antall år i bransjen**  
18 år

**Områdeerfaring**  
Øvre Romerike

**Boligtyper**  
Eneboliger, leiligheter,  
tomter, fritidsboliger,  
prosjekt, m.m.

Ved salg av eiendom er det viktig at du får tett og grundig oppfølging gjennom hele salgsprosessen. Ingen bolighandel er lik. Hver eiendom har sine særtrekk og det er meglers oppgave å få frem det beste ved din bolig.

### Best resultat for kunden - hver gang

Jeg vil gjennom Aktiv Eiendomsmegling jobber for at du skal få høyest mulig pris ved at:

- Du benytter deg at et meglerfirma som i flere år har blitt kåret til å ha de mest fornøyde kundene.
- Vi har profesjonelle fotografer (Bilder er alfa omega i en salgsprosess).
- Flotte annonser og salgsoppgaver.
- Du får en lokalkjent megler (kan selge inn området godt - vi skal jo ikke bare selge boligene).
- Erfaren megler som selger mye i området og har interessenter å vinkel over til din bolig, samt god erfaring med annonsering og i budrunder.
- Samarbeid med Aurskog Sparebank som kan bidra med finansiering til dine interessenter og igjen til flere budgivere og høyere pris på din bolig.

*Mitt mål er å gjøre deg som kunde 100% fornøyd ved å levere kvalitet i alle ledd. Du skal alltid stå i sentrum av mitt fokus, og sammen skal vi arbeide for å oppnå en best mulig pris for din eiendom og samtidig bestrebe en best mulig salgsprosess.*



## Drømmer du om ny bolig? Vi kan hjelpe deg med å få drømmen til å bli virkelighet.

Hos oss i Aurskogbanken får du alltid god og personlig rådgivning som er tilpasset dine behov og økonomi. Vi finansierer dine boligdrømmer, tar vare på sparepengene dine og sørger for at du og flokken din er riktig forsikret. Kjøper du bolig med energiklasse A eller B får du vårt mest gunstige boliglån.

Vi er ikke bare en bank, vi er en sparebank. En viktig del av vår kultur er å gi tilbake til lokalsamfunnet i form av gaver og sponsorstøtte. Hos oss får du også gratis bruk av konto og kort i hverdagen. Det eneste du betaler er et årsgebyr samt valutapåslag dersom du bruker kortet i utlandet.

Ta kontakt med oss for en hyggelig prat på kontoret vårt i Trondheimsvegen 84 på Jessheim, i Teiealleen på Nannestad, på Teams eller telefon.

*Vi er en bank du kan stole på – både nå og i fremtiden.*

[www.aurskog-sparebank.no](http://www.aurskog-sparebank.no)

Aurskog • Bjørkelangen • Årnes • Jessheim •  
Sørumsand • Askim • Gjøvik • Nannestad •  
Lillestrøm

Telefon: 63 85 44 40

E-post: [post@aurskog-sparebank.no](mailto:post@aurskog-sparebank.no)



**Aurskog**  
SPAREBANK




Foto: Patty Brito, Unsplash

## Takk for din gave til SOS-barnebyer!

For hvert boligsalg utført av oss i Aktiv Eiendomsmegling donerer vi kr 100,- til SOS-barnebyer.

SOS-barnebyer er til stede i konfliktområder over hele verden, og jobber for at barn skal få beskyttelse og omsorg i en familie, aller helst sin egen.

Skulle du selv ønske å donere et beløp eller bli fast giver kan du gå inn på [www.sos-barnebyer.no](http://www.sos-barnebyer.no) for mer informasjon.

aktiv. +  SOS BARNEBYER



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



9 av 10  
boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig unntatt enebolig	4,3‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. enebolig med snr.	5,6‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Kanalvegen 35  
2052 JESSHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Jessheim  
Saksbehandler: Ann Kristin Hoset

Telefon: 980 85 692  
E-post: ann.kristin.hoset@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

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

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

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

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_ Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre