

aktiv.



Gardermovegen 26, 2050 JESSHEIM

**Fin og moderne 3-roms
selveierleilighet med garasjeplass
m/ el-bil lader og p-plass, terrasse
og sentral beliggenhet!**



Eiendomsmegler MNEF

Knut Magnus Betten

Mobil 901 00 721

E-post knut.magnus.betten@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jessheim

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 950 000,-
Omkostn.: Kr 100 100,-
Total ink omk.: Kr 4 050 100,-
Felleskostn.: Kr 3 316,-
Selger: Nikola Trninic
Olja Borovac

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2013
BRA-i/BRA Total 67/72 kvm
Tomtstr.: 13200 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 132, bnr. 81
Snr. 7
Oppdragsnr.: 1208250153

Fin og moderne 3-roms med garasjeplass m/ el-bil lader og p-plass

Velkommen til Gardermovegen 26!

En pen og velholdt 3-roms selveierleilighet i 1. etasje med svært sentral beliggenhet. Leiligheten inneholder kjøkken med integrerte hvitevarer. Det er god plass til spisebord med tilhørende stoler på kjøkkenet, og åpen løsning til stuen. Videre er det 2 gode soverom - begge med garderobeløsning og et moderne flislagt badrom med gulvvarme. Utgang fra stuen til en stor steinbelagt terrasse på hele 18 kvm. Det er hele 3 boder; inne, bod med adkomst fra terrassen og bod i fellesareal.

Leiligheten har både parkeringsplass ute og garasjeplass i felles garasjeanlegg med Easee el-bil lader.

Leiligheten har en sentral og populær beliggenhet med kort avstand til alle Jessheims bymessige fasiliteter. Gangavstand til skoler, barnehager, butikker og kollektivtilbud.



Innhold

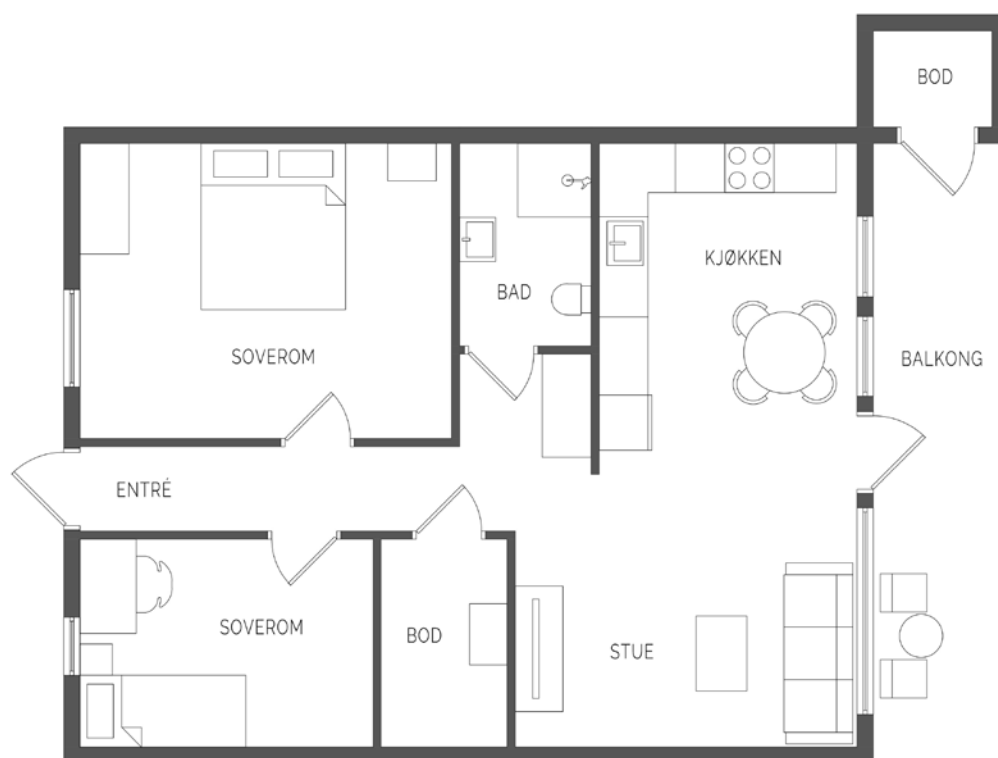
Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	18
Egenerklæring	52
Energiattest	57
Nabolagsprofil	58
Budskjema	92



Romslig skjermet terrasse med god plass til utemøblement. Skjermet med hekk.



Terrassen er målt til ca. 18 kvm, og utvidet med en ekstra rad med steinheller. Det er også terrassemarkise.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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



Det er adkomst til leilighetens terrasse fra stue og kjøkken.



Pen kjøkkeninnredning med hvite, glatte fronter og benkeplate av laminat.



Kjøkkenet har innredet hvitevarer som platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Det er avsatt plass til kombiskap.



Over deler av benkeplaten er det tilgang til ekstra belysning.



Stuen og kjøkkenet har god med innslipp av naturlig lys fra flere vinduer.



Stue.



Stuen har god plass til sofamøblement og TV-bord.



Stue.



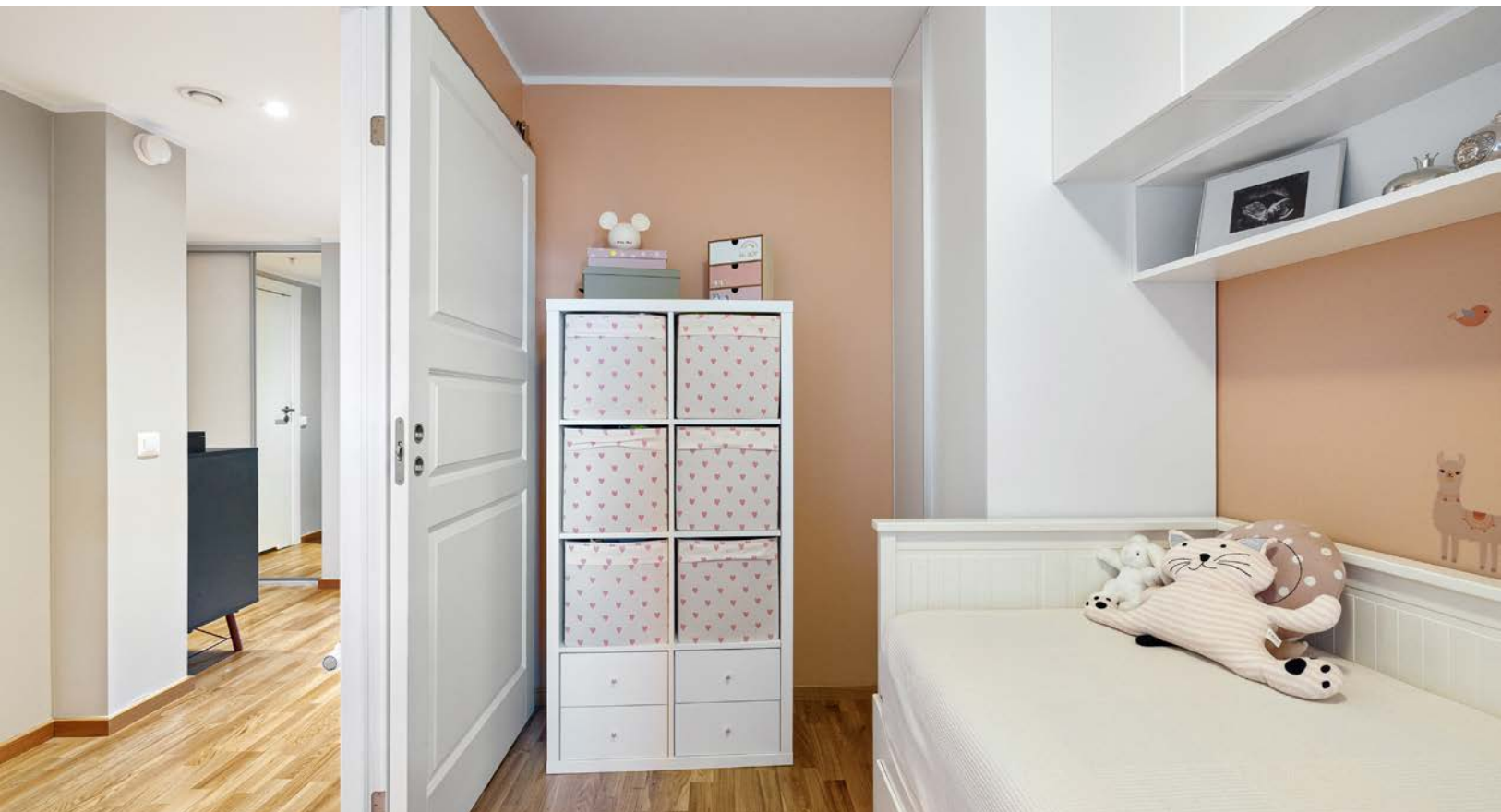
Leiligheten har 2 gode soverom.



Hovedoverrommet har skyvedørsgarderope med speil.



Soverom.



Soverommet har også skyvedørgarderobe, samt plassbygde hyller/skap.



Gang.



Moderne flislagt baderom med gulvvarme. Her er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



Gang.



Entreen har god plass til å henge fra seg yttertøy og sko.



Inngangsparti til bygget er også belagt med steinheller.



Det er heis i bygget.



Det er parkeringsplass felles garasjeanlegg med opplegg for el-bil lader.



Easee el-bil lader er montert på plassen.



Fellesareal.



På naboeiendommen finner du Coop Obs, apotek og kafe.



Vakre Romsaasparken ligger også like ved leiligheten.



Jessheim storsenter kan tilby ca 140 butikker og serveringssteder - midt i sentrum av Jessheim!

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 67 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 72 m²

TBA: 18 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 67 m² Entré, gang, stue, kjøkken, bad, bod og 2 soverom.

BRA-e: 5 m² Utvendig bod på fellesareal og bod på terrassen.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

18 m² Terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde stue: 2,38 m.

Takhøyde bad: 2,20 m.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

13200 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt for sameiet som er pent opparbeidet med plenareal, beplantning, asfalterte internveier, sittegrupper og lekeareal.

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral og populær beliggenhet med kort avstand til alle Jessheims bymessige fasiliteter.

Det er kort gangavstand til sentrum med yrende byliv, og her finner du alt av fasiliteter;

tog, buss, matbutikker, restauranter, banker og øvrige forretninger. Jessheim storsenter har ca 140 forretninger, og senteret er øvre Romerikes største motehus med mange små og store kjedebutikker samt flere spennende nisjebutikker. Ullensaker kulturhus har blant annet kommuneadministrasjonen, bibliotek og 3 kinosaler

På Jessheim sør, kun 1 km fra leiligheten ligger næringsområde Byporten. Her finnes bla. Rema 1000, veterinær, Thansen, Rusta og Evo treningssenter.

Som en kontrast til sentrumslivet byr området rundt på flere friluftsområder med blant annet Nordbytjernet med flotte turstier, badeplass og rekreasjonsområder. Rundt tjernet er det godt tilrettelagt med turstier for små og store. Nordbytjernet har fine badeplasser med strender, volleyballbaner og bade- og fiskebrygger. På vinterstid er det mulighet for å stå på skøyter og ake. Fra tjernet går det løyper i skogområdet Vestmoen og videre til Olaløkka på Sand og Ringbanen på Gardermoen. Det er også disc golf bane, fotballbaner og tennisbane i dette området.

Ved UKI Arena/Jessheim stadion er det fotballbane, friidrettsbane og Jessheim is- og flerbrukshall. 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.

For de som heller ønsker å trene på et treningsstudio tilbyr Jessheim flere gode alternativer; Spenst, Evo, Fresh Fitness og Sats. Jessheimbadet åpnet også dørene i 2021, og byr på 25 meters basseng, sklie, terapibasseng, barnebasseng, boblebad og hoppetårn. Jessheim fikk i 2012 bystatus og byen, samt områdene rundt, er i stor utvikling.

Kommunen vokser med ca 1000 innbyggere i året og har nå over 43.000 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. Med hovedflyplassen i kommunen har man mulighet til å reise hvor man vil i verden og alltid komme hjem til Ullensaker.

Med bil tar det ca:

1 minutt til Jessheim Storsenter

10 minutt til OSL Gardermoen

30 minutter til Oslo sentrum

For mer informasjon gå inn på: www.ullensaker.kommune.no

Adkomst

Fra E6: Ta av motorvegen på avkjøringen mot Jessheim syd. I rundkjøringen ta til venstre inn på Fv454 (Dølivegen). Etter ca 1 km kjør inn til Ringveien, rett frem i rundkjøringen. Ta neste avkjøring til hørye og boligen vil da være på din høye hånd.

Bebyggelsen

Nærområdet består av blokkbebyggelse og kombinert bolig- og næringsbygg med bla. butikker som Kiwi, Joker, Coop Obs, Coop Bygg og Elkjøp.

Barnehage/Skole/Fritid

På Jessheim er det skoler i alle trinn. De som bor her hører til Døli barneskole og Allergot ungdomsskole. Man har også flere barnehager i nærområdet.

Offentlig kommunikasjon

Det er godt tilbud for offentlig transport med både tog og buss fra Jessheim stasjon, til bla. Lillestrøm, Oslo lufthavn Gardermoen og Oslo.

Bussholdeplassen i Gardermovegen heter "Gjestad Øst". Se ruter.no for rutetider og linjetabell.

Bygningssakkyndig

Eirik Kalheim

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er generelt oppført i betong- og trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Bygningen er etablert med grunnmur og bærende konstruksjoner av betong. Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med trekledning. Taket er et flatt tak tekket med papp. Etasjeskiller av betong.

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør.

Terrasse på mark med betongheller. Den er målt til ca. 18 kvm.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Kjøkken - 1. Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er ikke avholdt service siste 5 år på anlegget utover jevnlig filterskifte.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Anlegget er over 5 år gammelt Det ikke er utført utvidet el-kontroll de siste 5 årene.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - 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.

Lovlighet:

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.

Interessenter bes lese gjennom vedlagte tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2020. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Montering av baderomsinnredning.

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

Ja. Beskrivelse: Vedlikehold av sentralfyr.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja. Beskrivelse: Ladeboks for elbil i garasjen.

Innhold

Planløsning:

1. etasje: gang, stue, kjøkken, to soverom, bod og bad.

Kort fortalt:

- Lys og fin 3-roms selveierleilighet i 1. etasje.
- Fint vinkelformet kjøkken med god skap- og benkeplass.
- Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin i kjøkken.

- Lys stue.
- Flott hovedsoverom med stor skyvedørsgarderobe.
- Soverom 2 med garderobeskap og plassbygde hyller.
- Delikat flislagt baderom med gulvvarme.
- Innvendig bod.
- Bod i fellesareal utenfor leiligheten.
- Romslig terrasse med steinheller og markise, på ca. 18 kvm.
- Garasjeplass med el-bil lader.
- Parkeringsplass på sameiets tomt.
- Bod ved tilkomst fra terrassen.
- Fin og sentral beliggenhet på Jessheim med kort vei til alle servicetilbud!

Standard

Kjøkken:

Pent kjøkken i åpen løsning med stuen og har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Det er avsatt plass til kombiskap i innredningen. (kjøleskap medfølger ikke). Over deler av benkeplaten er det tilgang til ekstra belysning, og det er god plass til spisebord med tilhørende stoler. Kjøkkenet har god plass til lagring av kjøkkenutstyr i skap, skuffer og benkeplass.

Bad:

Moderne flislagt baderom med gulvvarme. Badet er utstyrt med servant i baderomsinnredning, speilskap og belysning, veggmontert toalett og dusjhjørne med innfellbare glassdører og hånddusj. Her er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett. Fliser på bad.

Vegger: Malte overflater. Fliser på baderomsvegger.

Himling: Malte overflater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), besikket i rørskap.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon.
- Varmtvannstank: Det er sentralanlegg for varmt vann.
- Vannbåren varme: Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg til radiatoroppvarming.
- Elektrisk anlegg: Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.
- Brannutstyr: Boligen er utstyrt med varsler, sprinkelanlegg og håndslukker.

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

Frittstående kjøleskap medfølger ikke i handelen.

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

Moderniseringer og påkostninger

- Det er montert spotter i taket og i gangen.
- Skiftet servantinnredning og montert skap på bad.
- Montert plasstilpassede garderober på soverommene.
- Plassbygget TV-møbel er montert og kan medfølge ved salg.
- Utvidet terrasse med en rad med betongheller.
- Montert el-bil lader på garasjeplass.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv tv/bredbånd for sameiet, som betales gjennom felleskostnadene. Tjenesten leveres av TELIA.

Parkering

Det medfølger en asfaltert parkeringsplass på fellesareal og en garasjeplass i felles garasjeanlegg med tilhørende el-bil lader.

Gjesteparkering må foregå utenfor sameiets område.

Forsikringsselskap

Protector Forsikring ASA

Polisenummer

2724911

Radonmåling

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Dokumentert med ferdigattest.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg til radiatoroppvarming.

Elektriske varmekabler på badet.

Boligen har oppvarming ellers av elektriske panelovner.

Energikarakter

C

Energifarge

Grønn

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 950 000

Kommunale avgifter

Kr 11 668

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Kommunale avgifter faktureres direkte fra Ullensaker Kommune, de er ikke inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Det er pt. ikke eiendomsskatt i Ullensaker kommune.

Formuesverdi primær

Kr 683 665

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 2 734 658

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdi er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

Andre utgifter

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

Velforening

Odelsveien Nord Velforening

Tilbud 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

Eierbrøk

66/2452

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer bla.: Drift, noe vedlikehold, felles strøm, felles forsikring, gressklipping, TV/bredbånd, velavgift, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorar, m.m.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 316

Kommentar fellesgjeld

Ingen fellesgjeld

Andel fellesformue

Kr 10 138

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

ODELSVEGEN PARK SAMEIE NR 2

Organisasjonsnummer

912430529

Om sameiet

Odelsvegen Park Sameie nr. 2 ble stiftet 25.07.2013 og har organisasjonsnummer 912430529.

Sameiet består av 32 bolig-seksjoner, fordelt på 2 bygninger med adressene:

Gardermovegen 12, 14,16,18, 20, 22, 24, 26, 28A og B.

Eiendommen har gnr 132 bnr 81 i Ullensaker kommune.

Sameiet har 38 parkeringsplasser i felles parkeringskjeller, 3 parkeringsplasser ute som følger eierseksjonene, og 2 parkeringsplasser for gjester.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har pt. ingen felles lån.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere.

Spesielle husdyr utover hund, katt, fugl skal godkjennes skriftlig av styret i hvert enkelt

tilfelle.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Medlemskontingent til eksisterende og fremtidige velforeninger på Odelsvegen Park (som blant annet dekker en andel av kostnader til drift og vedlikehold av fellesområder utenfor sameiets eiendom) samt medlemskontingent til Romsås Grønt Sameie, dekkes av felleskostnader.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bori BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 132, bruksnummer 81, seksjonsnummer 7 i Ullensaker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3209/132/81/7:

18.08.1958 - Dokumentnr: 3274 - Rettigheter iflg. skjøte

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:3209 Gnr:132 Bnr:81

Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.1963 - Dokumentnr: 3486 - Bestemmelse om veg

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:3209 Gnr:132 Bnr:81

Gjelder denne registerenheten med flere

10.08.1994 - Dokumentnr: 6731 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om bebyggelse

Ikke bygge nærmere ledningene enn 4 m

Overført fra: Knr:3209 Gnr:132 Bnr:81

Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.2003 - Dokumentnr: 7262 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om veg m.m

Overført fra: Knr:3209 Gnr:132 Bnr:81

Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.2012 - Dokumentnr: 851811 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om teknisk infrastruktur
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om felles utearealer
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Med flere bestemmelser
Gjelder senere utskilte parseller
Overført fra: Knr:3209 Gnr:132 Bnr:81
Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.2013 - Dokumentnr: 441632 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Jessheim Vest Bolig Og Næring AS
Org.nr: 980 725 375
Overført fra: Knr:3209 Gnr:132 Bnr:81
Gjelder denne registerenheten med flere

25.07.2013 - Dokumentnr: 624017 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 66/2452

28.12.2022 - Dokumentnr: 1469413 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:132 Bnr:81 Snr:8
Bruksrett til parkeringsplass

Servituttene omhandler bestemmelse om gjerde, veg, bebyggelse, teknisk infrastruktur, anlegg og vedlikehold av ledninger m.m., adkomstrett, felles utearealer og parkering. Samt seksjonering, bruksrett til parkeringsplass og pliktig medlemskap i velforening/huseierforening,

Følgende informasjon er hentet fra pantebøkene:

- Ullensaker kommune har anlagt vann- og avløpsledninger med nødvendige kummer på nevnte eiendom. Ullensaker kommune skal ha fri og uhindret adkomst til traseen både for personer og materiell såvel til selve anleggets utførelse som til senere ettersyn, vedlikehold og reparasjon av sine ledninger. Grunneier må ikke uten kommunens samtykke bygge nærmere ledningene enn 4 meter. Oppfylling og avplanering av terrenget over ledningene må godkjennes av Ullensaker kommune.
- Fremtidige og nåværende rettighetshavere til næringsbygg og boligselskap som skal etableres innenfor gnr 132, bnr 81 og gnr 132, bnr 248, samt fremtidige utskilte eiendommer fra disse, har rett til adkomst og bruk av veier, gangstier, grøntanlegg og

andre fellesarealer som naturlig hører inn under adkomst og bruk for gjeldene eiendom.

- Avkjørsler og til disse hørende stikkrenner skal, hva enten de er bygd for vegvesenets regning eller kostet av grunneieren selv, vedlikeholdes av den som bruker avkjørselen. Trær, busker o. l. som hindrer oversikten over vegen til begge sider, skal fjernes. Eierne er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med avkjørselen som vegvesenet måtte finne det nødvendig å påby – eventuelt flytte den til anvist sted (ved samme eller annen veg). I forbindelse med avkjørselen må det ikke uten vegvesenets tillatelse bygges garasjer o. l. således at kjøretøyer ved rygging ut fra garasjen må rygge helt ut på vegen.

- Undertegnede eier av eiendommen gnr. 132 bnr. 81 i Ullensaker kommune, erklærer følgende som bindende for seg og senere eiere: Jessheim Vest Bolig og Næring AS, org. nr. 980 725 375, har bruksrett til 1 parkeringsplass på gnr. 132 bnr. 81 i Ullensaker kommune.

- Eier av eiendommene gnr. 132 bnr. 81, 248, 271, 272 og 273 i Ullensaker kommune, erklærer følgende som bindende for seg og senere eiere: Eierne av Eiendommene har rett til å ha liggende ledninger/rørføringer for vann og avløp. strøm, tele, bredbånd og fiernvarme over hverandres eiendommer. Ballplass, lekeplasser, gangveier, grøntarealer og annet opparbeidet felles uteareal på eiendommene skal ligge i sambruk mellom de fremtidige eierseksjonssameiene på nevnte eiendommer. Gnr 132 bnr 272 og 273 har begge rett til å benytte felles nedkjøring beliggende på bnr 272 til sine parkeringskjellere og avfallsmottak. Alle eiendommene plikter i samsvar med gjeldende reguleringsplan å være medlem i og betale kontingent til Odelsveien Nord Velforening.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligblokker og garasjeanlegg, datert 03.04.2017.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.04.2017.

Vei, vann og avløp

Gardermovegen er en offentlig vei.

Boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål i reguleringsplan for "Felt B3, Odelsvegen nord" med bestemmelser. Vedtatt 12.06.2018.

Avsatt i kommunedelplanen for Jessheim til: Nåværende kombinert bebyggelse og anleggsformål. Vedtatt 17.06.2025.

Grenser inntil reguleringsplan for "Jessheim vest - Romsaas" vedtatt 26.10.1998 og "FB2 - gnr./bnr. 132/247" vedtatt 27.09.2004.

Kommunen opplyser at eiendommen er berørt av veistøy fra Gardermovegen.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt, men må meddeles skriftlig til styret.

Utleie av garasjeplasser meldes styret skriftlig.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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, gjerne 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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på 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, 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

98 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

100 100 (Omkostninger totalt)

111 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

113 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 050 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 061 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 063 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 100 100

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Kommunale opplysninger

Forretningsførsel

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,75 % 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,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 28.825,-. Utleggene omfatter kommunale opplysninger, forretningsførerinfo, tilstandsrapport, foto, tinglysningsgebyr og eierskiftegebyr. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Knut Magnus Betten
Eiendomsmegler MNEF
knut.magnus.betten@aktiv.no
Tlf: 901 00 721

Ansvarlig megler bistås av

Knut Magnus Betten
Eiendomsmegler MNEF
knut.magnus.betten@aktiv.no
Tlf: 901 00 721

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Jessheim, organisasjonsnummer 981 129 792
Trondheimsvegen 86, 2050 Jessheim

Salgsoppgavedato

10.09.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Gardermovegen 26, 2050 JESSHEIM
 ULLENSAKER kommune
 gnr. 132, bnr. 81, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 01.09.2025

Rapportdato: 09.09.2025

Oppdragsnr.: 21739-1712

Referansenummer: ZZ8831

Autorisert foretak: TAKSTHUSET 1 AS

Sertifisert Takstingeniør: Eirik Kalheim

Vår ref: Eirik Kalheim



 **Taksthuset 1**
DIN TRYGGHET

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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Eirik Kalheim

Uavhengig Takstingeniør

ek@th1.no

988 55 334



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 1. etasje i boligblokk fra 2013.

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

Generelt oppført i betong- og trekonstruksjoner 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.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør.

Terrasse på mark med betongheller.

Den er målt til ca. 18m².

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Innvendige vegger og tak har malt overflate.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og

dokumentasjon foreligger. Dokumentert med ferdigattest.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentert med ferdigattest.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm.

Det er nyere stålsluk og membran med dokumentert utførelse.

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

Det er balansert ventilasjon 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 glatte fronter. Benkeplaten er av

laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg til radiatoroppvarming

Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.

Boligen er utstyrt med varsler, sprinkelanlegg og håndslukker.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

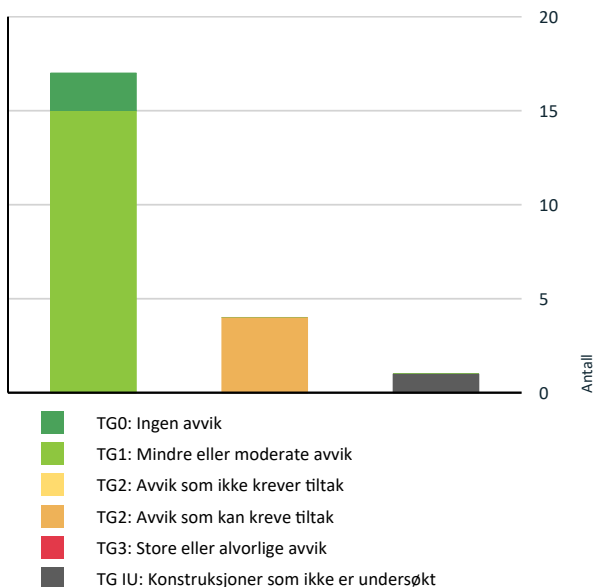
Boligbygg med flere boenheter

- 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.

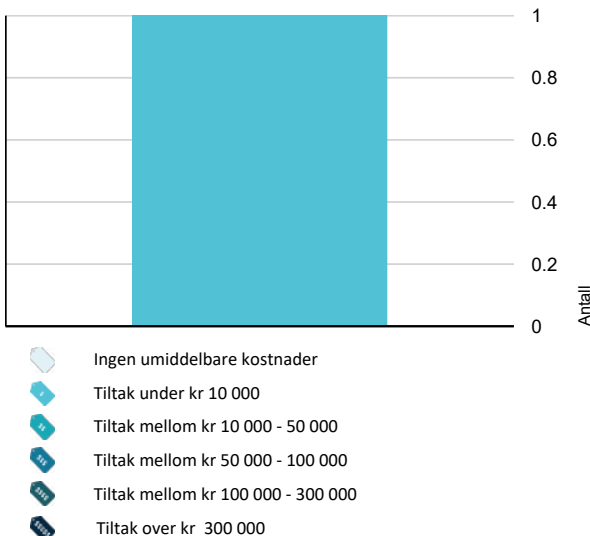
Sammendrag av boligens tilstand

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. Ferdigattest er brukt som dokumentasjon. Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet: Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

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 våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke avholdt service siste 5 år på anlegget utover jevnlig filterskifte.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.



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

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2013

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

! TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på mark med betongheller.
Den er målt til ca. 18m².

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Innvendige vegger og tak har malt overflate.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Ved enkel nivellering av stue/kjøkken måles det et totalt avvik i rommet på 7mm, og 3mm over en avstand på 2 meter.

! TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Dokumentert med ferdigattest.

! TG 1 Innvendige dører

Innendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentert med ferdigattest.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og membran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

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

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon og tiluft fra dør.

1. ETASJE > BAD

! TG II 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.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

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

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke avholdt service siste 5 år på anlegget utover jevnlig filterskifte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at det utføres service på anegget

! TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

! TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg til radiatoroppvarming

! TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

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.
2013 Nyanlegg fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Tilstandsrapport

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?

Nei

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

Nei

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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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 Selv om anlegget er dokumentert og fungerer som forutsatt, anbefales det på generelt grunnlag å gjennomføre en boligkontroll etter NEK 405-2, da:

- Anlegget er over 5 år gammelt

- Det ikke er utført en slik kontroll de siste 5 årene

Denne anbefalingen bygger på føringer fra blant annet Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) og forsikringsbransjen, som vektlegger brannforebyggende elkontroll som et viktig tiltak for sikkerhet og vedlikehold. En kontroll etter NEK 405-2 utføres av sertifisert personell og gir en uavhengig vurdering av anleggets tilstand.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med varsler, sprinkleanlegg og håndslukker.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

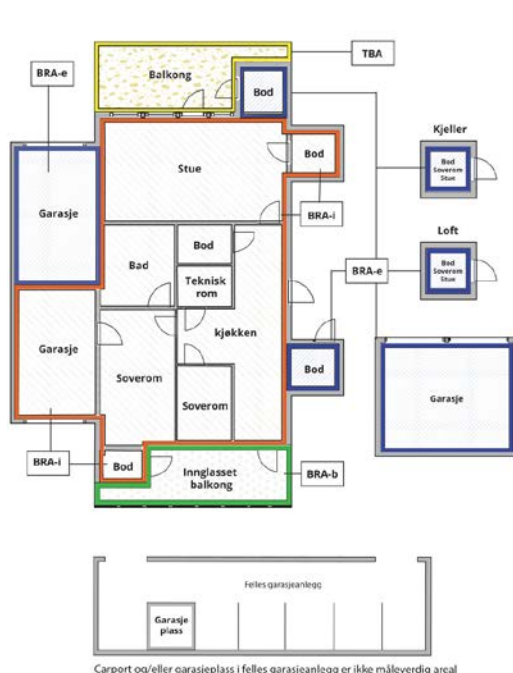
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	67	5		72	18
SUM	67	5			18
SUM BRA	72				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, Gang, Entré, Bad, Bod, Soverom 1, Soverom 2	Utvendig bod, Bod på fellesareal	

Kommentar

Takhøyde stue: 2,38m.

Takhøyde bad: 2,20m.

Bod på terrasse er målt ca. 1m2.

Bod på fellesareal er målt til ca. 4m2.

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.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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	63	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2025	Eirik Kalheim	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	132	81		7	12 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Gardermovegen 26

Hjemmelshaver

Trninic Nikola, Borovac Olja

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har beliggenhet langs en trafikkert hovedvei, med gangavstand til Jessheim sentrum. Området har variert bebyggelse, inkludert boligblokker og næringslokaler. Det er kort vei til kollektivtransport, dagligvarebutikker og andre nødvendige servicetilbud. Adkomst skjer direkte fra Gardermovegen, og området har god tilgjengelighet både med bil og offentlig transport.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal

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 montert spotter i taket og i gangen.

Skiftet servantinnredning og montert skap på bad.

Montert elbillader.

Montert plasstilpassede garderobe på soverommene.

Utvidet terrasse med en rad med betongheller.

Plassbygget TV-møbel er montert og kan medfølge ved salg.

Oppvarming av boligen

Boligen varmes opp med radiatorer fra sentralvarmeanlegg.

Elektriske varmekabler på badet.

Byggemåte

Bygningen er etablert med grunnmur og bærende konstruksjoner av betong.

Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med trekledning.

Taket er et flatt tak tekket med papp.

Etasjeskiller av betong.

Vinduer med 2-lags glass.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

2 970 000

År

2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Ordrebekreftelse	02.09.2025		Fremvist	1	Nei
Godkjente byggetegninger	02.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	02.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Eier	02.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	02.09.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2025	
2	09.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZZ8831>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jessheim	
Oppdragsnr.	
1208250153	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Olja Borovac	Nikola Trninic
Gateadresse	
Gardermovegen 26	
Poststed	Postnr
JESSHEIM	2050
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If forsikring
Polise/avtalensr.	SP0004598248

Document reference: 1208250153

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Montering av baderomsinnredning

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vedlikehold av sentralfyr

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ladeboks for elbil i garasjen

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1208250153

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1208250153

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1208250153

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Olja Borovac	3f6c8b76a4c460b57dd0 42c5a9850015e62436a4	12.08.2025 20:23:50 UTC	Signer authenticated by One time code

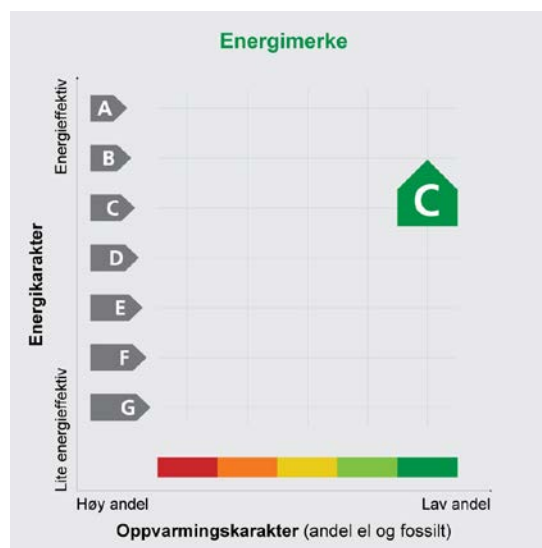
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nikola Trninic	212f508ffbee7d1af7a3aa4 f27a303b3fe9c6552	12.08.2025 20:26:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1208250153

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

Adresse	Gardermovegen 26
Postnr	2050
Sted	Jessheim
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	132
Bnr.	81
Seksjonsnr.	17
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1137670
Dato	28.05.2020

Innmeldt av Svein Borgen



Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Gardermovegen 26 - Nabolaget Jessheim sentrum/Gjestadhagen - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Gjestad øst Linje 426	1 min 0.1 km
Jessheim stasjon Linje R13, R13x	12 min 1 km
Oslo Gardermoen	10 min

Skoler

Døli skole (1-7 kl.) 401 elever, 20 klasser	12 min 1 km
Jessheim skole og ressursenter (1-7 kl.) 490 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
Hovin skole (1-7 kl.) 274 elever, 14 klasser	4 min 2.7 km
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 15 klasser	14 min 1.1 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.) 323 elever, 13 klasser	15 min 1.3 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	4 min 0.3 km
Hoppensprett vgs Jessheim	8 min

Ladepunkt for el-bil

Obs Jessheim	3 min
Jessheim Storsenter - Skovly P-hus p...	8 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Kvalitet på skolene

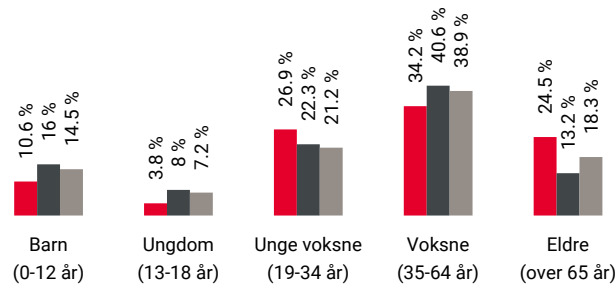
Bra 67/100



Naboskapet

Høflige 52/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Jessheim sentrum/Gjestadh...	4 061	2 467
Jessheim	25 243	11 446
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Jessheim barnehage (0-5 år) 69 barn	4 min 0.3 km
Romsaas litteraturbarnehage (1-5 år) 78 barn	6 min 0.5 km
Døli barnehage (0-5 år) 52 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Kiwi Meierigården	1 min
Coop Obs Jessheim Post i butikk	4 min 0.3 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100



Vedlikehold veier

Godt velholdt 82/100



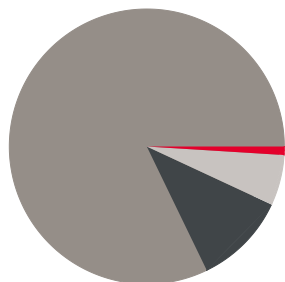
Vedlikehold hager

Godt velholdt 78/100

Sport

⚽ Jessheimhallen	6 min	🚶
Aktivitetshall	0.5 km	
⚽ Døli skole	10 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.8 km	
🚴 Fresh Fitness Jessheim	9 min	🚶
🚴 Spenst Jessheim	14 min	🚶

Boligmasse

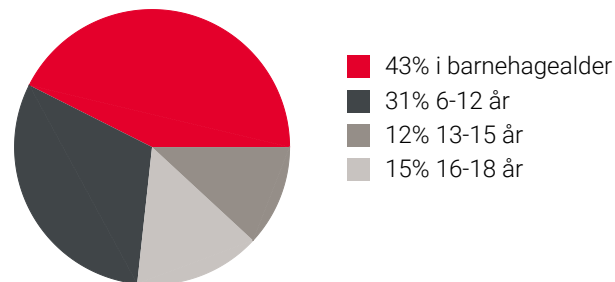


- 1% enebolig
- 11% rekkehus
- 83% blokk
- 6% annet

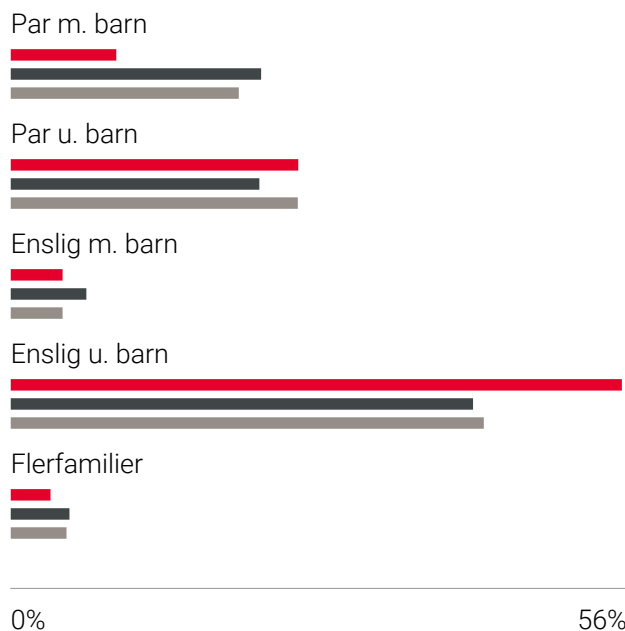
Varer/Tjenester

📦 Jessheim Storsenter	8 min	🚶
🏪 Apotek 1 Jessheim	4 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

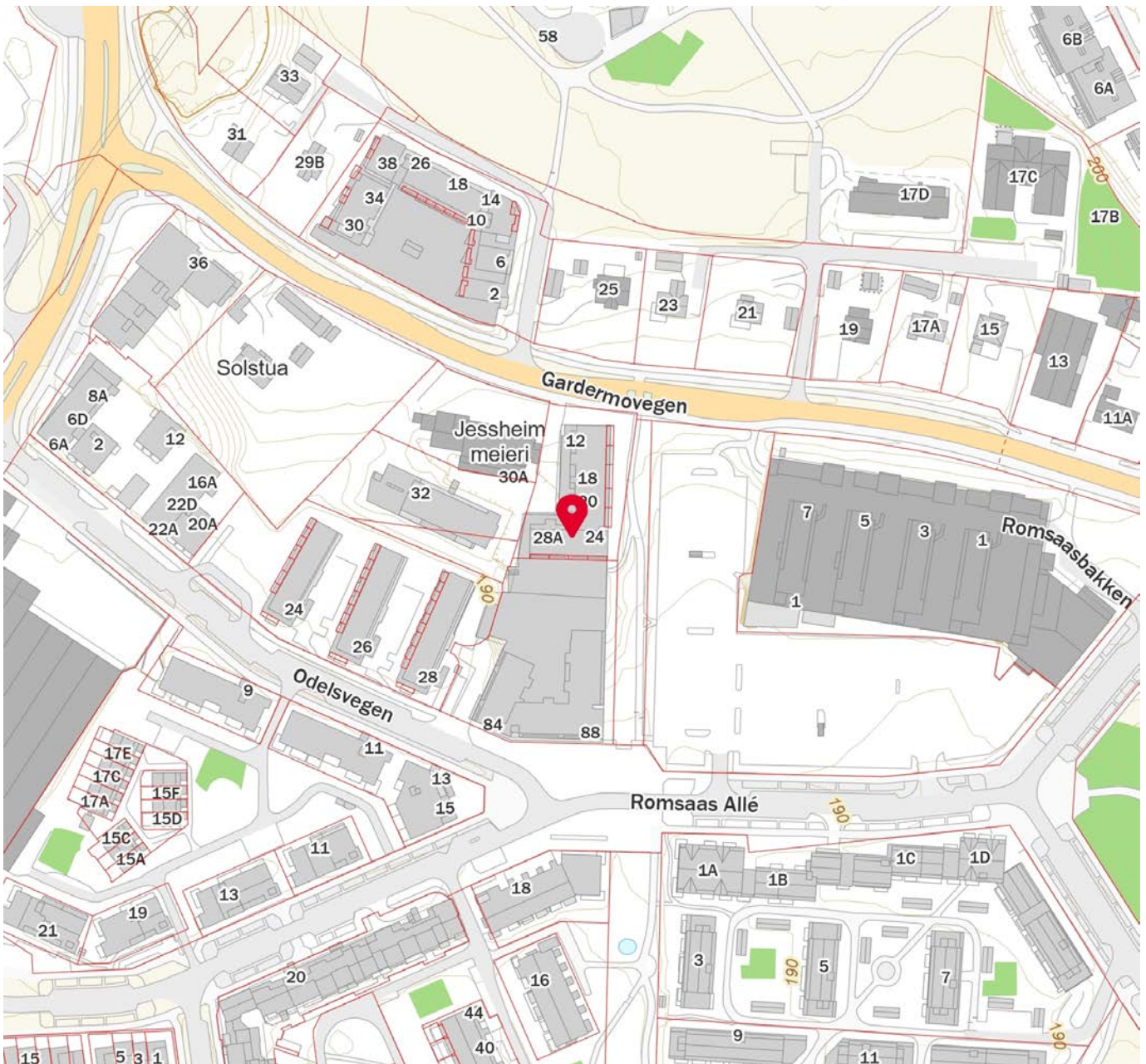
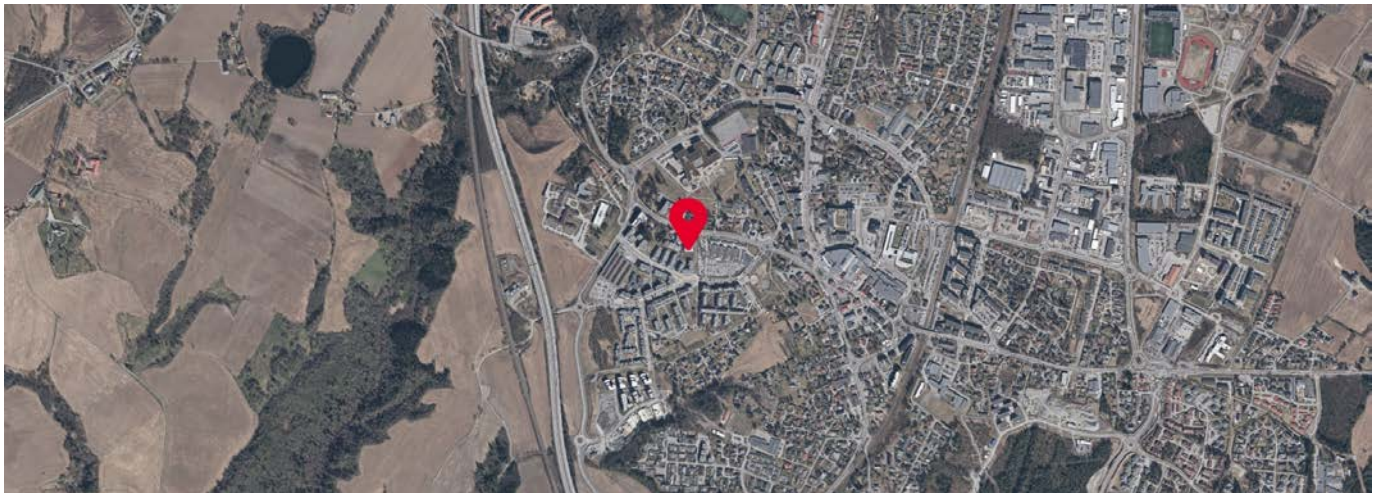


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%





Bankenes boligmegler AS

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

Saksnr.:
121-25-0362

Deres ref.:
1208250153

Saksbehandler:
Nina Skoglund

Dato:
13.08.2025.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 132 BNR: 81 SNR: 7

Forespørsel datert: 12.08.2025.

Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 12 m². ☒ Snr. 7 har en andel på 66/2452 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 «Felt B3, Odelsvegen nord» m/best.
vedtatt 12.06.2018.

Endringer:.

☐ Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommunedelplan for: Jessheim til: kombinert bebyggelse og anleggsformål – nåværende
vedtatt 17.06.2025.

Grenser inntil reguleringsplan for: «Jessheim vest - Romsaas» vedtatt 26.10.1998. og «FB2 - gnr/bnr.
132/2347» vedtatt 27.09.2004.

STØYFORHOLD:

- | | |
|---|---|
| ☐ Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen. | ☒ Er berørt av vegstøy. |
|---|---|

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 støysonkartene legges ikke til grunn ved behandling av plan- og byggesaker.

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

Samferdselsdepartementet har i brev 28.3.17 besluttet at mulig ny 3. rullebane skal planlegges på østsiden av flyplassen. Kommunen er i en planprosess som baserer seg på departementets beslutning.

Byggesaksavdelingen kan veilede nærmere i konkrete spørsmål.

Veg, vann og avløp:

- | | |
|--|--|
| ☒ Tilknyttet offentlig vann og avløp. | ☐ Ikke tilknyttet off. vann og avløp. |
| ☐ Tilknyttet off. vann, men har septik. | ☐ Skal tilknyttes off. vann og avløp. |
| ☐ Vannmåler er installert. | ☐ Vannmåler er ikke installert. |
| ☒ Eiendommen ligger til offentlig veg. | ☐ Eiendommen ligger til privat veg. |

Kommunale avgifter for 2025 er kr. 11668,-.

Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. 0,-.

«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 2012.

Garasje byggemeldt .
Tilbygg byggemeldt

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

stk. boenhet er ifølge bygningsarkivet godkjent i hht. PBL. registrert i matrikkelen.

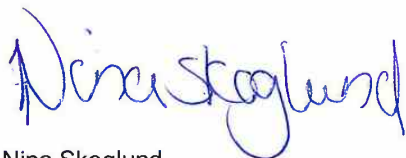
ANDRE MERKNADER:

For ulike registrerte farer se NVE atlas.

Lenke:

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

Med hilsen



Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

Vedlegg:

- | | |
|-------------------------------------|--------------------------|
| ☒ | Reguleringsplan. |
| ☒ | Reguleringsbestemmelser. |
| ☐ | Bebyggelsesplan. |
| ☒ | Kommunedelplan. |
| ☐ | Kommuneplanbestemmelser. |
| ☒ | Matrikkelbrev. |
| ☒ | Ferdigattest. |
| ☐ | Midlertidig bruksattest. |
| ☒ | Eiendomskart. |
| ☒ | VA-kart. |
| ☐ | Støykart. |







ULLENSAKER
KOMMUNE

KLEIVA FINN SIVILARKITEKT MNAL
Fr Nansensplass 9
0160 OSLO

Saksnr.:
2010/979-383

Deres ref.:

Saksbehandler:
Jonny Leirpoll

Dato:
03.04.2017

FERDIGATTEST

§ 99 i plan- og bygningsloven av 14.06.1985

Eiendom(gnr/bnr/fnr/snr):	132/81
Adresse/byggested:	Gardermovegen 12 - 28 B, Jessheim
Tiltakets art:	Nybygg
Bygnings-/anleggstype:	Boligblokker Garasjeanlegg

Revidert midlertidig brukstillatelse er gitt 05.10.2016.

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon journalført

31.03.2017, jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 34.

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

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

Ullensaker kommune
Byggesaksavdelingen

Jonny Leirpoll
Rådgiver byggesak
Byggesaksavdelingen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Ullensaker kommune
Besøksadresse:
Furusethgt. 12
2050 Jessheim

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

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

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



PLANKART VEDTATT AV KOMMUNESTYRET 17.06.2025 SAK 54/25







1. ETASJE BOLIG

D	PROJEKTERING	SRD	FSL	16.12.2014
C	PROJEKTERING/REVISJON	SRD	FSL	18.04.2014
B	REVISJON/REVISJON	SRD	FSL	18.04.2014
A	REVISJON/REVISJON	SRD	FSL	18.04.2014
REV.	REVISJON/REVISJON	SRD	FSL	18.04.2014
ARK.	REVISJON/REVISJON	SRD	FSL	18.04.2014
BYGNINGSNOMMER: JESSHEIM VEST BOLIG OG NERING POSTBOKS 373, 2001 LILLESTRØM ØNØ 132 / ØNØ 248 1. s. 8. PROJEKT: ODELSVEIEN NORD, JESSHEIM DEL Felt 2 TEGNETITTEL: 1. ETASJE BOLIG MALESTOR: 1:200 / A3 MALESTOR: 1:200 / A3 MALESTOR: 1:200 / A3 MALESTOR: 1:200 / A3				
ARK.	02			D





Expenditure

This architectural drawing shows a detailed elevation of a building facade. It features a symmetrical arrangement of windows and doors across multiple floors. The central portion of the facade is dominated by a large, multi-story entrance area with a prominent portico supported by columns. This central section is flanked by long, narrow wings that contain rows of rectangular windows. The drawing uses fine lines to represent architectural details like moldings, sills, and structural elements. The overall style is that of a technical architectural sketch or a preliminary drawing for a construction project.

Lesson 2

Funding:

Figure 1 is an aerial photograph of a study area. It shows four rectangular plots labeled 'PLOT 1', 'PLOT 2', 'PLOT 3', and 'PLOT 4'. A north arrow is located in the bottom left corner, pointing towards the top of the image.

----- EKISTERENDE TERRENG
 ————— NYTT TERRENG

C	RAMMEDKAND REV.	KRD	FA	10/11
B	RAMMEDKAND REV.	TV	FA	10/11
A	RAMMEDKAND	NE	FA	10/11
REV.	NE-REVUE	DEGE	KONT	FA

NOTE:

SHAKTARTE MÅL FVRL KLAVR
 7R MAGENS PLASS 2 0'40 OBL
 "ELL 42 4'40 12 34'40 1R FORT" (42 4'40 12 34'40 1R FORT)

PRØVEKORT

JESSEHEIM VEST BOLIG OG NÆRING
 POSTBOKS 121, 1401 LILLESTRØM
 026 132 / 894 248 m.f.

PRØVEKORT

ODELSVEIEN NORD, JESSEHEIM

BYGG TITTEL

Regg 2: Snitt og fasadeoppriss

VAKTENING / REG. STATUS
 1/200 / RAMMEDKAND REV.

ARK / ON/2-02RA

**BORI BBL**

Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 12.08.25
Vår ref.: 522 / 7
Meglerns ref.:
1208250153

Boligopplysninger

Seksjon	7	Bolignr	H0101
Boligselskap	522 ODELSVEGEN PARK SAMEIE NR 2	Etasje	1.etg
Adresse	GARDERMOVEGEN 26, 2050 JESSHEIM	Oppr.ant.rom	0
Eier(e)	Nikola Trninic, Olja Borovac	Bygningstype	

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke sikret. Restanse pr 12.08.25: kr 3 316,00 (Med forbehold om feil.)
Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-08	2025-09	2025-10	2025-11	2025-12	2026-01
Felleskostnader	3 316	3 316	3 316	3 316	3 316	3 316

Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	522 ODELSVEGEN PARK SAMEIE NR 2 (orgnr. 912430529)
Antall enheter	32
Styrets e-post	odelsvegenpark2@gmail.com
Styreleder	Tore Evensen (90146835)
Forsikring	Protector Forsikring ASA (Polise 2724911)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	132/81
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Nei

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 0,00	Andre inntekter	kr 60,00
Formue	kr 10 138,00	Utgifter	kr 0,00

Merknader

Kommunale avgifter faktureres direkte fra Ullensaker Kommune, de er ikke inkl i felleskostnadene Fjernvarmen faktureres fra OP1



Rekvirent iht. følgebrev/-

9056 181 122
org.nr./lægeselsk.**ERKLÆRING OM RETTIGHETER OG FORPLIKTELSE**
PÅ EIENDOMMENE GNR 132 BNR 81, 248, 271, 272 OG 273,
ALLE I ULLENSAKER KOMMUNE

Undertegnede eier av eiendommene gnr. 132 bnr. 81, 248, 271, 272 og 273 i Ullensaker kommune, heretter samlet benevnt "Eiendommene", erklærer følgende som bindende for seg og senere eiere:

1. TEKNISK INFRASTRUKTUR

Eiere av Eiendommene har rett til å ha liggende ledninger/rørføringer for vann og avløp, strøm, tele, bredbånd og fjernvarme over hverandres eiendommer. Dette omfatter også rett til adkomst for ettersyn samt rett og plikt til å foreta nødvendig vedlikehold og utskiftninger, mot å føre aktuelle arealer tilbake til opprinnelig stand.

Eiendommene har felles brannsentral beliggende i kjelleretasje i bygning på gnr 132 bnr 272. Alle Eiendommene har lik rett til benyttelse av disse installasjoner, og er felles ansvarlige for drift og vedlikehold.

Eiendommene har felles transformator beliggende på gnr 132 bnr 272. Alle Eiendommene har lik rett til benyttelse av disse installasjoner, og er felles ansvarlige for drift og vedlikehold.

Videre har gnr 132 bnr 272 og bnr 81 samt 271 felles fjernvarmesentral beliggende i kjelleretasje i bygning på gnr 132 bnr 272. Disse tre eiendommer har lik rett til benyttelse av teknisk rom for fjernvarme med installasjoner, og er felles ansvarlige for drift og vedlikehold.

2. FELLES UTEAREALER

Ballplass, lekeplasser, gangveier, grøntarealer og annet opparbeidet felles uteareal på Eiendommene skal ligge i sambruk mellom de fremtidige eierseksjonssameiene på nevnte eiendommer. Bruksretten er betinget av at det enkelte eierseksjonssameiet dekker en forholdsmessig del av drift- og vedlikeholdskostnadene knyttet til det aktuelle sambruksareal, gjennom pliktig medlemskap i Odelsveien Nord Velforening.

3. FELLES NEDKJØRING TIL PARKERINGSANLEGG OG AVFALLSMOTTAK

Gnr 132 bnr 272 og 273 har begge rett til å benytte felles nedkjøring beliggende på bnr 272 til sine parkeringskjellere og avfallsmottak. Kostnadene til drift og vedlikehold fordeles forholdsmessig basert på antallet parkeringsplasser i disse to eiendommer.

4. PLIKTIG MEDLEMSKAP I VELFORENING

Alle Eiendommene plikter i samsvar med gjeldende reguleringsplan å være medlem i og betale kontingent til Odelsveien Nord Velforening. Velforeningen er blant annet ansvarlig for drift og vedlikehold av fellesområder på og utenom Eiendommene. Innad i Velforeningen fordeles kostnader til drift og vedlikehold basert på hvilket areal på Eiendommene utgiftene knytter seg til. De utgiftene som gjelder kun boligseksjonenes areal skal fordeles mellom boligseksjonene. De utgiftene som gjelder både bolig- og næringsseksjonen(es) areal, skal fordeles mellom bolig- og

Doknr: 851811 Tinglyst: 12.10.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOMRett kopi bekreftes
Magnus Røysem Haug
Advokat

22.10.2012

see



næringsseksjonen(e). De utgiftene som gjelder kun næringsseksjonen(es) areal, skal fordeles mellom næringsseksjonen(e).

Ovenstående rettigheter og forpliktelser gjelder eiendommene gnr 132 bnr 81, 248, 271, 272 og 273, alle i Ullensaker kommune, samt eiendommer som senere skilles ut fra disse.

Rettighetene og pliktene tinglyses på eiendommene gnr 132 bnr 81, 248, 271, 272 og 273 i Ullensaker kommune, og gjelder for så vel nåværende som fremtidige hjemmelshavere til disse eiendommer.

Tromsø, 27/9 2012
Sted, dato

for Jessheim Vest Bolig og Næring AS, org. nr. 980 725 375, etter fullmakt fra hjemmelshaverne Nessøy AS org nr 967 212 504 som hjemmelshaver til gnr 132 bnr 81, og ^{og 27} fra Halvard Kristoffer og Inger Randveig Sundby som hjemmelshavere til eiendommene gnr 132 bnr 248, ^{F.NR. 201039} 272 og 273. [REDACTED]
F.NR. 120440 [REDACTED]

TERJE WIIK

Knut J. Borch



Rett kopi bekreftes
Magnus Røysem Haug
Advokat

22.10.2012

**Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹**

Innsenders navn (rekurrent): Ann Charlott Ajaxson	Plass for tinglysningsstemmel  Doknr: 1469413 Tinglyst: 28.12.2022 STATENS KARTVERK
Adresse: Langbråten 139	
Postnummer: 2050 Poststed: Jessheim	
Fødselsnr./Org.nr. 061193 [redacted] Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Andreas Norbakken Sollien	141295 [redacted]
Marte Murud Haugen	100496 [redacted]

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3033	Ullensaker	132	81	0	8

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	3033	Ullensaker	132	81		7
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			

Dato 26-10-22	Hjemmelshavers underskrift ⁵ <i>Andreas Sollien / Marte M Haugen</i>
------------------	--

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶

Det er avtalt at det tinglyses en avtale/erklæring som gir seksjon 7 eksklusiv bruksrett til utvendig parkeringsplass tilhørende seksjon 8. Bruksretten gjelder i 10 år fra tinglysingsdato. Parkeringsplassen er i dag tinglyst som en tilleggsdel til seksjon 8 i sameiet Odelsvegen Park Sameie nr2 org.nr. 912 430 529. P-plassen er vist på vedlagte tegning fra seksjoneringsbegjæringen. Da det ikke gjennomføres en reseksjonering vil felleskostnader for drift og vedlikehold fordeles på samme måte som før avtale ble inngått iht. gjeldende seksjoneringsbegjæring og sameiets retningslinjer.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.

☒ Ja

☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷
6. Underskrifter

Sted og dato

 Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸

Jessheim 26.10.22

Andreas Sollund / Marte M. Haugen

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.



ANLEGG NR. 008/90

TINGLYST

10 AUG. 1994

EIDSVOLL
SØRENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 6731

ERKLÆRING

Undertegnede : NESSIØY AS *u/* INGE NESSIØYsom eier av eiendommen : JESSHEIM MEIERI

gnr. 132 bnr. 81 - i Ullensaker kommune,
samtykker i at Ullensaker kommune anlegger vann- og
avløpsledninger med nødvendige kummer på nevnte eiendom,
som skissert på vedlagt kartutsnitt i målestokk 1:1000.

Ullensaker kommune skal ha fri og uhindret adkomst til
traseen både for personer og materiell såvel til selve
anleggets utførelse som til senere ettersyn, vedlikehold
og reparasjon av sine ledninger.

Grunneier må ikke uten kommunens samtykke bygge nærmere
ledningene enn 4 meter. Han/hun må heller ikke foreta
anlegg over ledningene eller benytte sin eiendom på en
sådan måte at ledningsnettets utsettes for fare eller
skade. Oppfylling og avplanering av terrenget over
ledningene må godkjennes av Ullensaker kommune.

Trær og annen beplantning som står i traseen og som er
til hinder for fremdriften av selve anlegget eller senere
reparasjoner fjernes av Ullensaker kommune. Trevirke
lunnes og tilfaller grunneieren.

Erstatning for skader og ulemper anlegget måtte føre med
seg, (under selve anleggsarbeidene eller ved senere
ettersyn, vedlikehold og reparasjon) skal søkes ordnet i
minnelighet mellom grunneier og kommunens skadetakstnemnd.
Oppnås ikke enighet om fastsettelsen av erstatningen skal
tvisten avgjøres ved voldgift. Voldgiftsretten skal bestå
av 3 personer hvorav partene oppnevner en hver og tredje
person er sorenskriveren i Eidsvoll.

Når ledningene er lagt, skal kommunen ha tinglyst rett
til å ha disse liggende over eiendommen med kummer hvor
sådanne blir lagt.

Jfr. neste side. 1/2Doknr: 6731 Tinglyst: 10.08.1994 Emb. 010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOMIngvald den 12 / 11 19 93Inge Nessiøy
Grunneier

Til vitnerlighet:

Ase NessiøySvein Lunde

24. 11.

90 02306
AN 008/90



Nessiøy AS
Mikalsrud 5
2050 Jessheim
Fax 63972704.

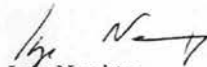
Ullensaker Kommune
v/teknisk etat
2050 Jessheim

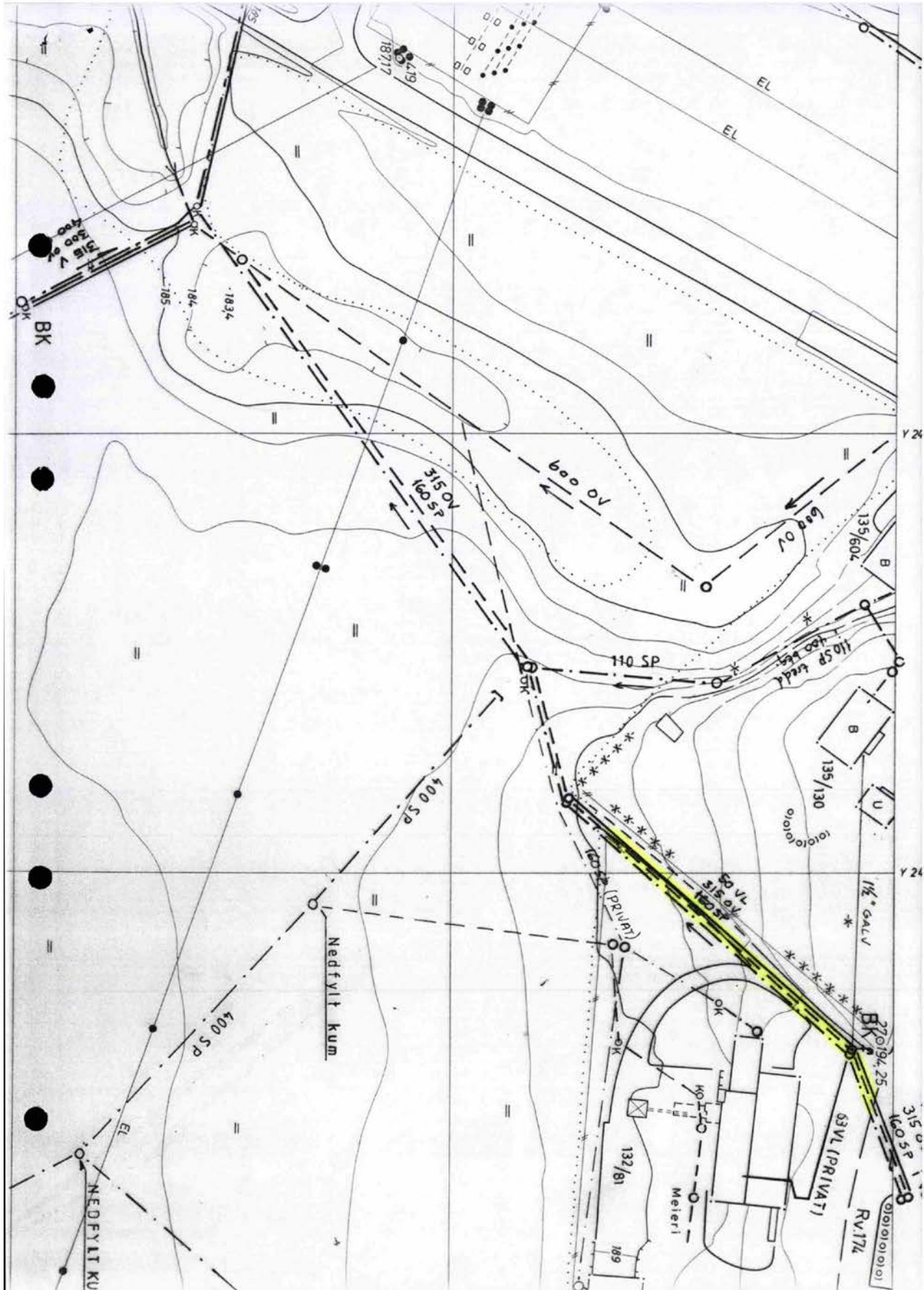
**VEDRØRENDE OPPARBEIDELSE AV VANN- OG
AVLØPSLEDNINGER/ANLEGG NR 008/90 OG INNHENTING
AV GRAVETILLATELSE**

Tillatelse til graving på eiendom med gnr 132/bnr 81 i Ullensaker kommune i hht. vedlagte skisse signert av undertegnede gies på følgende vilkår:

1. arbeidet med legging av nytt vann- og avløpsnett med tilkoblinger for vår eiendom gnr 132/bnr 81 bekostes i sin helhet av Ullensaker kommune
2. arbeidene må koordineres med øvrige arbeider på eiendommen og slutføres senest innen 01.06.94 av hensyn til planlagt fullføring av eiendommens utendørsanlegg med asfaltering
3. det kan senere bli aktuelt å anlegge en nedkjørsel til sørsiden av eiendommen i det aktuelle området - dette vil skje i samråd med Ullensaker kommune som dog må ta hensyn til dette ved gjennomføring av anleggsarbeidet og også må forestå og bekoste eventuelle senere justeringer av anlegget dersom det viser seg nødvendig for anleggelse av slik nedkjørsel. Eventuell senere oppgraving av slik nedkjørsel for utbedringer på anlegget må forestås og bekostes av Ullensaker kommune.

Jessheim 12.11.93


Inge Nessiøy



Doknr: 7262 Tinglyst: 26.06.2003 Emb. 010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST

26 JUNI 2003

EIDSVOLL TINGRETT
DAGBOKNR.: 7262

ERKLÆRING OM ADKOMST, BRUK, KOSTNADSDDELING OG ORGANISERING

Til tinglysing på eiendommene gnr 132, bnr 81 og gnr 132, bnr 248 i Ullensaker

Formål

I forbindelse med utvikling av eiendommene innenfor den til enhver tid gjeldene reguleringsplan til bolig og næringsformål, må adkomster, bruk av fellesarealer og kostnadsdeling for drift og vedlikehold reguleres. Tilsvarende skal gjelde for fremtidige utskilte eiendommer.

Adkomst/bruk

Fremtidige og nåværende rettighetshavere til næringsbygg og boligselskap som skal etableres innenfor gnr 132, bnr 81 og gnr 132, bnr 248, samt fremtidige utskilte eiendommer fra disse, har rett til adkomst og bruk av veier, gangstier, grøntanlegg og andre fellesarealer som naturlig hører inn under adkomst og bruk for gjeldene eiendom. *veg*

Kostnadsdeling

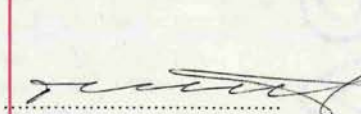
Kostnader til drift og vedlikehold av felles veier og gangstier, dekkes forholdsmessig av hver eier av de eiendommer som naturlig sokner til disse etter en fordelingsnøkkel som er basert på arealangivelsen BRA.

Kostnader til drift og vedlikehold av felles garasje-, og parkeringsanlegg, dekkes forholdsmessig av hver eier/bruker av plassene etter en fordelingsnøkkel som er basert på antall garasje-, og parkeringsplasser.

Kostnader til drift og vedlikehold av felles uteområder, ball-, lekeplass eller tilsvarende, dekkes forholdsmessig av hvert boligselskap som skal etableres innenfor gnr 132, bnr 81 og gnr 132, bnr 248, samt fremtidige utskilte eiendommer fra disse etter en fordelingsnøkkel som er basert på antall boliger.

Dokumentet skal tinglyses:

For Jessheim Vest Bolig og Næring AS



Terje Wiik



Baard Lysestøl

Rett kopi bekreftes

GARANTI

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

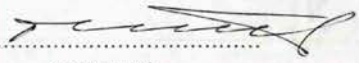

Elin Aslakson
Statseut. eiendomsmegler
MNEF

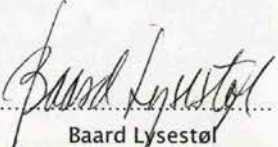
Organisering

Fremtidige eiere av næringsbygg og styrene i de boligselskap som skal etableres innenfor gnr 132, bnr 81, og gnr 132, bnr 248, samt fremtidige utskilte eiendommer fra disse, er forpliktet til å avholde samarbeidsmøter og å bidra til å gjennomføre tiltak av felles interesse innenfor rammen av denne erklæring.

Lillestrøm, 19. juni 2003

For Jessheim Vest Bolig og Næring AS i samsvar med fullmakt

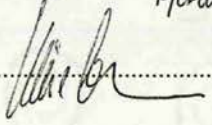

Terje Wiik


Baard Lysestøl

Vi bekrefter at ovenstående har undertegnet dette dokument i vårt nærvær og at de er over 18 år.

Navn Kåre Grovum Navn Manne Gjerberg

Adresse Skovengen 11, 2008 Fjerdingsby Adresse Bentzenalleen 24B, 2003 Lillestrøm

Underskrift  Underskrift 

Retts kopi bekreftes

GARANTI



Postboks 323, 2001 Lillestrøm



Elin Aslakrud
Statsaut. eiendomsmegler
MNEF

STATENS VEGVESEN

Private avkjørsler fra offentlig veg.

ERKLÆRING

Undertegnede A/L Jessheim Meieri, eier av eiendommen

gnr. 132, bnr. 81 i Ullensaker herred,

som har fått tillatelse av vegvesenet til å legge privat avkjørsel fra riks- veg,

nr. 79, Gardermovn., vedtar for meg selv og senere eiere av eiendommen nedennnevnte og omstående vilkår, jfr. rundskriv fra vegdirektøren til fylkesmennene av 16. mars 1935 — med de endringer som senere måtte bli fastsatt:

1. Avkjørslen må ikke legges høyere enn vegkanten og skal være horisontal 1,5 m fra vegkanten der den fører over grøft i skjæring og 0,5 m fra vegkant (planeringskant) der det er fylling. Ligger avkjørslen i fall mot den offentlige veg, må den bygges og vedlikeholdes slik at det ikke siger overvann eller søle inn på den offentlige veg.
2. Fører avkjørslen over den offentlige vegs grøft, må det under avkjørslen bygges solid stikkrenne av stein, sementrør eller plankebru på murede vanger. Stikkrenner må ha tilstrekkelig stort løp og for øvrig være utført slik at grøften ikke skades og grøftevannet får fritt avløp.
3. Avkjørsler og til disse hørende stikkrenner skal, hva enten de er bygd for vegvesenets regning eller kostet av grunneieren selv, vedlikeholdes av den som bruker avkjørslen. Trær, busker o. l. som hindrer oversikten over vegen til begge sider, skal fjernes.
4. Mulig ulempe for avkjørslen ved vegvesenets vedlikeholds- eller utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
5. Forsåvidt det ved avkjørsler eller deres stikkrenner oppstår mangler som ikke rettes innen en fastsatt frist, har vegvesenet rett til å la avkjørslen avbryte eller manglene istandsette for vedkommendes regning. Tilsvarende har det rett til å fjerne trær, busker o. l. som hindrer oversikten, jfr. p. 3, og som ikke fjernes etter forlangende herom.
6. Eierne er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med avkjørslen som vegvesenet måtte finne det nødvendig å påby — eventuelt flytte den til anvist sted (ved samme eller annen veg). Hvis vegbanen som følge av utbedringsarbeider blir hevet eller senket, må han selv ordne den nødvendige tilkopling til vegbanen etter vegvesenets anvisning.
7. I forbindelse med avkjørslen må det ikke uten vegvesenets tillatelse bygges garasjer o. l. således at kjøretøyer ved rygging ut fra garasjen må rygge helt ut på vegen.
8. Denne erklæring blir å tinglyse på hans kostnad som hefte på vedkommende eiendom.
9. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring foreligger, når dette kreves av vegvesenet.

Jessheim den 7-1963

Til vitnerlighet:

Jessheim
Eng. Løng.
Lars Stenseth
Harald Løvne
Kabon Stenseth



Vegsjefen i Akershus fylke. Oslo, den 20. august 1963.
Ark.nr. 775 U1.
PE/ID

Herr A/L Jessheim Meieri, Jessheim.
v/bestyrer Skårland

Etter Deres søknad/av 12. august 1963 gir en herved tillatelse til å legge avkjørsel som foran nevnt til Jessheim Meieri med melkeutsalg. Bruken av avkjørselen er begrenset til ovennevnte formål. Inntil videre finner en å kunne tillate at "plassen" foran meieriet blir opparbeidet og asfaltert i hele sin lengde mot riksvegen.

ved

Tillatelsen er gitt på omstående generelle og følgende spesielle vilkår

Tillatelsen er midlertidig og vil kunne inndras om vegsjefen finner å måtte kreve det.

Oppsynsmann A. Kvamseng, telefon Jessheim nr. 1391, må varsles før arbeidet settes i gang.

Vegvesenets arbeidsanvisninger må etterkommes.
Før arbeidet settes i gang, må omstående erklæringsskjema — utfylt, datert og undertegnet av den som forplikter eiendommen — være innlevert til

lensmannen i Ullensaker, Jessheim,

som for Deres regning foranlediger erklæringen tinglyst.

Gunnar Slungaard

Per Øgaard

Undertegnede vedtar også ovennevnte spesielle vilkår.

den 29-1-1963

Til vitnerlighet:

[Signatures]

Sendes herr vegtilsynsmannen i for videre ekspedisjon til søkeren.
De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt.

Gunnar Slungaard

Per Øgaard



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.



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 gunnstige boliglån. Vi gir også tilbake til lokalsamfunnet i form av gaver og sponsorstøtte. Vi er en bank du kan stole på – både nå og i fremtiden.

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.

www.aurskog-sparebank.no

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

Telefon: 63 85 44 40
E-post: post@aurskog-sparebank.no



Aurskog
SPAREBANK



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Gardermovegen 26
2050 JESSHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Knut Magnus Betten

Telefon: 901 00 721
E-post: knut.magnus.betten@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 viderefremidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre