

aktiv.



Odelsvegen 26, 2063 JESSHEIM

Sentrumsnær 1-roms leilighet fra 2016 med markterasse. Arealeffektiv og gode løsninger. Perfekt førstegangskjøp!



Fagansvarlig Eiendomsmegler MNEF

Iris Therese Asak

Mobil 975 98 015

E-post iris.asak@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

Torvet 5, 2000 Lillestrøm. TLF. 63 80 90 72

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 800 000,-
Fellesgjeld: Kr 8 363,-
Omkostn.: Kr 71 550,-
Total ink omk.: Kr 2 879 913,-
Felleskostn.: Kr 2 581,-
Selger: Johanna Sofia Nordvall

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2016
BRA-i/BRA Total 34/38 kvm
Tomtstr.: 5565 m²
Soverom: 0
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 132, bnr. 273
Snr. 38
Oppdragsnr.: 1204250090

Din nye leilighet?

Odelsvegen 26 er en praktisk 1-roms leilighet med attraktiv beliggenhet i Jessheim sentrum. Leiligheten ligger i byggets første etasje og holder god standard.

Leiligheten inneholder entré med garderobeskap, sovealkove, kjøkken med integrerte hvitevarer, lys stue med adkomst til terrasse og flislagt bad med gulvvarme. Med leiligheten følger garasje plass og sportsbod i kjeller.

Fra leiligheten har man gangavstand til flere dagligvarebutikker, treningssentre og ikke minst Jessheim storsenter med varierte servicetilbud. Det er både buss- og togstasjon i nærheten, med hyppige avganger til Lillestrøm, Oslo sentrum og ikke minst Oslo lufthavn. Her har du alt du kan tenke deg av byliv og friluftsliv.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	47
Budskjema	66

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 34 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 38 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 m² Sportsbod

1. etasje

BRA-i: 34 m² Entré/gang, sovealkove, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

9 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5565 m²

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et meget attraktivt og etterspurt område på Jessheim, i Ullensaker kommune. Her har du kort vei til alt av fasiliteter og servicetilbud i Jessheim sentrum. Her ligger blant annet Jessheim storsenter en knapp 15 minutters gåtid unna, som byr på alt av butikker, matbutikker og restaurantopplevelser. Ikke langt unna sentrum finner du også gode friluftsmuligheter på Nordbytjernet. Nordbytjernet byr på flotte turmuligheter, badeplass og skiløyper om vinteren. Her kan naturen nytes under alle årstider!

Jessheim har også flere andre muligheter for fysisk aktivitet, inkludert et godt tilbud med ulike treningsstudioer. En 10-minutters gange fra leiligheten ligger

Jessheimhallen, en aktivitetspark med muligheter for friidrett, innendørs skøytehall, gymsaler og ikke minst innendørs basseng/badeland. Her har du alle muligheter innen fysisk aktivitet!

Det er godt tilbud for offentlig transport på Jessheim med både tog og buss. Toget inn til Oslo sentrum tar knappe 40 minutter og går to ganger i timen. En 15-minutters kjøretur inn til Oslo lufthavn.

Dette er leiligheten for deg som ønsker i både pose og sekk av byliv og gode friluftsmuligheter.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

August Magnus

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Frittliggende boligblokk med bærende betongkonstruksjon, etasjeskillere og leilighetsskillendevegger av betong og gips. Pusset og malte yttervegger med noe trepanel på fremsiden og balkonger. Felles trappegang med heis som fører ut til svalganger og ned til felles p-kjeller.

Innervegger av betong, gips og varierende overflater.

Innvendig:

Vegger: Malt gips, malt betong og fliser.

Tak/himlinger: Malt gips og malte betongelementer.

Gulv: Parkett og fliser.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Bytte av blandebatteri i dusj.

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

- Ja, kun av faglært. Bytte av komfyrvakt. Arbeid utført av Boligelektrikern.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Ja. Det er installert ladeboks men den avtaler går ut når jeg flytter. Usikkert om ny kjøper bare kan fornye avtalen eller sette opp ny boks.

Tilleggs kommentar:

1. "Løft-opp-ventilen" som man skruer på slik at proppen i oppvaskkummen på kjøkkenet løfter seg fungerer ikke. Proppen må settes på plass for hand.
2. Det er gjennomført ventilasjonsrens av Andersen ventilasjonsrens AS, mai 2025.
3. Proppen i vasken på badet sluter ikke helt tett.

Innhold

1.etasje: Entré/gang, sovealkove, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

Underetasje: Sportsbod.

Standard

Tg2

Bad Membran, tettesjiktet og sluk

- Ingen synlig mansjett under klemring i sluk.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshaver ikke fikk med dette når hun kjøpte boligen.

Andre rom

- Parkettgulv har noen små fuktsveller i skjøter i entre og noe slitemerker på overflaten, som er å forvente utifra alder og bruk.

Vinduer og ytterdører

- Det er små fuktmerker på nedre del av ytterdør på utsiden, dette kan komme av at terrassebord er lagt i vater og i flukt med dørterskel.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Parkering

Det medfølger én garasjeplass i lukket garasjeanlegg.

Øvrig parkering etter områdets bestemmelser.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

SP2040379.1.1

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

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.

Energi

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet av varmekabler på bad og radiatorer med tilknytting til fjernvarme.

Energikarakter

B

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 800 000

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 890 522

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 562 089

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen 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

333/47298

Felleskostnader inkluderer

Atech avtalen 365,-

Felleskostnader 1 713,-

Kabel-TV/bredbånd 380,-

Stipulerte avdrag 71,-
Stipulerte rentekostnader 52,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 581

Andel Fellesgjeld

Kr 8 363

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2025

Andel fellesformue

Kr 9 601

Andel fellesformue dato

31.12.2025

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

Rente: 7,50%

Type lån: Annuitetslån

Term: 4

Tot Restgjeld: 1 187 898,-

Andel saldo: 8 363,- per 31.03.25

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 2024-2025

Styret har behandlet ca 25 saker i 7 styremøter siden forrige ordinære Årsmøte. Rettsforlik med Eiendomsgruppen (utbygger) er fulgt opp og avtale om ferdigstilling av utestående oppgaver og søknad om ferdigattest er avtalt og blir utført vår/sommer 2025.

For å bedre sikkerhet og redusere risiko for flere innbrudd i postkassene ble 2 av postkasser flyttet ut i garasjen ved Odelsveien 24. Her er det også satt opp bedre belysning og videoovervåking.

Det vurderes også bedre video-dekning i bod-områdene.

En vannlekkasje i en rør-sjakt ble avdekket og reparert i årsskiftet. Dette innebar også at styret måtte åpne en vegg inne i en leilighet for å komme til lekkasjen. Det er i den sammenheng viktig at alle seksjonseiere gir Bori riktig kontaktinformasjon til sine leietakere, slik at styret raskt kan komme i kontakt med beboere.

Av andre oppgaver som er utført i perioden kan nevnes:

- godkjenning av ca 60 fakturaer pr år
- budsjettering
- eierskifte meldinger
- oppfølging av alle leverandører/serviceavtaler
- oppfølging av alle HMS-tiltak
- oppfølging av klagesaker fra beboere

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 38 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:

3209/132/273/38:

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: 38

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 333/47298

26.09.2018 - Dokumentnr: 1321655 - Bestemmelse om adkomstrett

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

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for Odelsvegen 24 og 26 datert 11.04.2016.

Brukstillatelsen gjelder for:

Deler av tiltaket, dvs seksjonene 35-92, samt parkeringskjeller.

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

- Ferdigstillelse av uteoppholdsarealer.
- Asfaltering av adkomstveier inklusiv Odelsvegen med gangveg.
- Avfallsanlegg.

Resterende deler av tiltaket hvor det her ikke søkes om midlertidig brukstillatelse:

Blokk 6 med adkomstveg, samt opparbeidelse av uteoppholdsareal mellom delfelt 3

og delfelt 4.

Gjenstående arbeider skal være utført innen 11.04.2017.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann og avløp.

Eiendommen ligger til offentlig veg.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for «FB3 Odelsvegen nord» m/best. vedtatt 05.04.2014.

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

Avsatt i kommunedelplan for: Jessheim til: kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende 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 iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

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

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.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette

for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 800 000 (Prisantydning)

8 363 (Andel av fellesgjeld)

2 808 363 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

70 200 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

71 550 (Omkostninger totalt)

82 450 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

85 250 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 879 913 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 890 813 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 893 613 (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 71 550

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

42 000 Provisjon
6 000 Garantipremie/inneståelse
1 000 Kommunale opplysninger
25 000 Markedspakke
7 750 Oppgjørshonorar
5 500 Opplysninger fra forretningsfører
3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
8 000 Tilretteleggingsgebyr
3 000 Visninger / overtagelsen 1 av hver, resten inkludert
6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Oppdragsansvarlig

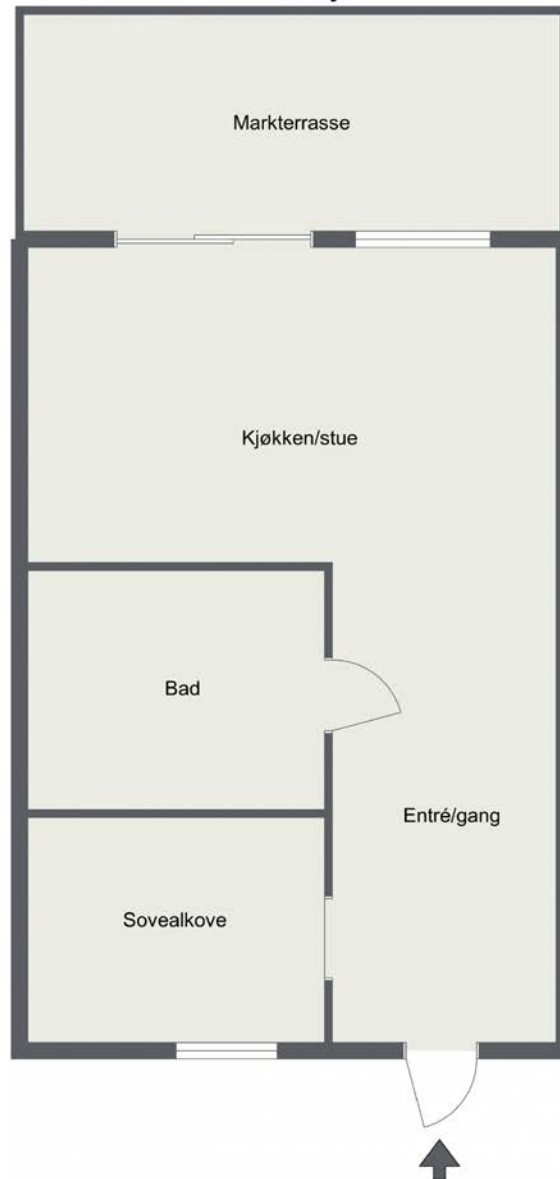
Iris Therese Asak
Fagansvarlig Eiendomsmegler MNEF
iris.asak@aktiv.no
Tlf: 975 98 015

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, Torvet 5
2000 Lillestrøm
Tlf: 638 09 072

Salgsoppgavedato

10.06.2025

1. Etasje

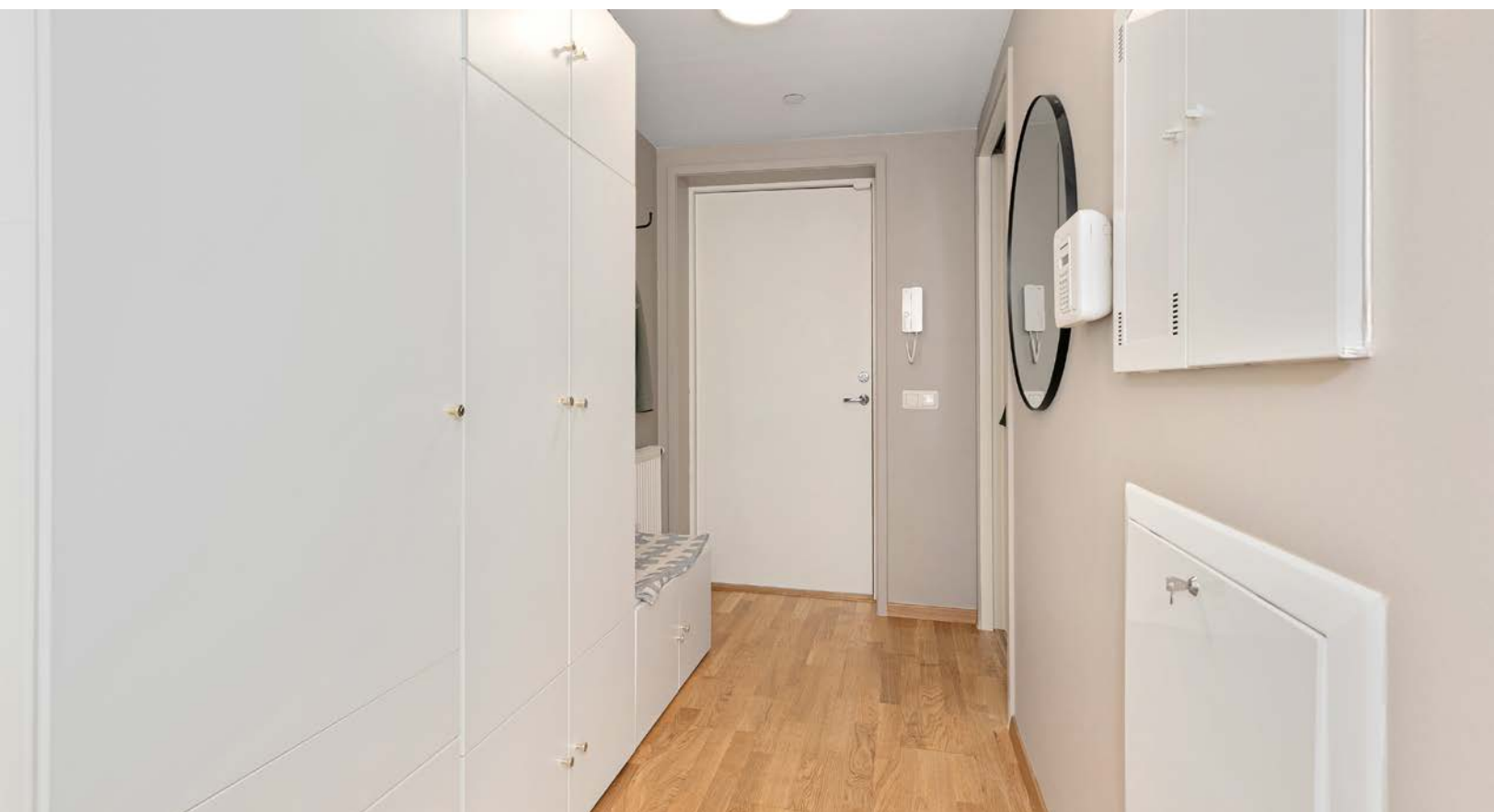


Plantegningen er utarbeidet av Takst & Malermester A.Magnus AS.
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Velkommen inn!



Det er satt inn garderobeløsning.



Sovealkove.





Åpen kjøkken/stue.



Kjøkkeninnredningen har hvite, slette fronter og laminat benkeplate.





Det er plass til en mindre spisegruppe og sofa med mediemøblement.



Veggene er malt i tidsriktig fargenyanse og det er lagt parkett på gulv.





Terrassen er overbygd med god plass til møblering.





Vedlegg

Nabolagsprofil

Odelsvegen 26 - Nabolaget Jessheim sentrum/Gjestadhamen - 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 1.1 km
Oslo Gardermoen	11 min

Skoler

Døli skole (1-7 kl.) 401 elever, 20 klasser	12 min 1 km
Jessheim skole og ressursenter (1-7 kl.) 490 elever, 21 klasser	17 min 1.3 km
Hovin skole (1-7 kl.) 274 elever, 14 klasser	5 min 2.8 km
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 15 klasser	16 min 1.3 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.) 323 elever, 13 klasser	17 min 1.4 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	8 min 0.6 km
Hoppensprett vgs Jessheim	9 min

Ladepunkt for el-bil

Obs Jessheim	3 min
Jessheim Storsenter - Skovly P-hus p...	10 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100



Kvalitet på skolene

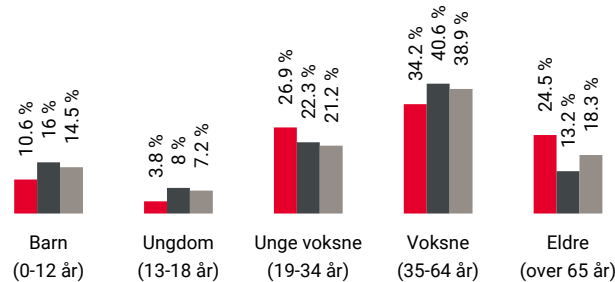
Bra 67/100



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 1 km

Dagligvare

Joker Jessheim Hageby PostNord, søndagsåpent	2 min 0.2 km
Kiwi Meierigården	5 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100



Vedlikehold veier

Godt velholdt 82/100



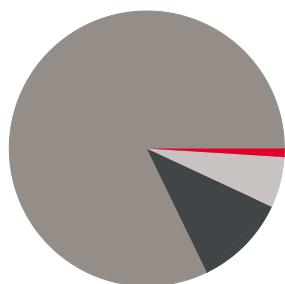
Vedlikehold hager

Godt velholdt 78/100

Sport

⚽ Jessheimhallen	9 min	🚶
Aktivitetshall	0.7 km	
⚽ Døli skole	10 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.7 km	
🚴 Fresh Fitness Jessheim	11 min	🚶
🚴 Spenst Jessheim	16 min	🚶

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Jessheim Storsenter

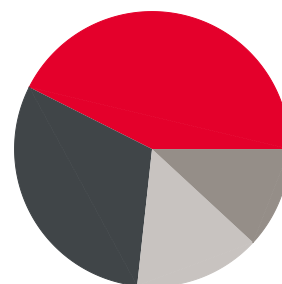
10 min 🚶



Apotek 1 Jessheim

6 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



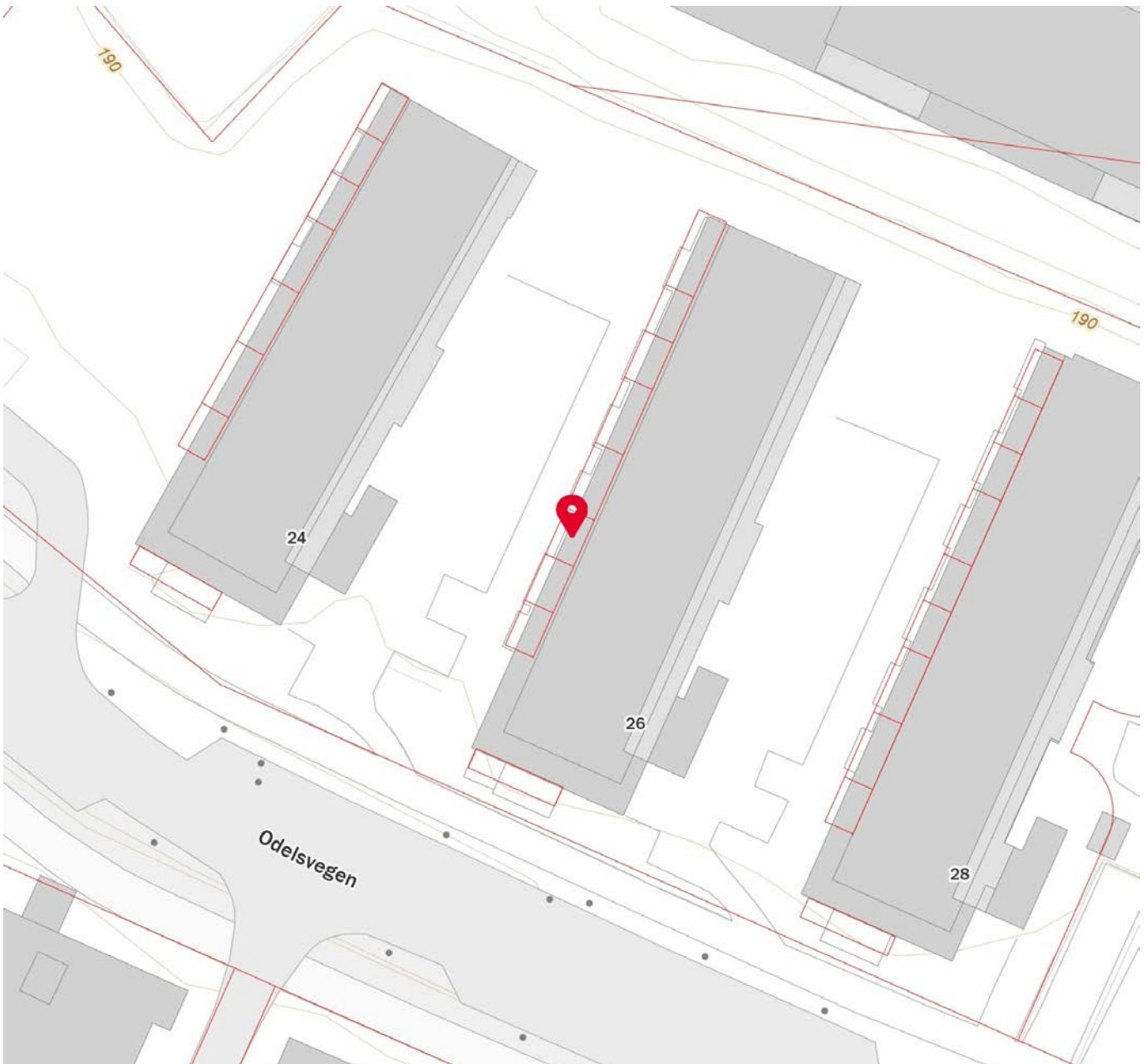
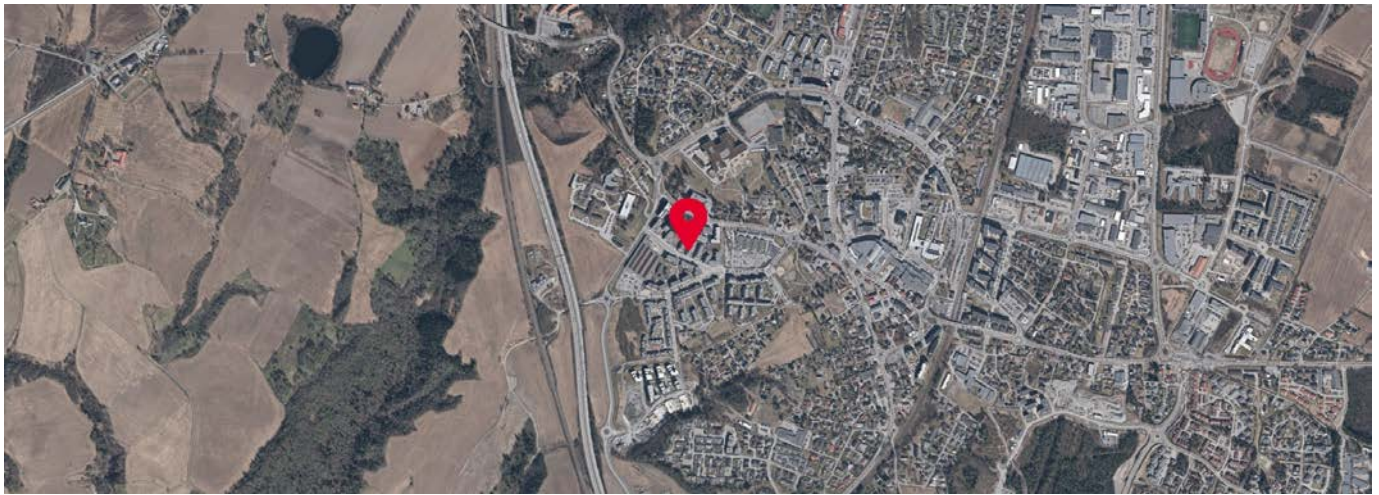
0%

56%

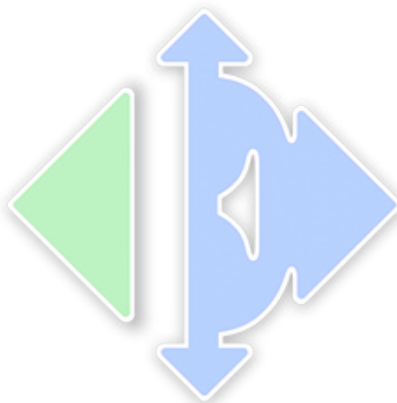
Jessheim sentrum/Gjestadhagen
Jessheim
Norge

Sivilstand

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



Leilighet
Odelsvegen 26
2063 Jessheim



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
3	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
2	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
August Magnus
Dato: 29/05/2025

Postboks 31
Jessheim 2051
98023301
august@tmam.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:132, Bnr: 273
Hjemmelshaver:	Johanna Sofia Nordvall
Seksjonsnummer:	38
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2016
Tomt:	Felleseie tomt 5 258,6 m²
Kommune:	3209 ULLENSAKER

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Johanna Sofia Nordvall
Befaringsdato:	28.05.2025
Fuktmåler benyttet:	MMS3 PROTIMETER
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Relativ flat tomt er opparbeidet med asfalterte internveier, gressplener, beplantninger, sandkasse og felles sittegruppe.

OM BYGGEMETODEN:

Frittliggende boligblokk med bærende betongkonstruksjon, etasjeskillere og leilighetsskillendevegger av betong og gips. Pusset og malte yttervegger med noe trepanel på fremsiden og balkonger. Felles trappegang med heis som fører ut til svalganger og ned til felles p-kjeller. Innervegger av betong, gips og varierende overflater.

Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig kledning, drenering, takrenner, yttertak og utvendig terreng da dette er en del av sameiet felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Ved taksering av leiligheter i sameie er det primært innvending i leiligheten og de arealene som tilhører som er vurdert.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Boligblokken er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område under marin leire.

Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.

Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår i normalt grei stand med noe bruksslitasje på gulv. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige straksiltak utover normalt vedlikehold. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Boligselskap: Gate 1-2-3 Boligsameie.

Organisasjonsnr: 923 643 745

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 28.05.2025
- Megler (kommunale opplysninger) 28.05.2025
- Egenerklæringsskjema 23.05.2025
- Midlertidig brukstillatelse 11.04.2016
- Samsvarserklæring utført av Bolig Elektrikeren AS 20.05.2025
- Samsvarserklæring utført av Gardermoen Elektro AS i 15.12.2015.
- Byggetegninger fra byggeår

Det gjøres oppmerksom på at styret har pr idag ingen FDV, ifm. rettsforliket styret gikk til mot utbygger i Okt. 2020 så er det krevd ny og bedre FDV.

Det betyr at FDV ifm. membran på badegulvet pr i dag ikke finnes.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger: Malt gips, malt betong og fliser.

Tak/himlinger: Malt gips og malte betongelementer.

Gulv: Parkett og fliser.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Bytte av blandedbatteri I dusj.
- Bytte av komfyrvakt.
- Det er gjennomført ventilasjonsrens av Andersen ventilasjonsrens AS, mai 2025

FELLESKOSTNADER:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 2 581,- pr. mnd.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etasje	34			9		
Underetasje		4				
SUM BYGNING	34	4	0	9		
SUM BRA	38					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

34m².

1.etasje: Entré/gang, sovealkove, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e:

4m².

Underetasje: Sportsbod.

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tredje ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standard-for-areal-og-volumberegninger-avbygg/>. Fra og med 17.02.2025 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over, men føres allikevel opp i teksten under og kun som orienterende.

BRA-i: 34m².

1.etasje: Entré/gang, sovealkove, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-c: 4m².

Underetasje: Sportsbod.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 38m².

1.etasje: Entré/gang, sovealkove, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

Underetasje: Sportsbod.

TBA: 9m².

1.etasje: Markterrasse.

P-rom: 34m².

1.etasje: Entré/gang, sovealkove, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

S-rom: 0m².

Målt takhøyde fra 2.20m - 2.46m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.

Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Leiligheten har skråvegger og veggdeling/hjørner vanskeliggjør arealmålingen, mindre avvik kan derfor forekomme.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenheter.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Ved taksering av leiligheter, rekkehus o.l i borettslag eller sameier blir ikke arealet for parkeringsplass/biloppstillingsplass i fellesgarasje og carport oppmålt, men kun retten til bruk blir beskrevet.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Sportsbod på 4m² i felles bodareal.

Biloppstillingsplass nr 60 i felles parkeringskjeller. Og tilgang til elbilladeboks.

Boder og biloppstillingsplasser er sameiets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad. TGIU

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Oppholdsvær/sol og 17 plussgrader.
Leiligheten ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og byggeår.
Der hvor anbefalinger fra nyere tekniske forskrifter er nevnt på eventuelt enkelte punkter i rapporten, er det ikke å anse som ett avvik men kun en anbefaling.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan.
Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, panelovner, hvitevarer o.l er ikke foretatt.
Funksjonstesting av markiser, persiener o.l er ikke foretatt.

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av bygningssakkyndig fra Kartverket og Eiendomsverdi.no, avvik kan forekomme.

Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

Hjemmelshaver ga muntlig og skriftlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

ANDRE MERKNADER:

Leiligheten blir oppvarmet av varmekabler på bad og radiatorer med tilknytting til fjernvarme.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Johanna Sofia Nordvall

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

Jeg har 25 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

29/05/2025



August Magnus

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.
 Tak/himling: Malt gips.

Bad fra 2016 inneholder:

- Vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri og svingbare glassdører.
- Servantskap med folierte skuffer og servant med ett-greps blandebatteri.
- Vegghengt speil.
- Opplegg for vaskemaskin. Se punkt 6.1
- WC med innebygd susterne.

Vegger, innredning og tak/himling fremstår i grei stand. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2016.

Det ble utført en enkelt test av overflatene der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

Gulvfliser fremstår i grei stand. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2016

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membran.

Ingen synlig mansjett under klemring i sluk. TG2

Det ble ikke boret hull direkte bak vanninstallasjonen inn til bad, grunnet at vannrør er ført igjennom kjøkkenvegg og inn til rørstokkskap, ved hull boring der kan det skade vannrør. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det ble også søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshaver ikke fikk med dette når hun kjøpte boligen. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger og gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.



2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2016

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Vegger: Malt gips.
 Tak/himlinger: Malt gips og malte betongelementer.
 Gulv: Parkett.

Åpen kjøkkenløsning fra 2016 inneholder:

- Sigdal kjøkkeninnredning med malte fronter og skuffer.
- Laminert benkeplate med overlimt vask og ett-greps blandebatteri.
- Hvitvarer: Stekeovn, induksjonskokeplatt, oppvaskmaskin og kjøleskap.
- Komfyrvakt.
- Kjøkkenventilator med avtrekk til anlegg. Se punkt 6.3

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1

Hvitvarer er ikke funksjonstestet. TGIU hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under. TGIU

Det er ingen synlig vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken. TG2

Vegger, kjøkkeninnredning og tak/himling fremstår i normalt grei stand. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 15 - 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av gipsplater er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.

Bilde av inne i kjøkkeninnredning.



3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Entré/gang, sovealkove og stue:

Vegger: Malt gips og malt betong.

Tak/himlinger: Malt gips og malte betongelementer.

Gulv: Parkett.

Vegger og tak/himlinger fremstår i normalt grei stand og greit vedlikeholdt, det er små hull etter gamle veggfester, bilder og noe merker etter gammel armeringsduk. TG1

Parkettgulv har noen små fuktsveller i skjøter i entre og noe slitemerker på overflaten, som er å forvente utifra alder og bruk. TG2

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad på. TGIU.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv i øvrige rom. TG1

Etasjeskiller: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 5mm til 10mm. TG1

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i stue/kjøkken på 10mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8- 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdør med hvite trerammer har 2-lags isolerglass fra byggeåret. TG1

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldige valgte vinduer, balkongdør i boligen, ingen funksjonsavvik.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen.

Punkttert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkttert glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Ytterdør med malte trerammer antatt produsert samme år som vinduer. TG2

(Ytterdør har ingen synlig brann- og lydklassifisert merking)

Innvendige hvitmalt dører antatt produsert samme år som vinduer. TG1

Malte dørgerikter.

Malte taklister.

Lakkerte fotlister.

Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og ytterdør, det er små fuktmerker på nedre del av ytterdør på utsiden, dette kan komme av at terrassebord er lagt i vater og i flukt med dørterskel. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av stålvinduer/aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og beising av vinduer er 2- 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og lakkering av tredører er 2 - 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG iu 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

TBA:

Markterrasse på 9m2 med adkomst fra stue oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Terrassen er mer eller mindre i vater og mangler tilstrekkelig fall fra yttervegg og terrassebordene er lagt i fukt med dørterskel. . Terrasser og balkonger skal ha ett fall på minst 1:50 (2%) for å sikre at vann renner av og ikke samler seg på overflaten.

Terrassebord har mye tørrsprekker og terrassebord har behov for vask og behandling i nær fremtid.

Det settes ikke tilstandgrad på balkonger da dette er sameiets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av terrassebord er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av terrassebord er 4 - 8 år.



6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2016
 Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
 Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
 Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
 Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
 Det er WC med innebygget systerne.
 Det er spalte på innebygget systerne for WC.
 Det er inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.
 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

- Avløpsrør i plast og vannrør i plast, metall og kobber.
- WC innebygd systerne bad.
- Sluk i dusjsone på bad.
- Rørstokkskap plassert på vegg i gang og på bad.
- Hovedstoppekransen plassert i rørstokkskap.
- Opplegg for vaskemaskin på bad.

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1

Hjemmelshaver opplyser om at Løft-opp-ventilen som man skruer på slik at proppen i oppvaskkummen på kjøkkenet løfter seg fungerer ikke. Proppen må settes på plass for hånd. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberør 25 - 50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 -50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.
 Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvann tilknyttet fjernvarmeanlegg.

Fjernvarmeanlegg er sameiets felles bygningsmasse og ikke satt tilstandsgrad. TGIU

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmtvannsbereder 20 år

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2016
 Det var sist inspisert i 2025
 Det var rengjort i 2025
 Boligen har ikke naturlig ventilasjon.
 Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
 Boligen har balansert ventilasjon.
 Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning og kjøkkenventilator med avtrekk til anlegg. Ventilasjonsaggregat plassert over kjøkkenventilator.

Hjemmelshaver opplyser om at det er gjennomført ventilasjonsrens av Andersen ventilasjonsrens AS, mai 2025.

Anlegget er kun visuelt inspisert, det anbefales filterbyte ved ett eierskifte. Hjemmelshaver opplyser om at det skal skiftets filter før salg.

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg. Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.

Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet lever til før utskifting av balansert anlegg er 15 -20 år

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år

Det elektriske anlegget ble installert i 2016

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i gang.

- Automatsikringer og jordfeilbryter.

- 10 fordelingskurser.

Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utført av Bolig Elektrikeren AS 20.05.2025 og samsvarserklæring utført av Gardermoen Elektro AS i 15.12.2015.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring av anlegg oppført etter 1. januar 1999 har ikke tilbakevirkende kraft.

Det anbefales på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en el-kontroll av boliginstallasjon ved ett eierskifte.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor.

Det settes ikke tilstandgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utskifting av elektriske anlegg i boliger er ca 25 - 30 år.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Tilleggsopplysninger:

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.3 Bad Membran, tettesjikt og sluk

Ingen synlig mansjett under klemring i sluk. TG2

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshaver ikke fikk med dette når hun kjøpte boligen. TG2

3.1 Andre rom

Parkettgulv har noen små fuktsveller i skjøter i entre og noe slitemerker på overflaten, som er å forvente utifra alder og bruk. TG2

4.1 Vinduer og ytterdører

Det er små fuktmerker på nedre del av ytterdør på utsiden, dette kan komme av at terrassebord er lagt i vater og i flukt med dørterskel. TG2

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
1204250090	

Selger 1 navn
Johanna Nordvall

Gateadresse	
Odelsvegen 26	

Poststed	Postnr
JESSHEIM	2063

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1204250090

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bytte av blandedbatteri i dusj

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bytte av komfyrvakt

Arbeid utført av

Boligelektrikern

Filer

[Samsvar \(1\).pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

Beskrivelse

Det er installert ladeboks men den avtaler går ut når jeg flytter. Usikkert om ny kjøper bare kan fornye avtalen eller sette opp ny boks.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 1204250090

Tilleggs kommentar

1. "Løft-opp-ventilen" som man skruer på slik at proppen i oppvaskkummen på kjøkkenet løfter seg fungerer ikke. Proppen må settes på plass for hand 2. Det er gjennomført ventilasjonsrens av Andersen ventilasjonsrens AS, mai 2025 3. Proppen i vasken på badet sluter ikke helt tett

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Johanna Nordvall	f3260960ca06de58879b e6d86d6ce2da8992f5fa	06.06.2025 07:59:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1204250090

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

**BORI BBL**

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

Generert 30.05.25
Vår ref.: 575 / 38
Meglern ref.:
1204250090

Boligopplysninger

Seksjon	38	Bolignr	H0104
Boligselskap	575 GATE 1-2-3 BOLIGSAMEIE	Etasje	1.etg
Adresse	ODELSVEGEN 26, 2063 JESSHEIM	Oppr.ant.rom	0
Eier(e)	Johanna Nordvall	Bygningstype	Lavblokk

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke sikret. Restanse pr 30.05.25: kr 2 581,00 (Med forbehold om feil.)
Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-05	2025-06	2025-07	2025-08	2025-09	2025-10
Atech avtalen	365	365	365	365	365	365
Felleskostnader	1 713	1 713	1 713	1 713	1 713	1 713
Kabel-TV/bredbånd	380	380	380	380	380	380
Stipulerte avdrag	71	71	71	71	71	71
Stipulerte rentekostnader	52	52	52	52	52	52
Total	2 581	2 581	2 581	2 581	2 581	2 581

Andel fellesgjeld for Seksjon

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA 7,50%	4	1 187 898	8 363	23.06.22 -
Annuitetslån, Info pr 31.03.25				30.12.32

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA - 7,50%	4	1 187 898	23.06.22 -
Annuitetslån, Info pr 31.03.25			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**Styregodkjenning****Skattemelding 2024**

Gjeld	kr 9 540,00	Andre inntekter	kr 57,00
Formue	kr 9 601,00	Utgifter	kr 763,00

Merknader

Seksjonseiere som leier ut sin leilighet utover 30 dager skal oppgi leietaker og kontaktinformasjon til BORI på e-post 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.

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2024

Gate 1-2-3 Boligsameie

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 950 436	3 845 928	3 949 999	3 950 700
Sum driftsinntekter		3 950 436	3 845 928	3 949 999	3 950 700
Kostnader					
Lønnskostnad	2	171 150	171 150	171 000	171 150
Konsulentttjenester	3	708 089	599 069	659 000	633 400
Kontingenter		3 100	2 900	3 000	3 100
Rep og vedlikehold	4	463 507	369 637	243 000	361 499
Forsikringer		361 338	302 720	333 000	380 000
Energi og fyring	5	956 292	1 127 697	1 210 000	1 124 000
Kabel-TV og telefoni		433 072	371 744	408 000	419 000
Driftskostnader	6	440 655	249 075	320 000	404 500
Kostnader til fellessameier		77 151	64 451	75 000	85 000
Andre driftskostnader	7	87 376	127 447	117 000	106 498
Sum driftskostnader		3 701 729	3 385 890	3 539 000	3 688 147
Driftsresultat før finansposter		248 707	460 038	410 999	262 553
Finansielle poster					
Finansinntekt		7 270	6 849	0	0
Finanskostnad		97 482	90 999	105 000	87 999
Sum finansposter		-90 211	-84 150	-105 000	-87 999
Årsresultat		158 495	375 888	305 999	174 554
Overført udekket tap	8	158 495	375 888	0	0
Sum disponering		158 495	375 888	0	0



Ambita

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

Saksnr.:

Deres ref.:
8524856

Saksbehandler:
Nina Skoglund

Dato:
19.05.2025.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 132 BNR: 273 SNR: 38

Forespørsel datert: 14.05.2025.

Eiendom

- ☒ Oppgitt areal i matrikkelen 5258,6 m². ☒ Snr. 38 har en andel på 333/47298 i sameie.

* Vær oppmerksom på at oppgitt areal kan fravike 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 05.04.2014.

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 – nåværende 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.

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. Formannskapetets 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:

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

Kommunale avgifter for 2025 er kr. ,.-.

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..

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

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



Sivilarkitekt MNAL Finn Kleiva
Fridtjof Nansens Plass 9
0160 OSLO

Vår ref: (Oppgis ved svar)
2010/979-358

Deres ref:

Dato
11.04.2016

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
§ 99 i plan- og bygningsloven av 14.06.1985

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	132/273/0/35-92
Adresse/byggested:	Odelsvegen 24, Jessheim Odelsvegen 26, Jessheim
Tiltakets art:	Nybygg Nytt anlegg
Bygnings-/anleggstype:	2 stk boligblokker Garasjekjeller Veg Vann- og avløpsanlegg

Midlertidig brukstillatelse gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt 27.02.2016 og 11.04.2016 fra kommunens VARV-enhet, jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 34.

Brukstillatelsen gjelder for:

Deler av tiltaket, dvs seksjonene 35-92, samt parkeringskjeller.

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

- Ferdigstillelse av uteoppholdsarealer.
- Asfaltering av adkomstveier inklusiv Odelsvegen med gangveg.
- Avfallsanlegg.

Resterende deler av tiltaket hvor det her ikke søkes om midlertidig brukstillatelse:

Blokk 6 med adkomstveg, samt opparbeidelse av uteoppholdsareal mellom delfelt 3 og delfelt 4.

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 1. ETASJE

FARGEKODE

- SEKSJON
- TILLEGGSAREALER I BYGG SEKSJON
- FELLESAREALER

SIDE 7 AV 15

1. PROJEKTERING	2. BYGG	3. SALG
4. PROJEKTERING	5. BYGG	6. SALG
7. PROJEKTERING	8. BYGG	9. SALG
10. PROJEKTERING	11. BYGG	12. SALG
13. PROJEKTERING	14. BYGG	15. SALG
16. PROJEKTERING	17. BYGG	18. SALG
19. PROJEKTERING	20. BYGG	21. SALG
22. PROJEKTERING	23. BYGG	24. SALG
25. PROJEKTERING	26. BYGG	27. SALG
28. PROJEKTERING	29. BYGG	30. SALG
31. PROJEKTERING	32. BYGG	33. SALG
34. PROJEKTERING	35. BYGG	36. SALG
37. PROJEKTERING	38. BYGG	39. SALG
40. PROJEKTERING	41. BYGG	42. SALG
43. PROJEKTERING	44. BYGG	45. SALG
46. PROJEKTERING	47. BYGG	48. SALG
49. PROJEKTERING	50. BYGG	51. SALG
52. PROJEKTERING	53. BYGG	54. SALG
55. PROJEKTERING	56. BYGG	57. SALG
58. PROJEKTERING	59. BYGG	60. SALG
61. PROJEKTERING	62. BYGG	63. SALG
64. PROJEKTERING	65. BYGG	66. SALG
67. PROJEKTERING	68. BYGG	69. SALG
70. PROJEKTERING	71. BYGG	72. SALG
73. PROJEKTERING	74. BYGG	75. SALG
76. PROJEKTERING	77. BYGG	78. SALG
79. PROJEKTERING	80. BYGG	81. SALG
82. PROJEKTERING	83. BYGG	84. SALG
85. PROJEKTERING	86. BYGG	87. SALG
88. PROJEKTERING	89. BYGG	90. SALG
91. PROJEKTERING	92. BYGG	93. SALG
94. PROJEKTERING	95. BYGG	96. SALG
97. PROJEKTERING	98. BYGG	99. SALG
100. PROJEKTERING	101. BYGG	102. SALG

Bygghydrogruppen
Oslo

PLAN 1. ETASJE - BLOKK 7

1:1000

ADK



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

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. 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 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.



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 avgis.
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 26
2063 JESSHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Iris Therese Asak

Telefon: 975 98 015
E-post: iris.asak@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

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