

# aktiv.



Odelsvegen 28, 2063 JESSHEIM

**Lys og fin 2-roms selveierleilighet  
i 2. etasje med overbygget balkong  
og garasjeplass - svært sentralt!**



Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF

## Tommy Breen

**Mobil** 932 24 504

**E-post** tommy.breen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Jessheim

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 090 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 12 433,-  
**Omkostn.:** Kr 78 900,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 181 333,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 408,-  
**Selger:** Håkon Johnsen

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2016  
**BRA-i/BRA Total** 48/53 kvm  
**Tomtstr.:** 5258 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 132, bnr. 273  
**Snr.** 17  
**Oppdragsnr.:** 1208250003

# Lys og fin 2-roms selveierleilighet med balkong og garasjeplass!

Velkommen til Odelsvegen 28!

Leilighet i 2. etasje i boligbygg fra 2016. Leiligheten inneholder lys stue i åpen løsning med et fint kjøkken med integrerte hvitevarer, flott flislagt badrom med gulvvarme og soverom av god størrelse. Det er adkomst fra stuen til en romslig balkong på ca. 12 kvm.

Oppvarming med fjernvarme.

Det medfølger en garasjeplass i kjeller med felles el-ladesystem for sameiet. Det medfølger også en bod på ca. 5 kvm.

Leiligheten har en svært sentral og populær beliggenhet på Jessheim, med kort vei til de fleste servicetilbud. I umiddelbar nærhet finner du flere dagligvarebutikker, som bla. Coop Obs. Det er også gangavstand til Jessheim storsenter, kollektivtilbud, skoler i alle trinn og barnehager. Med bil tar det ca. 10 min til Gardermoen og ca. 35 min til Oslo.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	14
Tilstandsrapport .....	31
Egenerklæring .....	49
Nabolagsprofil .....	56
Budskjema .....	77



I stuen er det god plass til sofamøblement og TV-bord.



Stue.



Stuen ligger i åpen løsning til kjøkken.



Stue og kjøkken med parkett på gulv og malte veggoverflater.



På kjøkkenet er det god plass til spisebord med tilhørende stoler.



Kjøkkeninnredningen har hvite, glatte fronter og benkeplate av laminat.



Kjøkkenet har integrert oppvaskmaskin, koketopp og komfyr. Det er avsatt plass til kjøle/fryseskap.



Det er belysning over deler av benkeplaten.



Leiligheten har et soverom av god størrelse.



På soverommet er det garderobe i skyvedørgarderobe.





Pent flislagt bad med gulvvarme.



Badet er innredet med servant i baderomsinnredning, speil med belysning, dusjhjørne og vegghengt toalett.



Gang. Det er skyvedører inn til soverommet.



Gang.



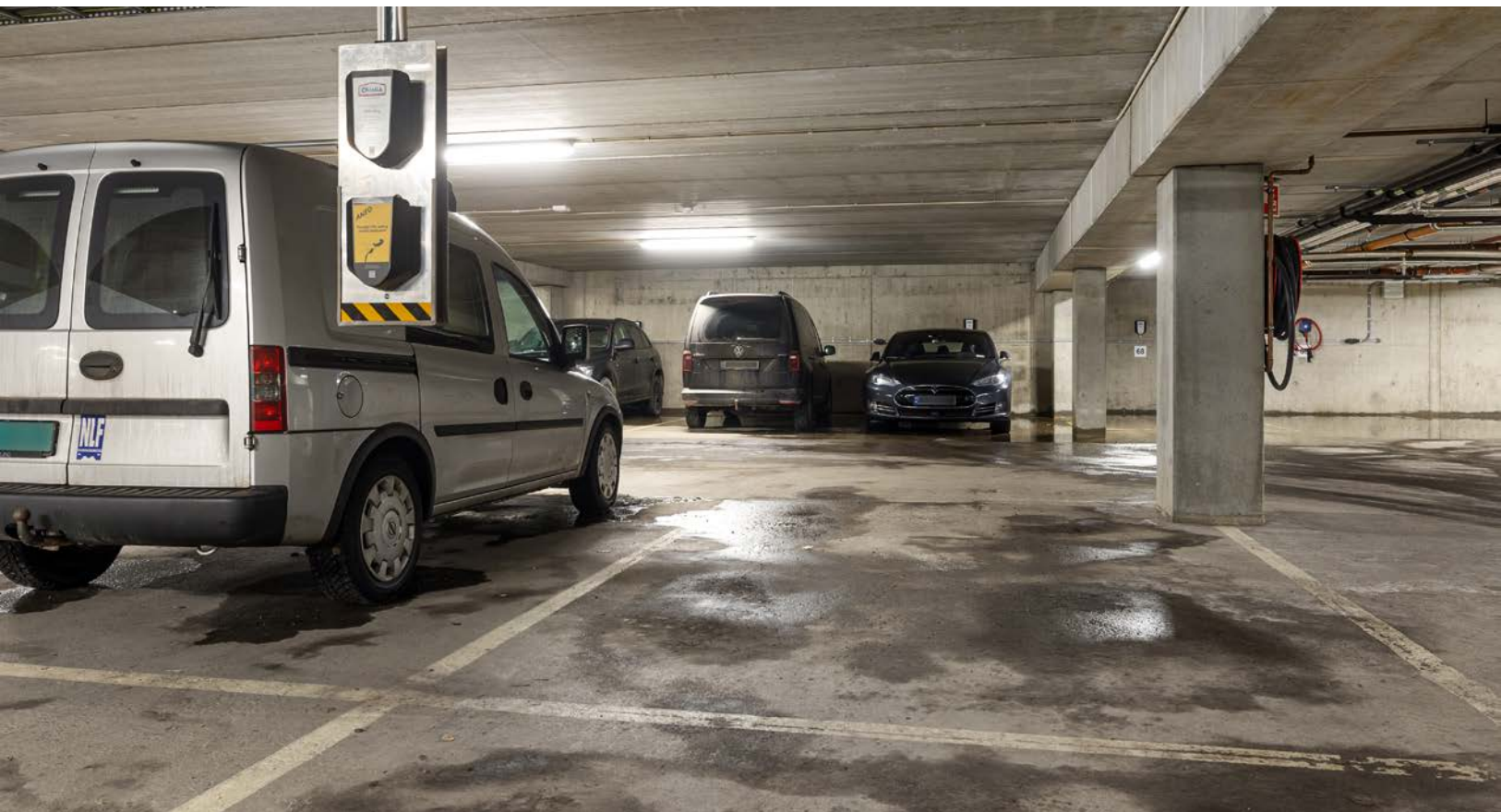
Utenfor stuen er det en koselig overbygget balkong på ca. 12 kvm.



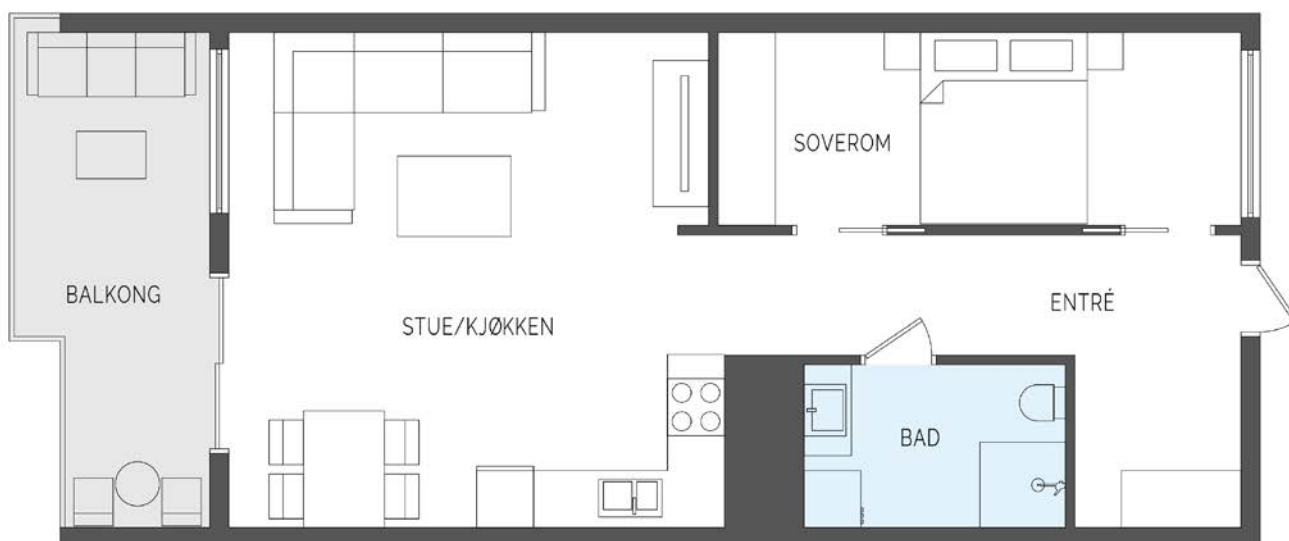
På balkongen har du god plass til utemøblement.



Det er heisadkomst i bygget.



Det medfølger en garasje plass i kjelleranlegg. Her er det mulighet for el-bil ladning.



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.

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 48 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 53 m<sup>2</sup>

TBA: 12 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 48 m<sup>2</sup> Gang, stue, kjøkken, bad og soverom.

Kjeller

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Bod i kjeller.

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

12 m<sup>2</sup> Balkong.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde stue: 2,46 m.

Takhøyde bad: 2,20 m.

Balkongen er målt til 11,600 kvm.

Boligen er målt til 48,187 kvm.

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

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

5258 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt for sameiet. Eiendommen er pent opparbeidet med plen, asfalterte internveier og beplantning.

## **Beliggenhet**

Leiligheten ligger på Romsaas, en sentral og populær beliggenhet på Jessheim, med kort avstand til de fleste bymessige fasiliteter.

På Jessheim er det skoler i alle trinn. Det er bygd flere nye skoler, blant annet videregående som ligger like ved. Eiendommen hører til Døli barneskole og Allergot ungdomsskole. Man har også flere barnehager i nærområdet.

Det er kort gangavstand til sentrum med yrende byliv, og her finner du alt av fasiliteter; tog, matbutikker, restauranter, banker og øvrige forretninger. Jessheim storsenter har ca 140 butikker, og Ullensaker kulturhus har 3 kinosaler. Senteret er øvre Romerikes største motehus med mange små og store kjedebutikker samt flere spennende nisjebutikker.

Like ved leiligheten finner du storhandel Coop Obs, samt søndagsåpen Joker. På Jessheim sør, kun 1 km fra leiligheten finner du 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 fotballbaner og tennisbane i dette området.

Ved UKI Arena/Jessheim stadion finner du 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; Spent, Fresh Fitness, Evo 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  
35 minutter til Oslo sentrum

For mer informasjon gå inn på: [www.ullensaker.kommune.no](http://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 ta til høyre i rundkjøringen inn Romsaas alle. Du vil snart få Odelsvegen på din venstre hånd.

### **Bebyggelsen**

Nærområdet består hovedsakelig av leilighetsbygg, samt noe næringseiendom herunder Coop Obs, Elkjøp og Coop obs bygg.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Det er kort gangavstand til Norlandia Romasaas barnehage(privat), Jessheim barnehage(kommunal) og Døli barnehage(privat).

Det er ca. 900 meters gange til Døli skole, via gang- og sykkelvei fra Flatavegen. Skolen har ca. 400 elever fordelt på 1. - 7. trinn.

### **Skolekrets**

Døli skolekrets.

### **Offentlig kommunikasjon**

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

### **Bygningssakkyndig**

Eirik Kalheim

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Bygningen er etablert med grunnmur av betong. Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende trekledning. Taket er et flatt tak teknet med papp. Etasjeskiller av tre. Vinduer med 3-lags glass. Bygningen har aluminiums vinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør med 3-lags glass.

Balkong med stålkonstruksjon. Påforet med impregnert bjelkelag og terrassebord. Glassrekkverk med stålkonstruksjon og toppbord av tre. Balkongen er målt til ca. 12 kvm. Rekkverket er målt til ca. 112 cm høyt.



Bygningen består av prefabrikkerte moduler som er heist på plass.

Interessenter bes lese gjennom vedlagte tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Ingen bemerkninger i selgers egenerklæring.

#### **Innhold**

Overflater:

Gulv: Parkett. Fliser på bad.

Vegger: Malte overflater. Fliser på baderomsvegger.

Himling: Malte overflater.

Kjøkken:

Fint kjøkken med glatte fronter og benkeplaten er av laminat. Integret i innredningen er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er avsatt plass i innredningen til kjølfryseskap. Kjøkkenet har god skap- og benkeplass.

Bad:

Flott flislagt baderom med gulvvarme. Rommet har innredning med nedfelt servant i baderomsinnredning, veggmontert toalett og dusjhjørne. Her er det opplegg for vaskemaskin.

Kort fortalt:

- Selveierleilighet i 2. etasje i boligbygg fra 2016.
- Fint kjøkken med integrerte hvitevarer.
- Flislagt baderom med gulvvarme.
- Soverom av god størrelse.
- Skyvedørsgarderobeskap i soverom.
- Gang med garderobeskap.
- Overbygget balkong på ca. 12 kvm.
- Garasjeplass.
- Kjellerbod.
- Felles el-lading i sameiet.
- Vannbåren oppvarming.
- Balansert ventilasjon.
- Sentral og populær beliggenhet på Jessheim, med kort vei til det meste.

#### **Standard**

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.

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist andre avvik: Tre fliser mot vegg i dusjsonen er sprekt.
- Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det er en fuktsvelling i overgangen mellom benkeplatene.
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Det foreligger dokumentasjon fra det utførende installasjonsfirmaet av nyanlegget. Imidlertid er samsvarserklæringen over 5 år gammel, og det finnes ingen eltilsynsrapport fra de siste 5 årene. Derfor anbefales det en generell gjennomgang av det elektriske anlegget av en kvalifisert elfagmann, i henhold til NEK 405-2. Dette vil sikre at anlegget oppfyller gjeldende sikkerhetsstandarder og forskrifter. Det er eierens ansvar å sørge for at det elektriske anlegget til enhver tid oppfyller og tilfredsstiller kravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) og NEK 400. Anlegget skal oppfylle de standardene som gjaldt på etableringstidspunktet, men eventuelle oppgraderinger eller endringer må oppfylle dagens standarder.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport av Eirik Kalheim, datert 14.01.2025. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 (TG 2). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten før visning.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Kollektiv tv/bredbånd for sameiet. Betales gjennom felleskostnader ved fordeling av nyttebegrep.

### **Parkering**

Medfølger 1 parkeringsplass. Felles el-bil ladersystem i sameiet. Abonnement tegnes hos Ohmia Charging AS.

**Forsikringselskap**  
IF Skadeforsikring

**Polisenummer**  
SP2040379.1.1

#### **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. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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.

## Energi

#### **Oppvarming**

Leiligheten varmes opp med vannbåren fjernvarme til radiatorer.  
Det er elektriske varmekabler på bad.

#### **Energikarakter**

B

#### **Energifarge**

Lys grønn

## Økonomi

#### **Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 3 090 000

#### **Kommunale avgifter**

Kr 9 655

## **Kommunale avgifter år**

2025

## **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter vil variere årlig.

## **Info eiendomsskatt**

Det er pt. ikke eiendomsskatt i Ullensaker kommune.

## **Formuesverdi primær**

Kr 865 356

## **Formuesverdi primær år**

2023

## **Formuesverdi sekundær**

Kr 3 461 423

## **Formuesverdi sekundær år**

2023

## **Info formuesverdi**

Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

## **Andre utgifter**

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

## **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**

483/47298

## **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene inkluderer bla.: Drift, noe vedlikehold, felles strøm, felles forsikring, gressklipping, vaktmesterkostnader, velavgift, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorar, vakthold/securitas, kollektiv kabel-TV/bredbånd m.m.

Unntak: Kostnader til bredbånd og kabel-TV, samt Atech avtalen (alarmer) fordeles

etter nyttebegrepet.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 408

**Andel Fellesgjeld**

Kr 12 433

**Fellesgjeld pr. dato**

31.12.2024

## Sameiet

**Sameienavn**

Gate 1-2-3 Boligsameie

**Organisasjonsnummer**

917409390

**Om sameiet**

Gate 1-2-3 boligsameie består av 92 boligseksjoner fordelt på 3 bygninger med adressene Odelsvegen 24, 26 og 28. Eiendommen blir betegnet med Gnr. 132, Bnr. 273 i Ullensaker kommune.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Sameiet har et felles lån i Boligbanken ASA:

Bank: BOLIGBANKEN ASA 7,50%

Type lån: Annuitetslån, Info pr 31.12.24

Term: 4

Tot Restgjeld: 1 217 553 ,-

Andel saldo: 12 433,- per 31.12.24

Løpetid: 23.06.22 - 30.12.32

**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.

Styrets arbeid i perioden 2023-2024:

Sameiet er i en rettslig konflikt med utbygger. Sameiet inngikk 26.oktober 2020 rettsforlik med utbygger Eiendomsgruppen AS ifm. feil og mangler som fremkommer av avvaksrapporten i sameiet fra 2018. Det ble 20.februar 2024 utarbeidet en

avregningrapport der det fremgår at utbygger skal betale kr. 560.000,- til sameiet, da de feilet å rette opp i feil og mangler ved bygget innen planlagt frist. Utbygger Eiendomsgruppen betalte ikke kravet innen fristen, og styret har søkt videre bistand fra advokat. Styret har videre gjort avtale med 2 eksterne entreprenører for å innhente pristilbud på utbedringer.

#### **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjenning av ny eier.

#### **Vedtekter/husordensregler**

Vedtekter og husordensregler kan ses hos megler på forespørsel.

#### **Dyrehold**

Dyrehold er ikke tillatt iht. sameiet husordensregler. Dersom særskilte grunner taler for det, kan man holde dyr med godkjenning fra styret.

## Forretningsfører

#### **Forretningsfører**

Bori BBL

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 132, bruksnummer 273, seksjonsnummer 17 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:

3209/132/273/17:

27.08.2001 - Dokumentnr: 10029 - Utbyggingsavtale

Rettighetshaver ROMSAAS AS

Utbyggingsavtale for del av Jessheim vest Romsaas mellom Ullensaker kommune

Overført fra: Knr:3209 Gnr:132 Bnr:273

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:273  
Gjelder denne registerenheten med flere

15.01.2013 - Dokumentnr: 38306 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Elvia AS  
Org.nr: 980 489 698  
Overenskomst om rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av  
frittliggende nettstasjon  
Overført fra: Knr:3209 Gnr:132 Bnr:273  
Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.2013 - Dokumentnr: 328715 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:132 Bnr:272 Snr:44  
Bestemmelse om miljøstasjon  
Overført fra: Knr:3209 Gnr:132 Bnr:273  
Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.2022 - Dokumentnr: 203569 - Bestemmelse om parkering  
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:132 Bnr:273 Snr:61  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Ullensaker Kommune  
Org.nr: 933 649 768  
Bruksrett til 1 parkeringsplass  
Transport/salg av bruksretten kan ikke skje til andre enn eier(e) av boligseksjoner i  
Gate 1-2-3 Boligsameie  
Gjelder denne registerenheten med flere

-----  
Transport  
Fra: Odelsvegen Park Sameie Nr 1  
Org.nr: 899 248 902  
Til: Knr:3209 Gnr:132 Bnr:273 Snr:61

24.02.2022 - Dokumentnr: 216375 - Bestemmelse om parkering  
Rettighetshaver: Odelsvegen Park Sameie Nr 1  
Org.nr: 899 248 902  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Ullensaker Kommune  
Org.nr: 933 649 768  
Gjelder 1 parkeringsplass  
Bestemmelse om vedlikehold  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.04.2016 - Dokumentnr: 290006 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:

Snr: 17

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 483/47298

26.09.2018 - Dokumentnr: 1321655 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:132 Bnr:248 Snr:1 - snr. 117

Gjelder denne registerenheten med flere

Heftelsene omhandler bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m., overenskomst om rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon, bestemmelse om miljøstasjon, bruksrett til 1 parkeringsplass og bestemmelse om vedlikehold av parkeringsplass.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for boligblokk med tilhørende anlegg, datert 27.04.2016.

Daværende gjenstående arbeider omfattet: asfaltering av adkomstvei, dandering av terreng langs svalgang og feilplassering av VA ledninger bla. opp mot avfallsbrønner.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

27.04.2016.

#### **Vei, vann og avløp**

Odelsvegen er en kommunal vei.

Boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløp.

Det er ikke installert vannmåler i leiligheten.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boligformål i reguleringsplan for "FB3 Odelsvegen nord" med bestemmelser. Vedtatt 05.04.2016.

Avsatt i kommuneplanen til nåværende kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplanen for Jessheim til nåværende kombinert bebyggelse og anleggsformål. Vedtatt 16.06.2014.

Grenser inntil reguleringsplan for "FB4 - Romsaas" Vedtatt 10.03.2014 med en mindre vesentlig endring vedtatt 29.09.2016, og "Jessheim vest - Romsaas" vedtatt 26.10.1998.



### **Adgang til utleie**

Utleie er tillatt. Seksjonseiere som leier ut sin leilighet utover 30 dager skal oppgi leietaker og kontaktinformasjon til BORI på e-post [eierskifte@bori.no](mailto:eierskifte@bori.no). Eventuelle registreringsgebyr dekkes av seksjonseier. Ved utleie av leilighetene plikter sameierne å informere leietakeren(e) om gjeldene husordensregler.

### **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**

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 090 000 (Prisantydning)

---

12 433 (Andel av fellesgjeld)

---

3 102 433 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### **Omkostninger**

77 550 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

78 900 (Omkostninger totalt)

89 300 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

92 100 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 181 333 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 191 733 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 194 533 (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 78 900

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller

blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Vedlegg til Salgsoppgave**

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Forretningsførerinfo

Kommunal info

### **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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglens vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 35 000,- 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 12 545,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, pant m/urådighet, fotograf, kommunale opplysninger, forretningsførsel og takst/tilstandsrapport. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,- samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Tommy Breen

Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF

[tommy.breen@aktiv.no](mailto:tommy.breen@aktiv.no)

Tlf: 932 24 504

Bankenes Boligmegler AS avdeling Jessheim, Trondheimsvegen 86

2050 Jessheim





Tlf: 638 55 000

**Salgsoppgavedato**

20.01.2025

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Odelsvegen 28, 2063 JESSHEIM
-  ULLENSAKER kommune
-  # gnr. 132, bnr. 273, snr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m<sup>2</sup> BRA-i: 48 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.01.2025

Rapportdato: 16.01.2025

Oppdragsnr.: 21739-1425

Referansenummer: JK1399

Autorisert foretak: TAKSTHUSET 1 AS

Vår ref: Eirik Kalheim



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## 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
- løspore 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 2. etasje i boligbygg fra 2016.  
Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes vedlikehold i tiden som kommer.

Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.  
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. kan være strengere enn krav ved oppføringstidspunktet.  
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.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2016

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har aluminiums vinduer med 2-lags glass.  
Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør med 3-lags glass.  
Balkong med stålkonstruksjon. Påforet med impregnert bjelkelag og terrassebord.  
Glassrekkverk med stålkonstruksjon og toppbord av tre.  
Balkongen er målt til ca. 12m<sup>2</sup>.  
Rekkverket er målt til ca. 112cm høyt.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Malt overflate på innvendige vegger og tak.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Ved enkel nivellering av stue/kjøkken måles det et totalt avvik i rommet på 15mm, og 6mm over en avstand på 2 meter.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Dokumentert med brukstillatelse.  
Innvendig har boligen malte glatte dører/skyvedører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.  
Dokumentert med brukstillatelse.  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 3mm.  
Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Det er balansert ventilasjon. Tilluft fra dør.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.  
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.  
Benkeplaten er av laminat. Det er avsatt plass i innredningen til kjøøl/fryseskap. Oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn er integrert. Det er montert komfyrvakt.  
Det er avtrekk via balansert anlegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Det er besiktiget i rørskap.  
Det er avløpsrør av plast innvendig i boligen.  
Boligen har balansert ventilasjon.  
Det er installert fjernvarme. Benyttes for oppvarming av radiatorer.  
Det er sentralanlegg for varmt vann.  
Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg til oppvarming av radiatorer.  
Elektrisk skjult anlegg fra byggeår.  
Boligen er utstyrt med varsler, sprinkleranlegg og håndslukker.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

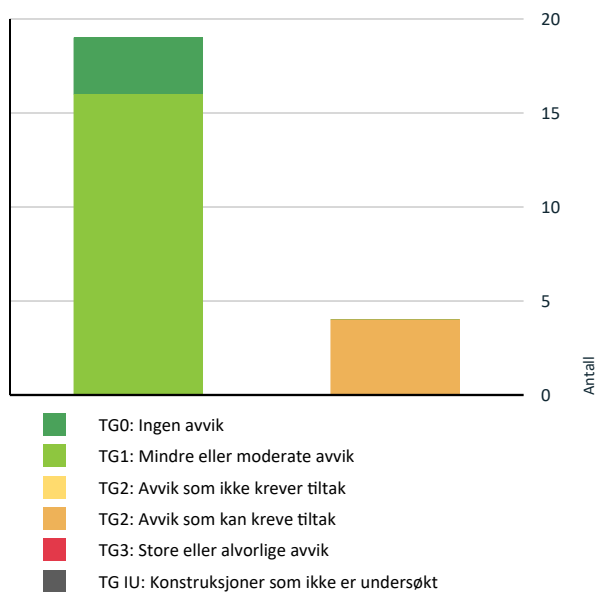
### Boligbygg med flere boenheter

- 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.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Midlertidig brukstillatelse 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 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

2016

### Kommentar

Eiendomsverdi

### 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 aluminiums vinduer med 2-lags glass.

### TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør med 3-lags glass.

### TG 1 Balkong

Balkong med stålkonstruksjon. Påforet med impregneret bjelkelag og terrassebord.  
Glassrekkverk med stålkonstruksjon og toppbord av tre.  
Balkongen er målt til ca. 12m<sup>2</sup>.  
Rekkverket er målt til ca. 112cm høyt.

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Malt overflate på innvendige vegger og tak.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Ved enkel nivellering av stue/kjøkken måles det et totalt avvik i rommet på 15mm, og 6mm over en avstand på 2 meter.

### TG 0 Radon

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

### TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører/skyvedører.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentert med brukstillatelse.

### ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

### ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 3mm.

#### Vurdering av avvik:

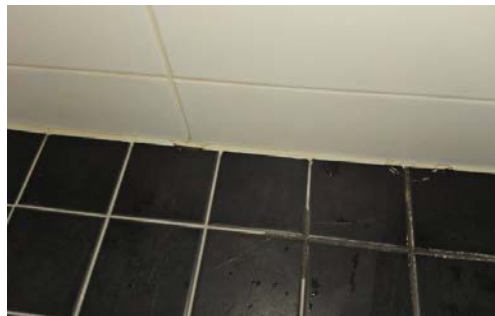
- Det er påvist andre avvik:

Tre fliser mot vegg i dusjonen er sprekt.

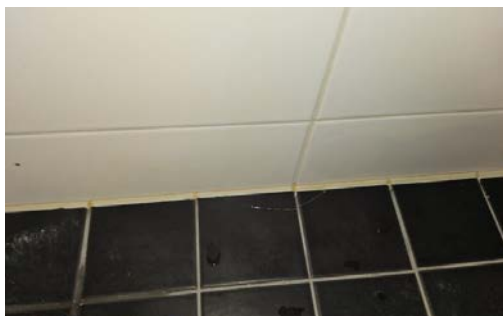
#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Flisene må byttes for å lukke avviket.



# Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

## ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.



ETASJE > BAD

## ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

ETASJE > BAD

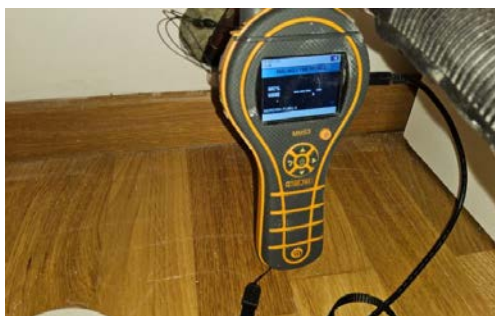
## ! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Tilluft fra dør.

ETASJE > BAD

## ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

## ! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er avsatt plass i innredningen til kjøl/fryseskap. Oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn er integrert. Det er montert 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. Det er en fuktsvelling i overgangen mellom benkeplatene.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Hvis dette likevel er ivarett må det fremlegges dokumentasjon. Tiltak for fuktsvelling i benkeplate anbefales. Men det er ikke umiddelbare behov for dette.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

## ! TG 1 Avtrekk

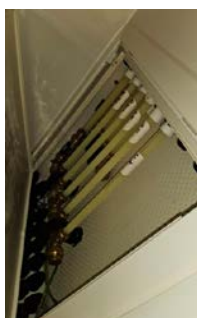
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

## ! TG 1 Vannledninger

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

# Tilstandsrapport



## TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast innvendig i boligen.

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

## TG 1 Varmesentral

Det er installert fjernvarme. Benyttes for oppvarming av radiatorer.

## TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

## TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg til oppvarming av radiatorer.

## TG 2 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskriften 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Elektrisk skjult anlegg fra byggeår.

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.  
**2016**
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**  
**Det eksisterer samsvarserklæring for nyanlegg.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**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, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
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** Det foreligger dokumentasjon fra det utførende installasjonsfirmaet av nyanlegget. Imidlertid er samsvarserklæringen over 5 år gammel, og det finnes ingen el-tilsynsrapport fra de siste 5 årene. Derfor anbefales det en generell gjennomgang av det elektriske anlegget av en kvalifisert el-fagmann, i henhold til NEK 405-2. Dette vil sikre at anlegget oppfyller gjeldende sikkerhetsstandarder og forskrifter. Det er eierens ansvar å sørge for at det elektriske anlegget til enhver tid oppfyller og tilfredsstillere kravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) og NEK 400. Anlegget skal oppfylle de standardene som gjaldt på etableringstidspunktet, men eventuelle oppgraderinger eller endringer må oppfylle dagens standarder.



## TG 0 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, sprinkleranlegg og håndslukker.

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





# Tilstandsrapport



# 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

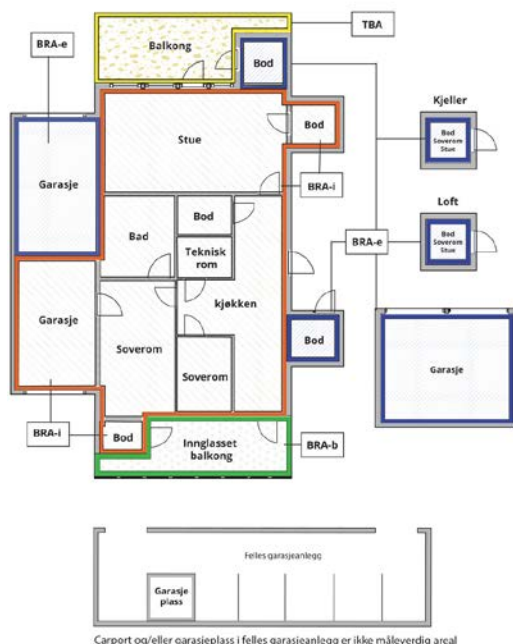
## Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



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

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 bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	48			48	12
Kjeller		5		5	
<b>SUM</b>	<b>48</b>	<b>5</b>			<b>12</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>53</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom , Gang , Bad , Stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

### Kommentar

Takhøyde stue: 2,46m.  
Takhøyde bad: 2,20m.  
Balkongen er målt til 11,600m<sup>2</sup>.  
Boligen er målt til 48,187m<sup>2</sup>.

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)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	48	0

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.1.2025	Eirik Kalheim	Takstingeniør
	Håkon Johnsen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	132	273		17	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

**Adresse**  
Odelsvegen 28

**Hjemmelshaver**  
Johnsen Håkon

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger i et barnevennlig område med kort avstand til grøntområder og lekeplass. Området har tilgang til gode offentlige kommunikasjoner, inkludert buss og tog til Oslo. Det er også nærhet til skoler, barnehager, kjøpesenter og butikker. Jessheim sentrum i gangavstand fra boligen.

### 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

Eiendommen har en relativt flat tomt.

### Tinglyste/andre forhold

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

### Opplysninger gitt av eier

Det er gjort oppgraderinger av nåværende eier.

### Oppvarming av boligen

Boligen varmes opp med vannbåren varme til oppvarming av radiatorer. Det er elektriske varmekabler på bad.

### Byggemåte

Bygningen er etablert med grunnmur av betong.  
Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende trekledning.  
Taket er et flatt tak tekket med papp.  
Etasjeskiller av tre.  
Vinduer med 3-lags glass.

Bygningen består av prefabrikkerte moduler som er heist på plass.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 775 000	2020

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	07.01.2025	Oversendt kunde i forkant av befaringen	Fremvist	1	Nei
Egenerklæring	13.01.2025	Oversendt per. e-post	Gjennomgått	1	Nei
Midlertidig brukstillatelse	13.01.2025	Oversendt per. e-post	Gjennomgått	1	Nei
Eier	16.01.2025	Har gitt opplysninger om boligen	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	16.01.2025	Offentlig informasjon	Gjennomgått	1	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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. Straks tiltak 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel 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 dampspæren 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 elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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 fuktinnhold 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er 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 godkjennelse 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 bolig-omsetningen. 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/JK1399>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Jessheim	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1208250003	
<b>Selger 1 navn</b>	
Håkon Johnsen	
<b>Gateadresse</b>	
Odelsvegen 28	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
JESSHEIM	2063
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1208250003

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: HJ

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 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 skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller 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 forsikringskostnader 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: 1208250003

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Håkon Johnsen	53e80ab257c7c8117d94c86 0e11b2eed773039bd	14.01.2025 12:59:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1208250003

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

**BORI BBL**

Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,  
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA  
[bori.no](http://bori.no) Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 07.01.25  
Vår ref.: 575 / 17

## Boligopplysninger

<b>seksjon</b>	17	<b>Bolignr</b>	H0207
<b>Boligselskap</b>	575 GATE 1-2-3 BOLIGSAMEIE	<b>Etasje</b>	2.etg
<b>Adresse</b>	ODELSVEGEN 28, 2063 JESSHEIM	<b>Oppr.ant.rom</b>	0
<b>Eier(e)</b>	Håkon Johnsen	<b>Bygningstype</b>	

## Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke sikret. Restanse pr 07.01.25: kr 3 408,00 (med forbehold om feil)

<b>Fakturalinje</b>	<b>2025-01</b>	<b>2025-02</b>	<b>2025-03</b>	<b>2025-04</b>	<b>2025-05</b>	<b>2025-06</b>
Atech avtalen	365	365	365	365	365	365
Felleskostnader	2 485	2 485	2 485	2 485	2 485	2 485
Kabel-TV/bredbånd	380	380	380	380	380	380
Stipulerte avdrag	103	103	103	103	103	103
Stipulerte rentekostnader	75	75	75	75	75	75
<b>Total</b>	<b>3 408</b>	<b>3 408</b>	<b>3 408</b>	<b>3 408</b>	<b>3 408</b>	<b>3 408</b>

## Andel fellesgjeld for seksjon

<b>Bank</b>	<b>Term</b>	<b>Tot Restgjeld</b>	<b>Andel saldo</b>	<b>Løpetid</b>
BOLIGBANKEN ASA 7,50% Annuitetslån, Info pr 31.12.24	4	1 217 553	12 433	23.06.22 - 30.12.32

## Selskapets totale gjeld

<b>Bank</b>	<b>Term</b>	<b>Restgjeld</b>	<b>Løpetid</b>
BOLIGBANKEN ASA - 7,50% Annuitetslån, Info pr 31.12.24	4	1 217 553	23.06.22 - 30.12.32

## Selskap og eiendom

**Selskap** 575 GATE 1-2-3 BOLIGSAMEIE (orgnr. 917409390)  
**Antall enheter** 92  
**Styrets e-post** Gate123@borimail.no  
**Styreleder** Vidar Kolstad (90075764)  
**Forsikring** If Skadeforsikring (Polise SP2040379.1.1)  
**Festet tomt**  
**Gnr/Bnr** 132/273  
**Dyrehold** Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer

informasjon.  
**Forkjøpsrett** ingen

## Skattemelding 2023

<b>Gjeld</b>	kr 13 757,00	<b>Andre inntekter</b>	kr 71,00
<b>Formue</b>	kr 12 164,00	<b>Utgifter</b>	kr 941,00

## Merknader

Seksjonseiere som leier ut sin leilighet utover 30 dager skal oppgi leietaker og kontaktinformasjon til BORI på e-post [eierskifte@bori.no](mailto:eierskifte@bori.no). Eventuelle registreringsgebyr dekkes av seksjonseier.

Seksjonseiere som disponerer garasje plass, har midlertidig enerett til bruk av garasje plass i garasjekjeller som er fellesareal. Garasjeplasser følger seksjonen.

# Nabolagsprofil

Odelsvegen 28 - Nabolaget Jessheim sentrum/Gjestadhagen - vurdert av 65 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere



## Offentlig transport

Gjestad øst Linje 426	4 min	0.3 km
Jessheim stasjon Linje R13, R13x	14 min	1 km
Oslo Gardermoen	11 min	

## Skoler

Døli skole (1-7 kl.) 406 elever, 20 klasser	12 min	0.9 km
Jessheim skole og ressurscenter (1-7 kl.) 490 elever, 22 klasser	18 min	1.3 km
Hovin skole (1-7 kl.) 282 elever, 13 klasser	5 min	2.9 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.) 347 elever, 15 klasser	18 min	1.3 km
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.) 314 elever, 14 klasser	19 min	1.3 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	9 min	0.7 km
Hoppensprett vgs Jessheim	6 min	

## Ladepunkt for el-bil

Obs Jessheim	2 min
Recharge Jessheim Storsenter	10 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100



## Kvalitet på skolene

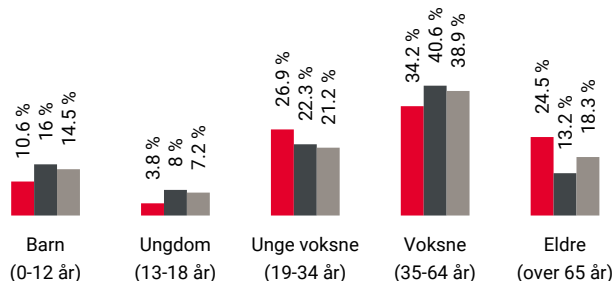
Bra 67/100



## 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

Romsaas litteraturbarnehage (1-5 år) 78 barn	5 min	0.4 km
Jessheim barnehage (0-5 år) 69 barn	7 min	0.5 km
Døli barnehage (0-5 år) 52 barn	12 min	0.9 km

## Dagligvare

Joker Jessheim Hageby PostNord, søndagsåpent	0.1 km
Kiwi Meierigården	4 min



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 2024



## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100



### Vedlikehold veier

Godt velholdt 82/100



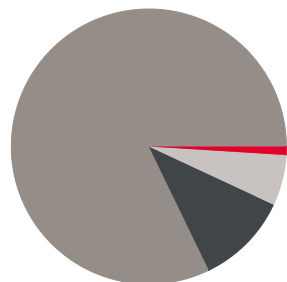
### Vedlikehold hager

Godt velholdt 78/100

## Sport

⚽ Døli skole	9 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.7 km	
⚽ Jessheimhallen	9 min	🚶
Aktivitetshall	0.7 km	
🚴 Fresh Fitness Jessheim	12 min	🚶
🚴 EVO Jessheim	18 min	🚶

## Boligmasse

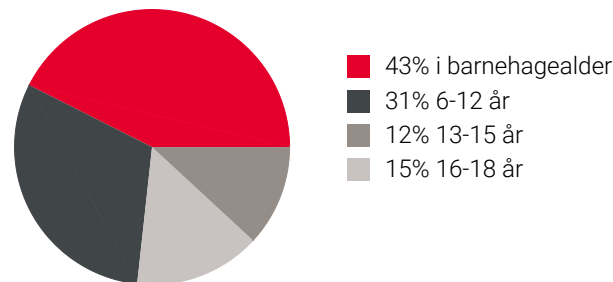


- 1% enebolig
- 11% rekkehus
- 83% blokk
- 6% annet

## Varer/Tjenester

📦 Jessheim Storsenter	9 min	🚶
📦 Apotek 1 Jessheim	5 min	🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 43% i barnehagealder
- 31% 6-12 år
- 12% 13-15 år
- 15% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

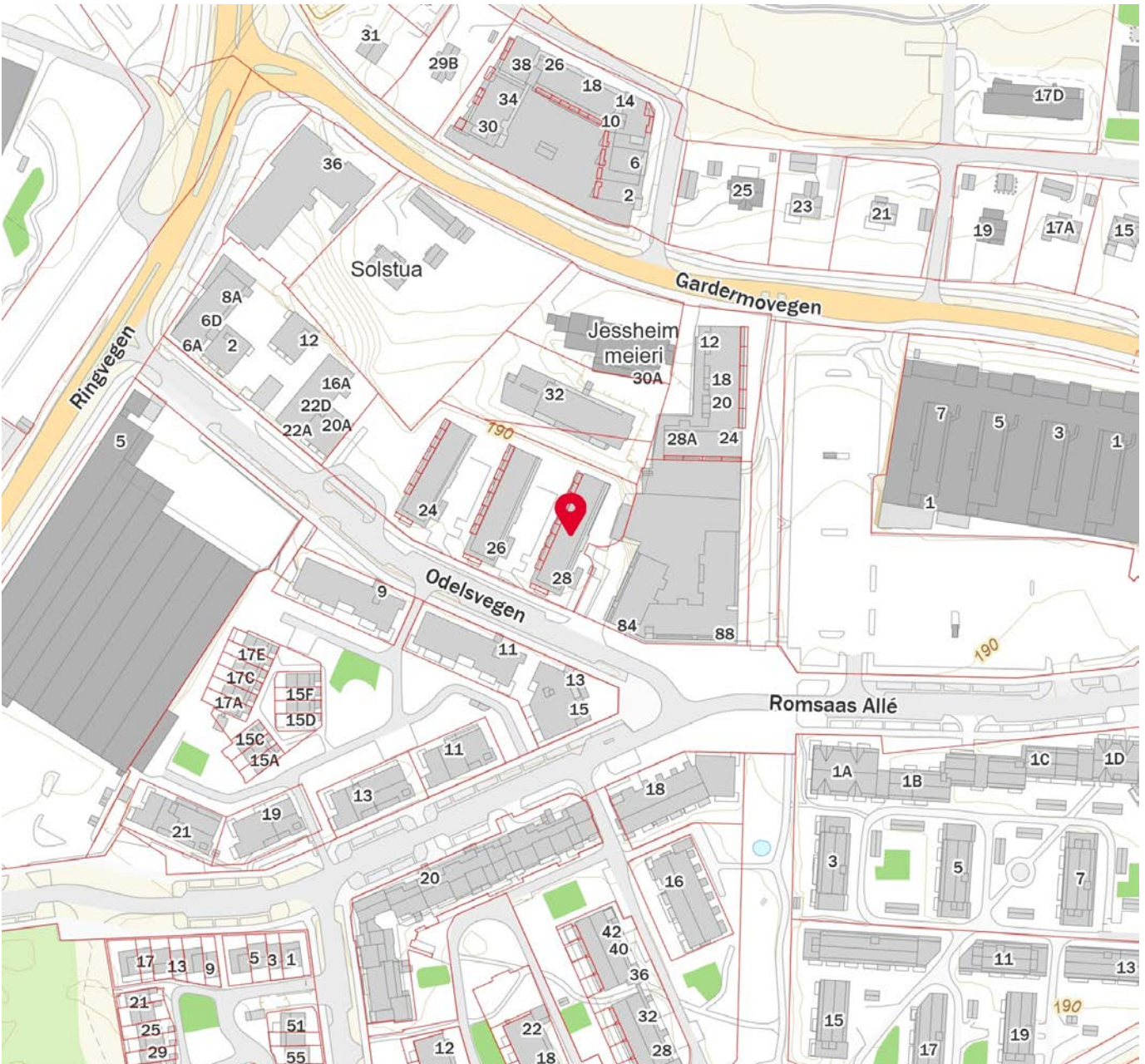



0% 56%

- 🇳🇴 Jessheim sentrum/Gjestadhagen
- 🇸🇪 Jessheim
- 🇳🇴 Norge

## Sivilstand

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



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Bankenes boligmegler AS

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

Saksnr.:

Deres ref.:  
1208250003

Saksbehandler:  
Nina Skoglund

Dato:  
10.01.2025.

## FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 132 BNR: 273 SNR: 17

Forespørsel datert: 07.01.2025.

### Eiendom

- Oppgitt areal i matrikkelen 5258,6 m<sup>2</sup>.  Snr. 17 har en andel på 483/47298 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 «FB3 Odelsvegen nord» m/best. vedtatt 05.04.2016.

Endringer:

- Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: kombinert bebyggelse og anleggsformål – nåværende vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for: Jessheim til: kombinert bebyggelse og anleggsformål vedtatt 16.06.2014.

Grenser inntil reguleringsplan for: «FB4 – Romsaas» vedtatt 10.32.2014 med en mindre vesentlig endring vedtatt 29.09.2016. og «Jessheim vest – Romsaas» vedtatt 26.10.1998.

## STØYFORHOLD:

---

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

## FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

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

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

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

## Veg, vann og avløp:

---

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

Kommunale avgifter for 2025 er kr. 9655,-.

Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. 0,-.

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

## BEBYGGELSE:

---

Hovedbygning byggemeldt 2014.

Garasje byggemeldt .  
Tilbygg byggemeldt..

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Har ferdigattest.                       | <input checked="" type="checkbox"/> Har ikke ferdigattest. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Har midlertidig bruksattest. | <input type="checkbox"/> Har ikke midlertidig bruksattest. |

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

**ANDRE MERKNADER:**

---

Kommunedelplanen for Jessheim (Byplan) er under rullering se kommunens nettsider. Rullering av Byplan Jessheim 2050 (Ullensaker.kommune.no)

Med hilsen



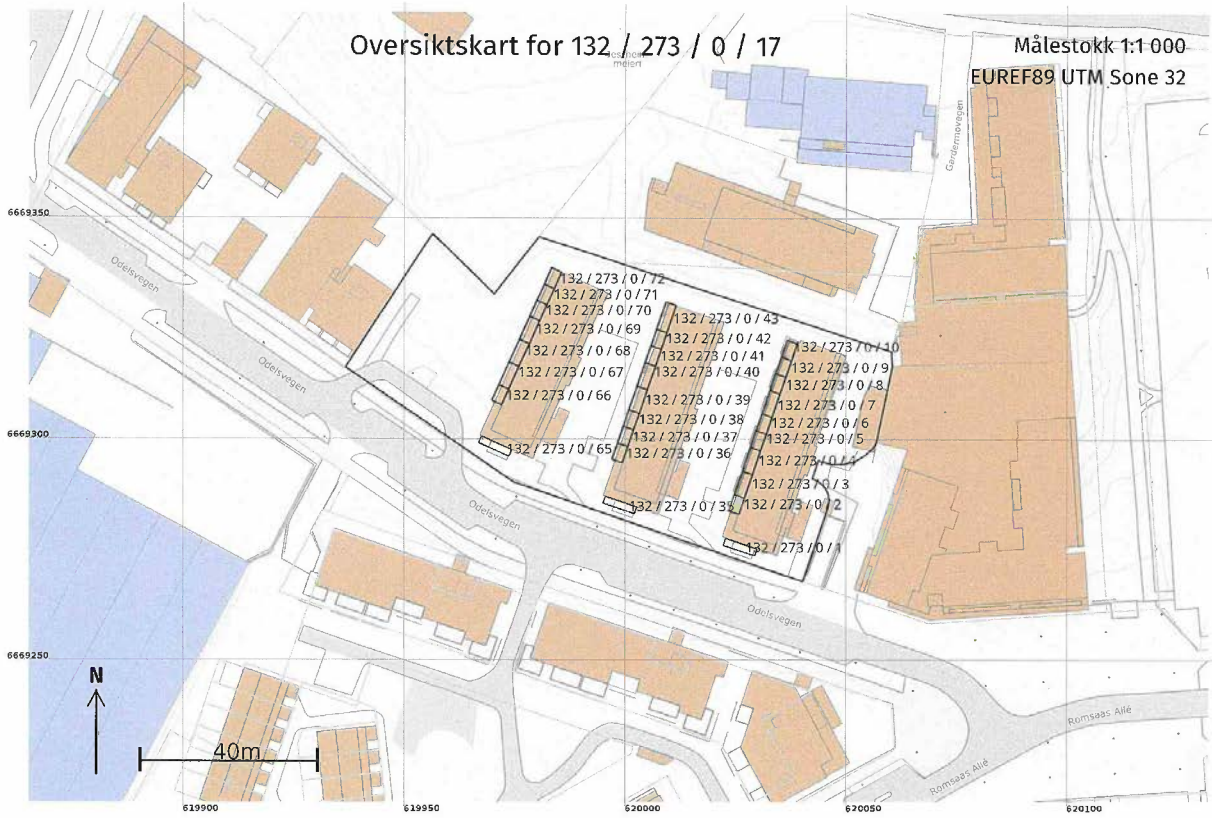
Nina Skoglund  
konsulent  
Geodata  
47782453

Vedlegg:

<input checked="" type="checkbox"/>	Reguleringsplan.
<input checked="" type="checkbox"/>	Reguleringsbestemmelser.
<input type="checkbox"/>	Bebyggelsesplan.
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommunedelplan.
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommuneplanbestemmelser.
<input checked="" type="checkbox"/>	Matrikkelbrev.
<input type="checkbox"/>	Ferdigattest.
<input checked="" type="checkbox"/>	Midlertidig bruksattest.
<input checked="" type="checkbox"/>	Eiendomskart.
<input checked="" type="checkbox"/>	VA-kart.
<input type="checkbox"/>	Støykart.

Oversiktskart for 132 / 273 / 0 / 17

Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 32



10.01.2025 09:02

Matrikelbrev for 3209 - 132 / 273 / 0 / 17

Side 17 av 17



**TEGNFORKLARING**  
 PR § 12-3 OG § 11-6 REGULANSPLAN

<p><b>BEREIVELSE OG ANLEGG</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Boligbygg (1310)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ffffcc; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Bolig - blokkbyggetype (1113)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ffff99; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Bolig/forening (1801)</li> </ul> <p><b>SANFERDEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Veg (1210)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Long (2011)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px dotted black; margin-right: 5px;"></span> Camp og sykkelveg (2015)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px dashed gray; margin-right: 5px;"></span> Annes veggravn, grens (1919)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid gray; margin-right: 5px;"></span> Parkeringsplass (2082)</li> </ul> <p><b>GABNSTRUKTUR</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #c8e6c9; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Tuvegg (5013)</li> </ul>	<p><b>LINJE- OG PUNKTSYMBOLER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Flanses begrenning</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Formålsgrense</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px dotted black; margin-right: 5px;"></span> Byggegrense</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px dashed gray; margin-right: 5px;"></span> Retningslinje som er lagt i planen</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px solid gray; margin-right: 5px;"></span> Retningslinje for utvidet planer</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Regulert høyde</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Senestelige veg</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Grensbegrenning som oppheves</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Fotsikkelig</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Ankerstet</li> </ul>
---	--

Willy Kvitte  
 Odelstret  
 Ullensaker kommune

MÅLSTYKKE: 1:1000/A3	
hmm/h	
Tegningsdato 04.01.2017	
Dato	RIS
Dato	RIS
Dato	RIS

<b>SARVINGSLISTE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN</b>	<b>Saksnr.</b>
Kommisjon av oppstart	04/10
1. gangs behandling	22.10.09
Uttredning utemøte	21.06.10
Revisjonsrapport for overordnede planleggingsvedtak	08.06.10
Kommisjon av vedtak	01.11.10
Kommisjon med utredningsrapport	15.10.15
Vedtak med utredningsrapport, HOP	05.04.16

**DETALJREGULERING MED TILHØRANDE BESTEMMELSER FOR:**  
**FELT FB3, ODELSVEGEN NORD**

PLAN ID: <b>00235 - 311</b>	 UULLENSAKER KOMMUNE
--------------------------------	-------------------------



Sivilarkitekt MNAL Finn Kleiva  
Fridtjof Nansens plass 9  
0160 OSLO

Att. Finn Kleiva

Vår ref: (Oppgis ved svar)  
2010/979-363

Deres ref:

Dato  
27.04.2016

### MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10

<b>Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):</b>	132/273/0/1-34
<b>Adresse/byggested:</b>	Odelsvegen 28, Jessheim
<b>Tiltakets art:</b>	Nytt bygg Nytt anlegg
<b>Bygnings-/anleggstype:</b>	Boligblokk Garasjekjeller Veg Vann- og avløpsanlegg

Midlertidig brukstillatelse gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt 07.04.2016 og bekreftelse på utførelse av arbeider vedrørende VA-anlegg mottatt 27.04.2016, jf. byggesaksforskriftens § 8-1.

#### Brukstillatelsen gjelder for:

Deler av tiltaket, dvs seksjonene 1-34.

I følge journalført dokumentasjon er det registrert følgende mangler som ikke er til hinder for midlertidig brukstillatelse:

- Asfaltering av adkomstveg.
- Dandering av terreng langs svalgang mot miljøstasjon.
- Vedrørende VA gjenstår følgende: Ullensaker kommune har gått igjennom ledningstrasén på Odelsvegen og ser at de nedgravde avfallsbrønnene står for nære VA ledningene. VA ledningene må derfor legges i varerør ved avfallsbrønnene og kulverten som skal til neste byggetrinn.

Besøksadresse  
Rådhuset, Furusetgt. 12  
2050 JESSHEIM  
Servicetorget  
Åpningstid: 08.00-15.30

Postadresse  
Postboks 470,  
2051 JESSHEIM

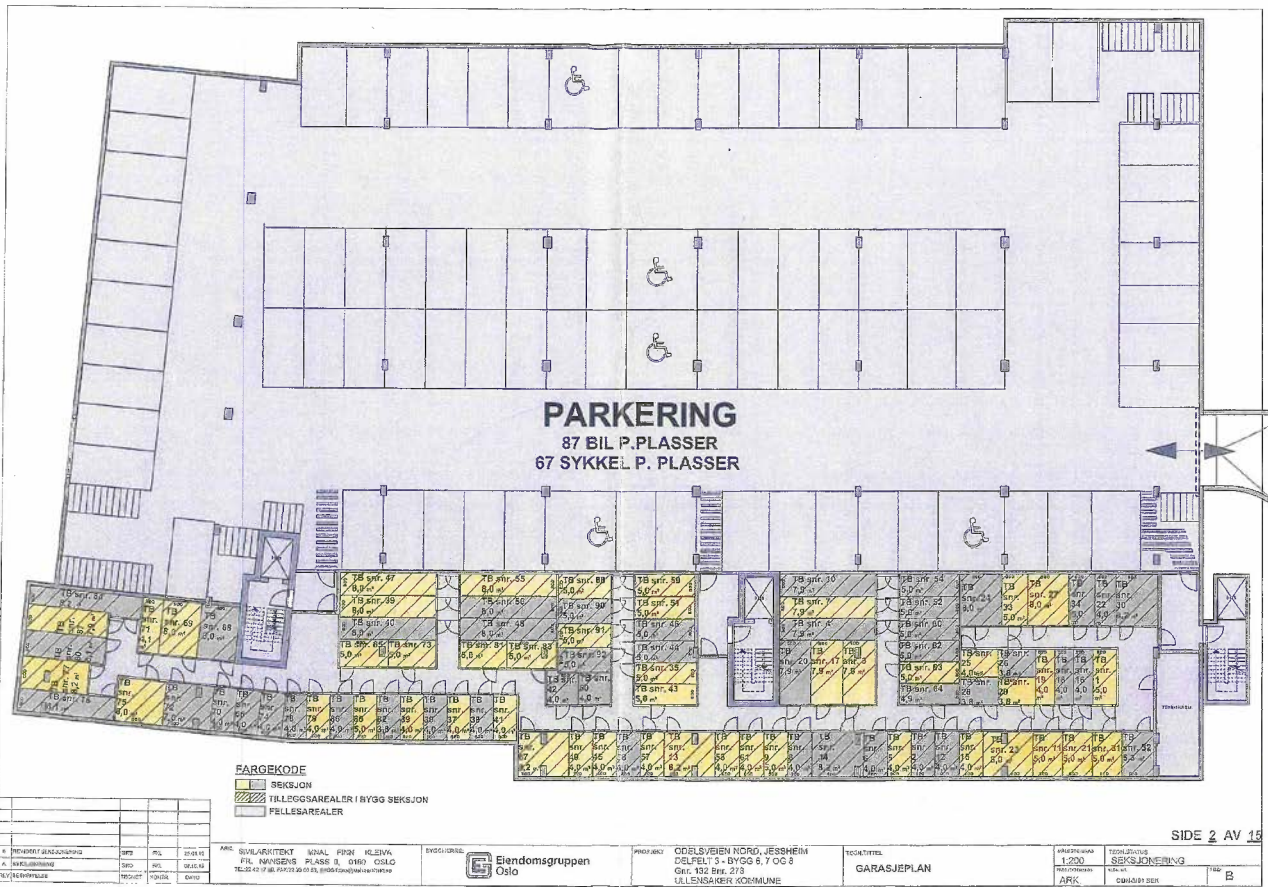
Telefon  
66 10 80 00  
Telefaks

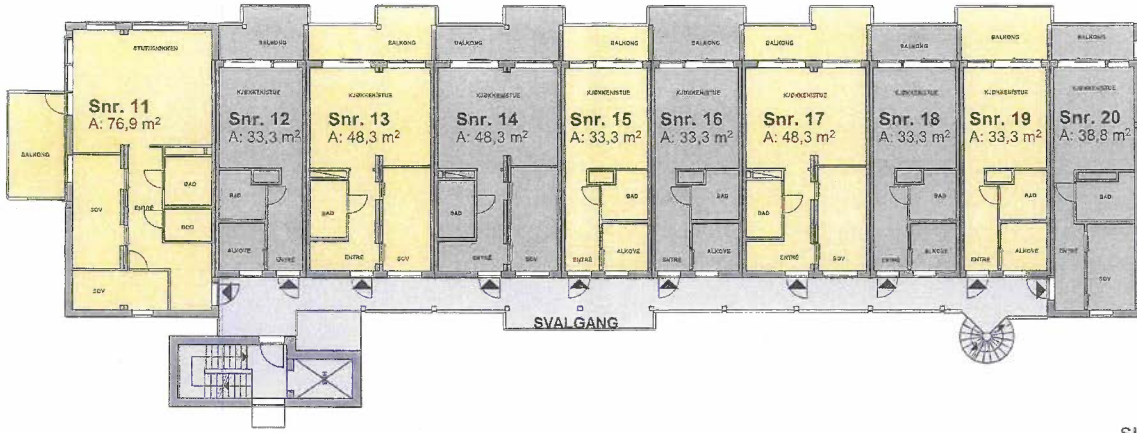
Bankkonto - kommunen  
8601 41 92400  
Bankkonto - skatt  
6345 06 02355

Org.nr.  
933 649 768

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





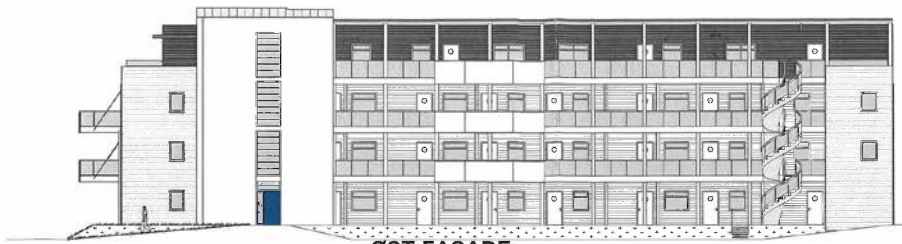


### PLAN 2. ETASJE

- FARGEKODE**
- SEKSJON
  - TILLEGSAREALER I BYGG SEKSJON
  - FELLEAREALER

SIDE 4 AV 15

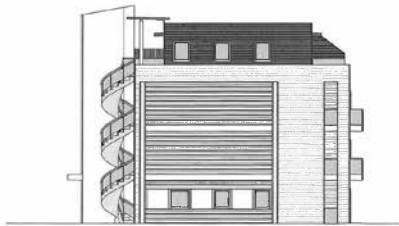
<p style="margin: 0;"><small>ARK. EISENBERGCT SINHAL ELEVNA FOR VANGERS PLASS 9, 0188 ØSLO TELEFON: 031 39 29 10</small></p>		
<p><b>Eiendomsgruppen</b> Oslo</p>		
<p style="margin: 0;"><small>PROJEKT: VALLEBØEN 11/12/13/14/15/16/17/18/19/20 Dato: 22.09.2010 16:12:12 DOKUMENT: PLAN 2. ETASJE - BLOKK 2</small></p>		
<p><b>PLAN 2. ETASJE - BLOKK 2</b></p>		
<p style="margin: 0;"><small>UTARBEIDET: 2010/2/16 A 2001 - 1. UTGAVE/REVISJON PROJEKTANT: SINHAL</small></p>		
ARC.	-	B



ØST FASADE



VEST FASADE



NORD FASADE



SØR FASADE

D	Etterretningsplan	500	PFA	22.12.14	815062996	Eiendomsgruppen Oslo
F	Etterretning	100	PFA	22.12.14		
C	Overordnede tegninger	100	PFA	22.12.14		ODJELSVÆIEN NORD, JESSHEIM DELFELT 3 - BYGG 6, 7 OG 8
D	Byggingstilling	500	PFA	24.11.14		
C	SINDEL	45000	PFA	24.11.14		FASADER BLOKK 6
B	SINDEL	85	PFA	22.05.14	100010181	
A	SINDEL	85	PFA	22.05.14		
REVISJONSPÅSIS		REVISJONSPÅSIS	REVISJONSPÅSIS	REVISJONSPÅSIS	REVISJONSPÅSIS	
100	SEKURITETS	ARBEID	FINN	KLEIVA	1.2.2010	ENØRINGSBØRNSAD
FK THINGSBES PLAN 10 0160 10010		ARK	000436142			G



*I Aurskog Sparebank har vi hjerte for kundene, det lokale næringslivet og gode lokalsamfunn.*

**Hos Petter, Torill, Wenche, Laila, Mari, Kristin, Kim, Lars Roar og Tormod får du personlig og god rådgivning tilpasset ditt behov og din økonomi.**

**Vi samarbeider tett med Aktiv Jessheim og sammen gjør vi boligprosessen trygg og enkel for deg som kunde.**

**Velkommen til en hyggelig prat i Trondheimsvegen 84 på Jessheim.**

Telefon: 63 85 44 40

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

Aurskog | Bjørkelangen | Årnes | Jessheim | Sørumsand | Askim | Gjøvik



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål?  
Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.



# 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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:** Odelsvegen 28  
2063 JESSHEIM**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Tommy Breen**Telefon:** 932 24 504  
**E-post:** tommy.breen@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 viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre