



aktiv.

Laubakken 2A, 2053 JESSHEIM

**Eksklusiv & tidsriktig familiebolig
– hybel, bergvarme, isolert dbl.
garasje m/lader & sentral
beliggenhet på Jessheim!**



Daglig leder/Eiendomsmegler

Lise Blomberg

Mobil 922 04 164
E-post lise.blomberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta
Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta. TLF. 63 94 26 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 13 900 000,-
Omkostn.: Kr 57 600,-
Total ink omk.: Kr 13 957 600,-
Selger: Fg Utvikling AS

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2024
BRA-i/BRA Total 225/255 kvm
Tomtstr.: 421.3 m²
Soverom: 5
Antall rom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 134, bnr. 296
Oppdragsnr.: 1205250249

Eksklusiv kvalitet med
isolert dobbel garasje -
bergvarme - hybel -
romslig tomt!

DIN NYE BOLIG ?
Stilren funksibolig med høy kvalitet og moderne uttrykk. Ferdigstilt i mai 2024, er dette hjemmet skapt for den som verdsetter design, komfort og funksjon. Her får du lysfylte oppholdsrom med store vindusflater, lekkert HTH-kjøkken med integrerte hvitevarer og tre smakfulle bad. Fire soverom, inkludert en privat suite, gir plass til hele familien, mens en egen hybeldel på 54 kvm gir skattefri leieinntekter. Vannbåren (bergvarme) gulvvarme i alle etasjer, dobbelgarasje med elbillader og en solrik takterrasse på 36 kvm løfter hverdagen til et nytt nivå.
Med kort gangavstand til Jessheim sentrum kombineres urban nærhet med en tilbaketrukket, eksklusiv atmosfære – et hjem for den kvalitetsbevisste.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen2
Plantegning4
Om eiendommen30
Egenerklæring44
Forbrukerinformasjon65
Budskjema66

Plantegning

1. etasje



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

Entré

Lys, innbydende og romslig hall på hele 15 kvm med lekke storformatfliser på gulv med herlig vannbåren gulvvarme.

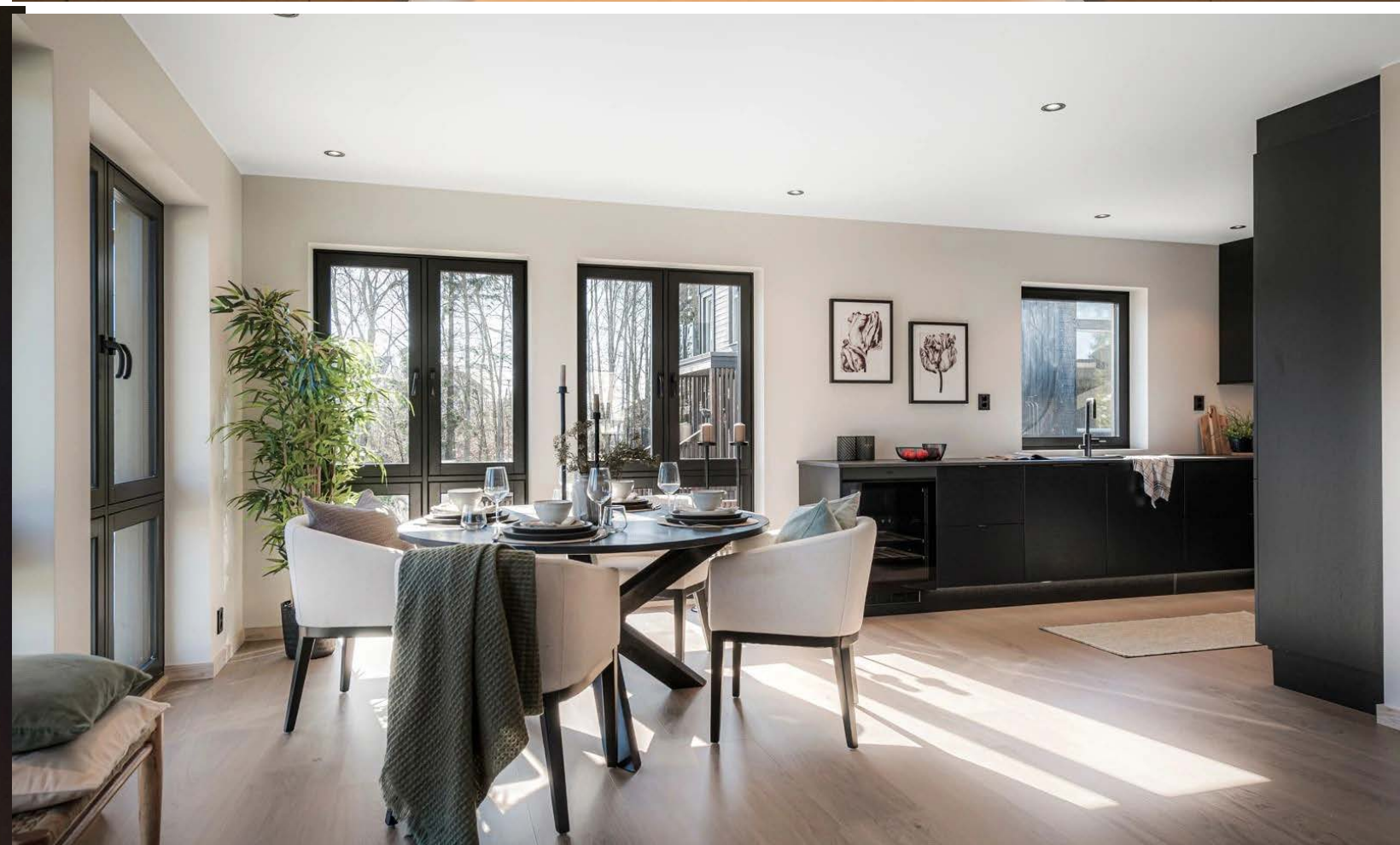


Kjøkken

Fra entreen har man adkomst til en åpen og luftig stue/kjøkken.

Kjøkkeninnredningen er fra HTH og har mørke, slette fronter av typen eik og benkeplate i stein.

Integrerte hvitevarer!

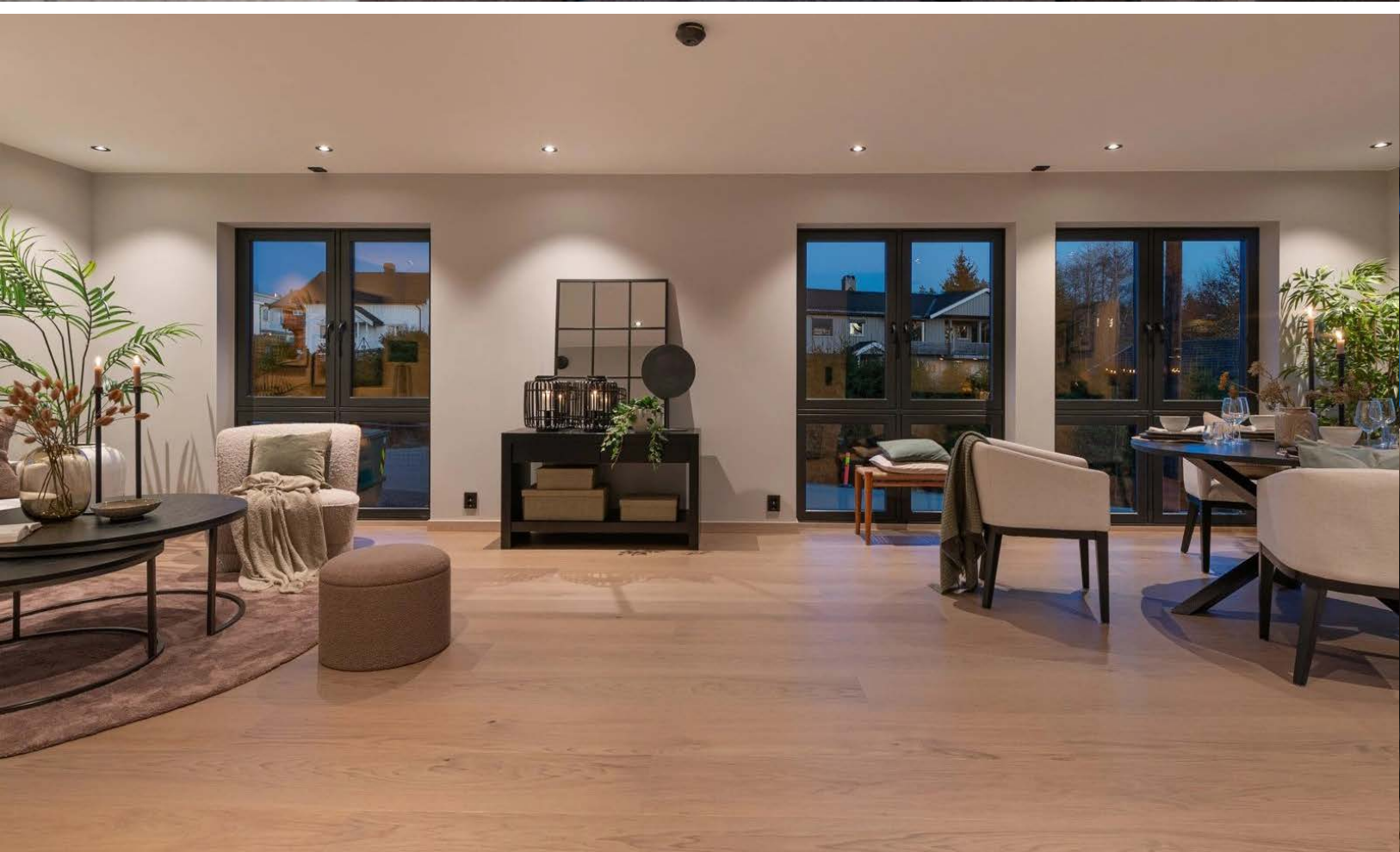




Samle venner og familien rundt
bordet!

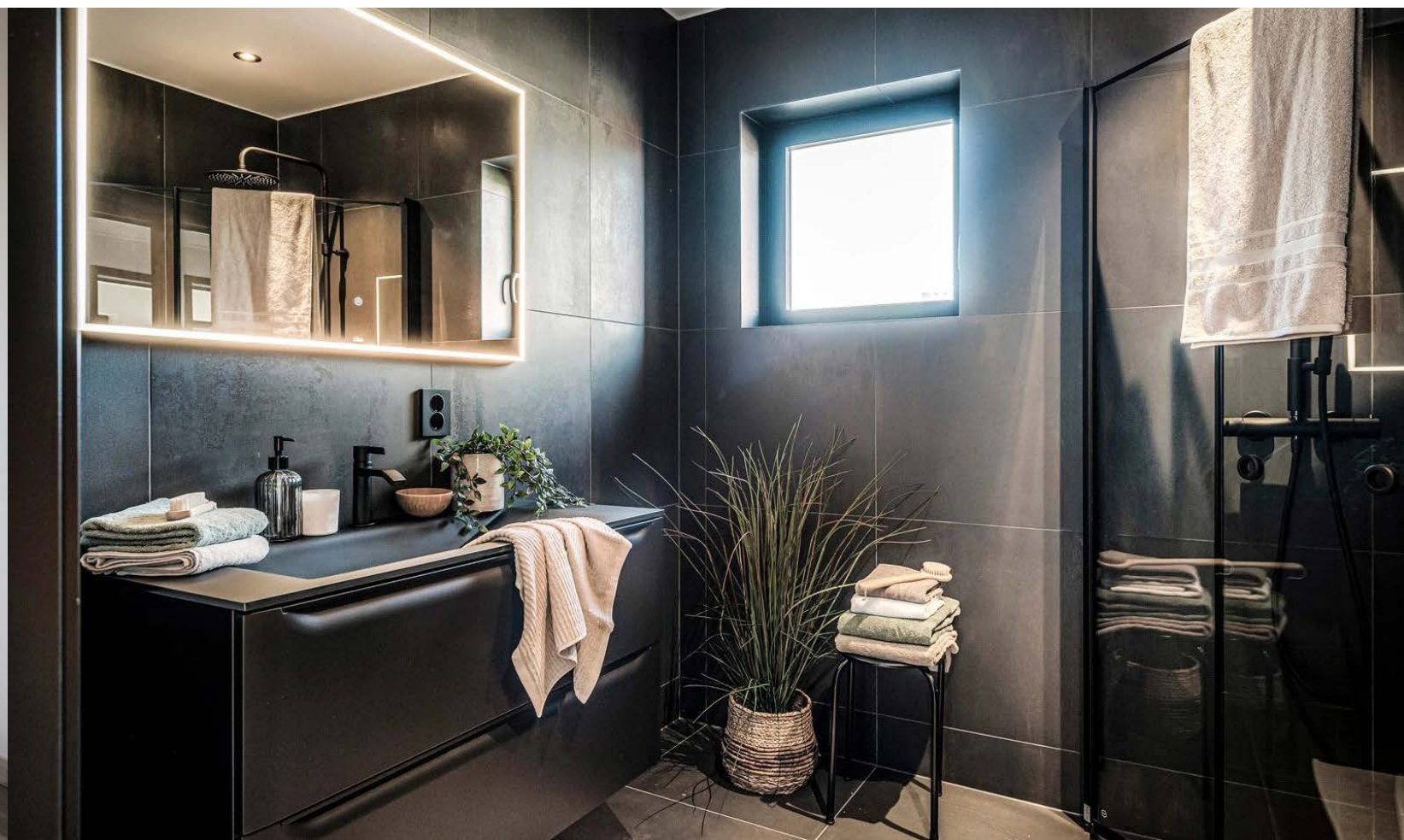
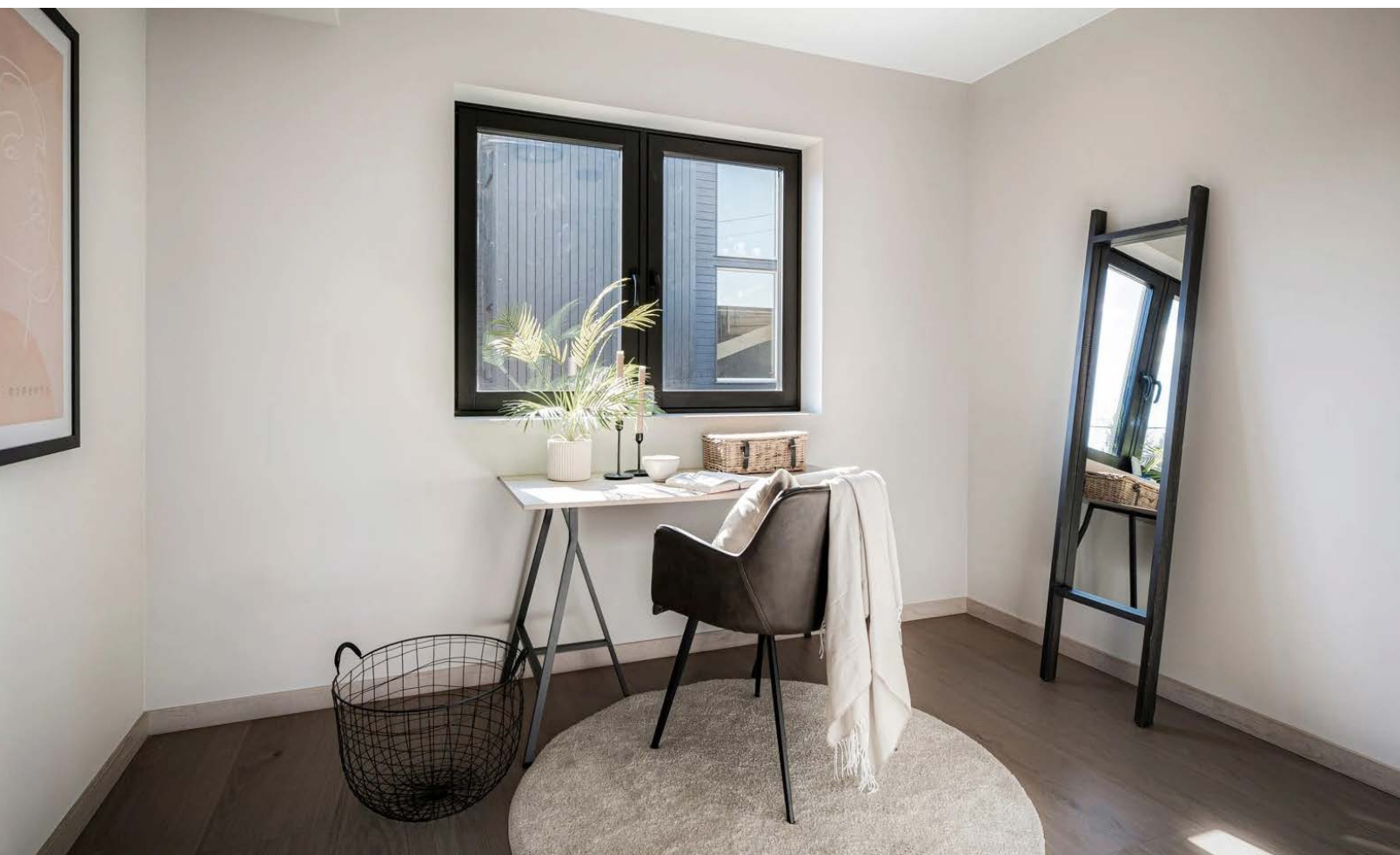


Åpen og romslig stue med god plass til
sofagrupper og mediemøblement.



Bad og soverom

Ett soverom i hovedetasjen mens resten av soverommene befinner seg i 2. etasje.
I tillegg er det et lekkert bad i denne etasjen.



2. etasje



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

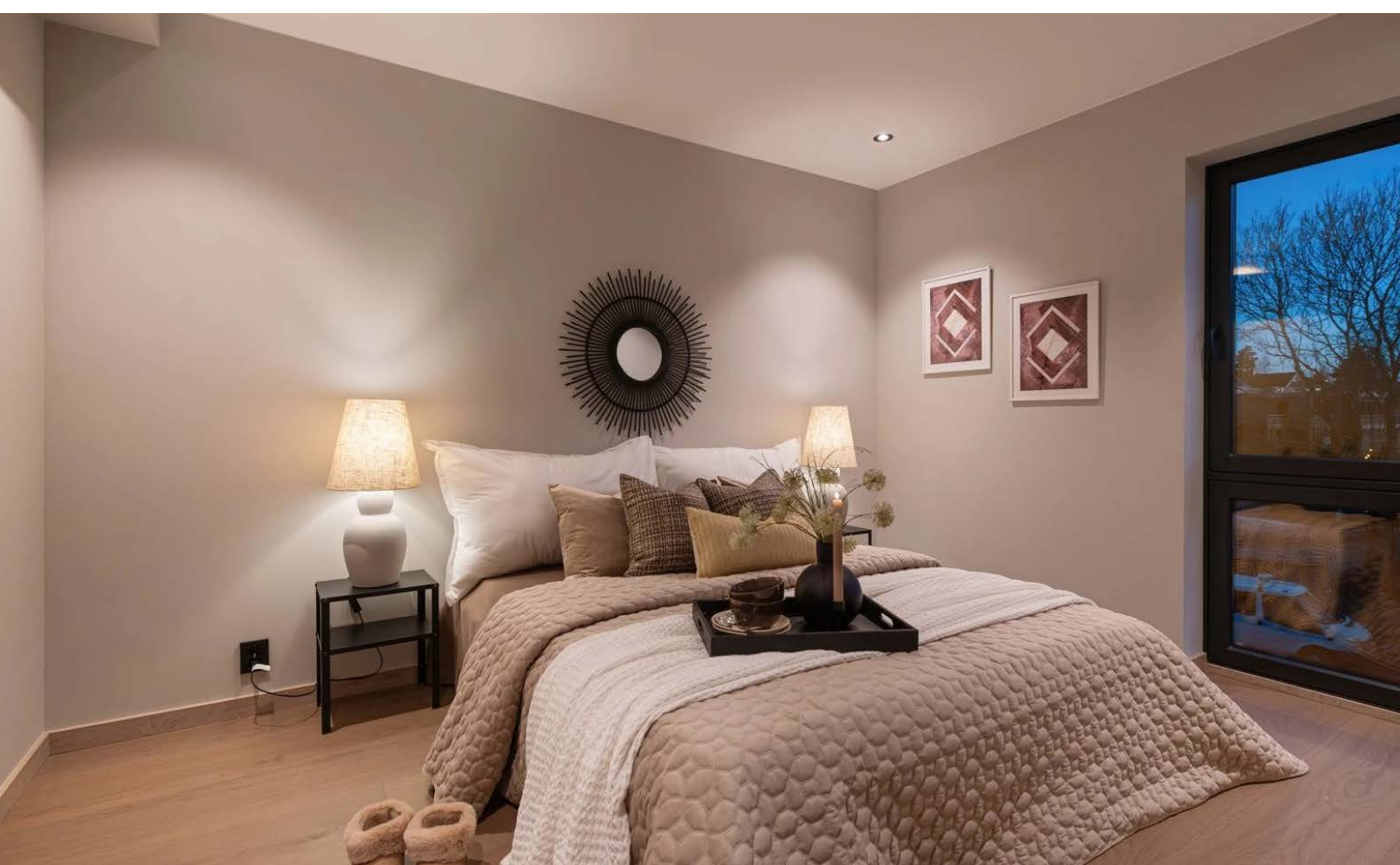
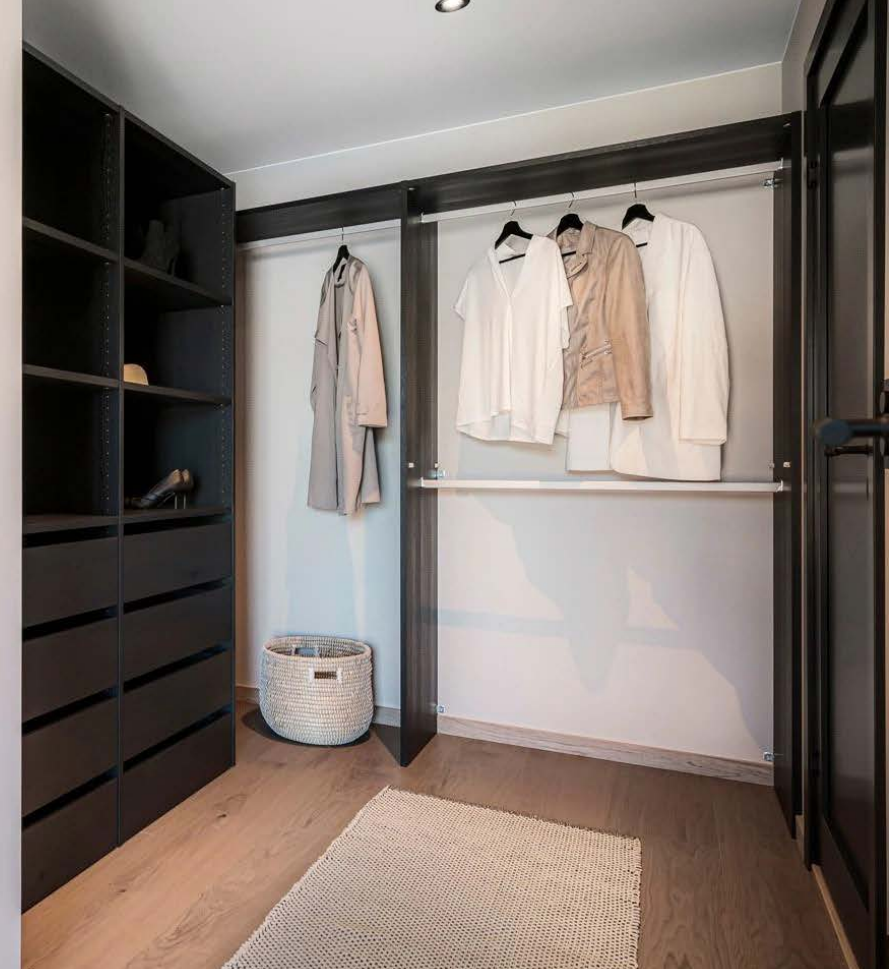
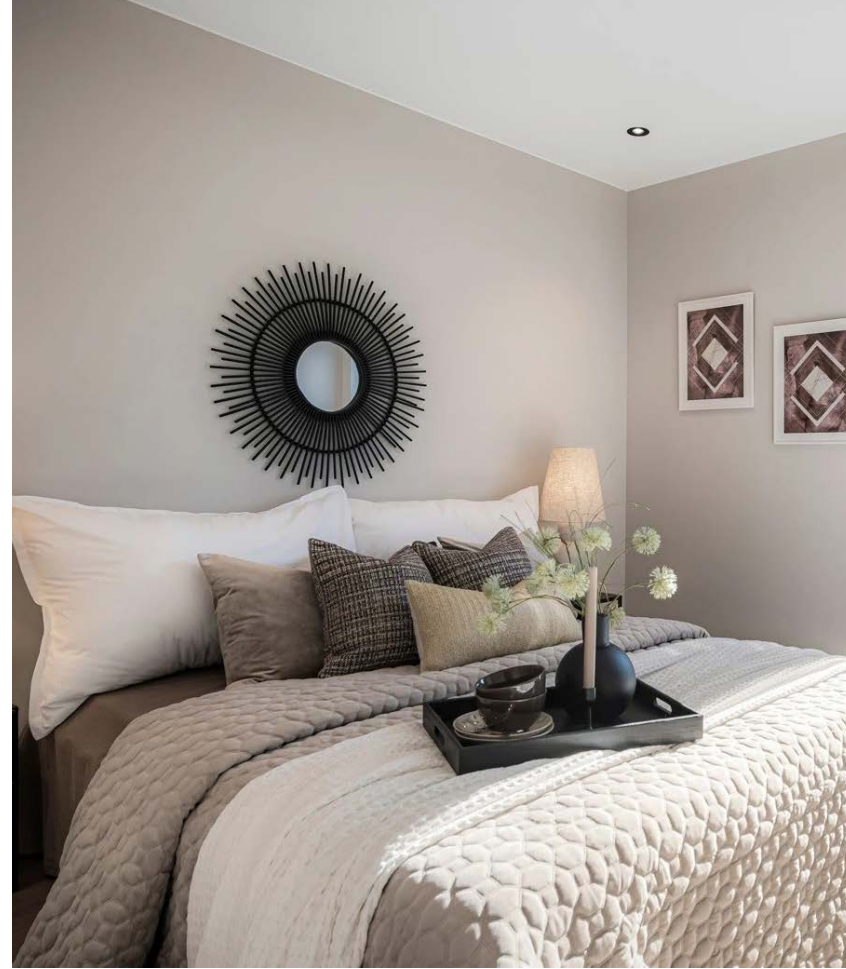
Loftstue

I 2.etasje er det en hyggelig stue med utgang til balkong med trapp til takteterrassen.



Soverom

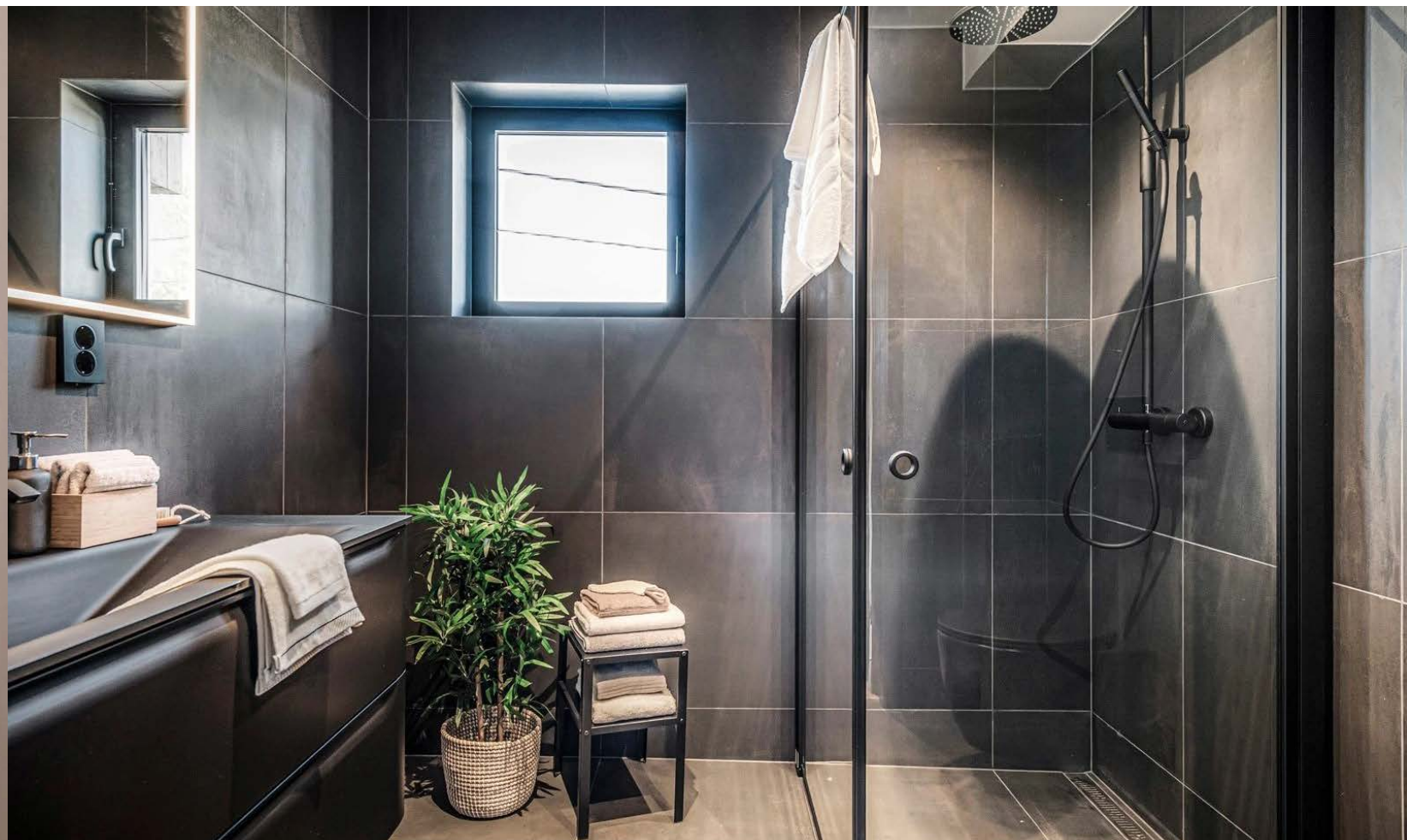
Hovedsoverommet ligger i en egen suite-avdeling med tilhørende walk-in garderobe og bad. I denne etasjen er det totalt tre soverom.





Bad

I 2.etasje er det to tidsriktige og moderne bad med servant innredning, dusjhjørne og vegghengt wc.



Plantegning

u. etasje



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

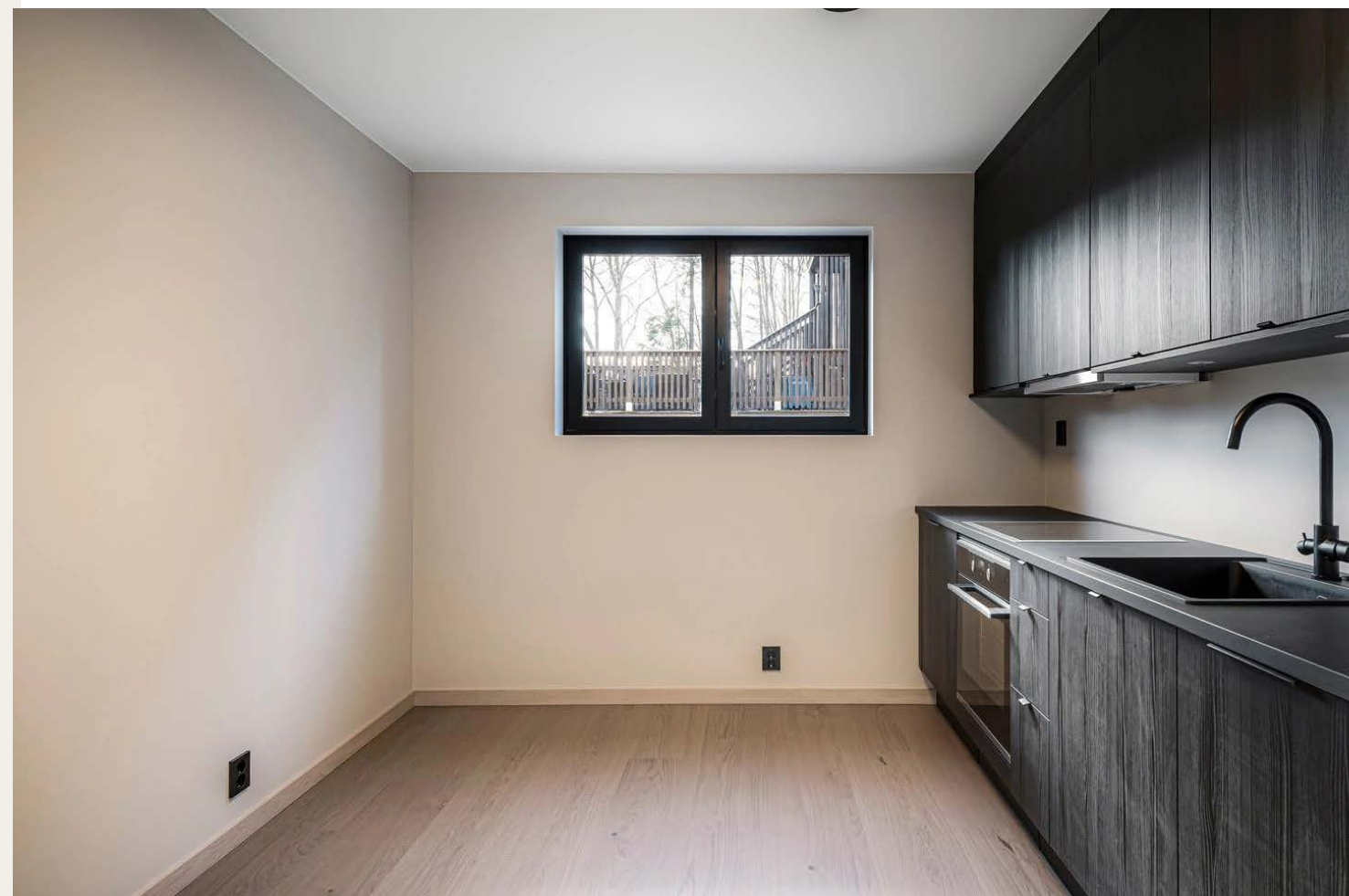
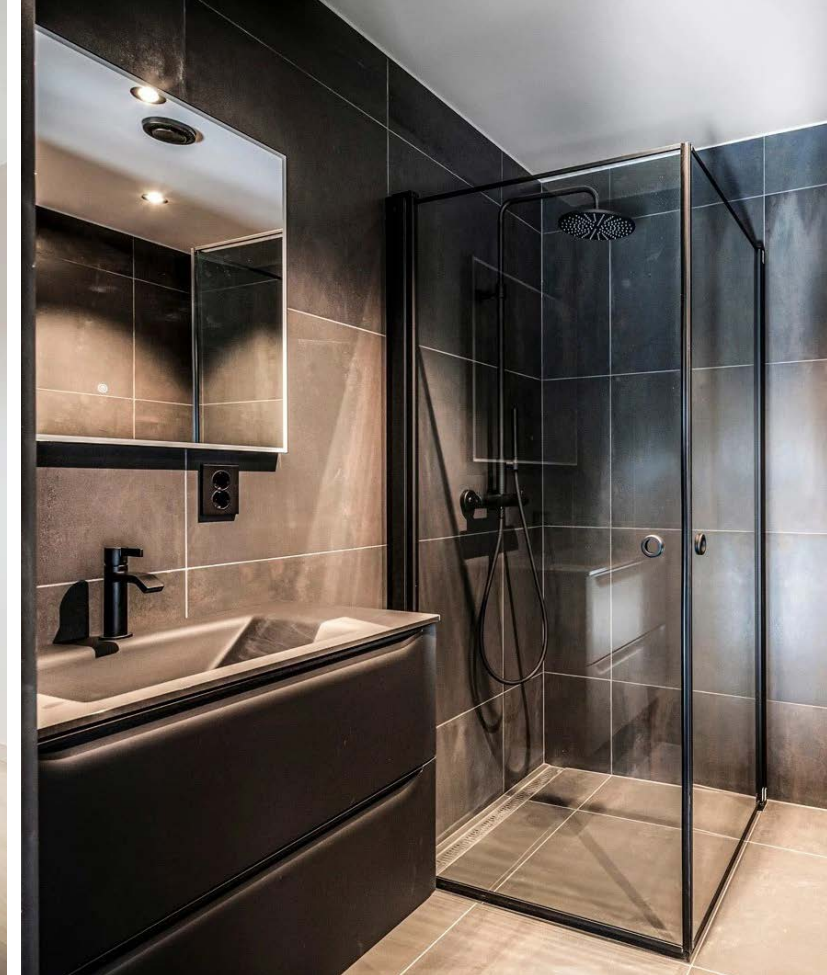
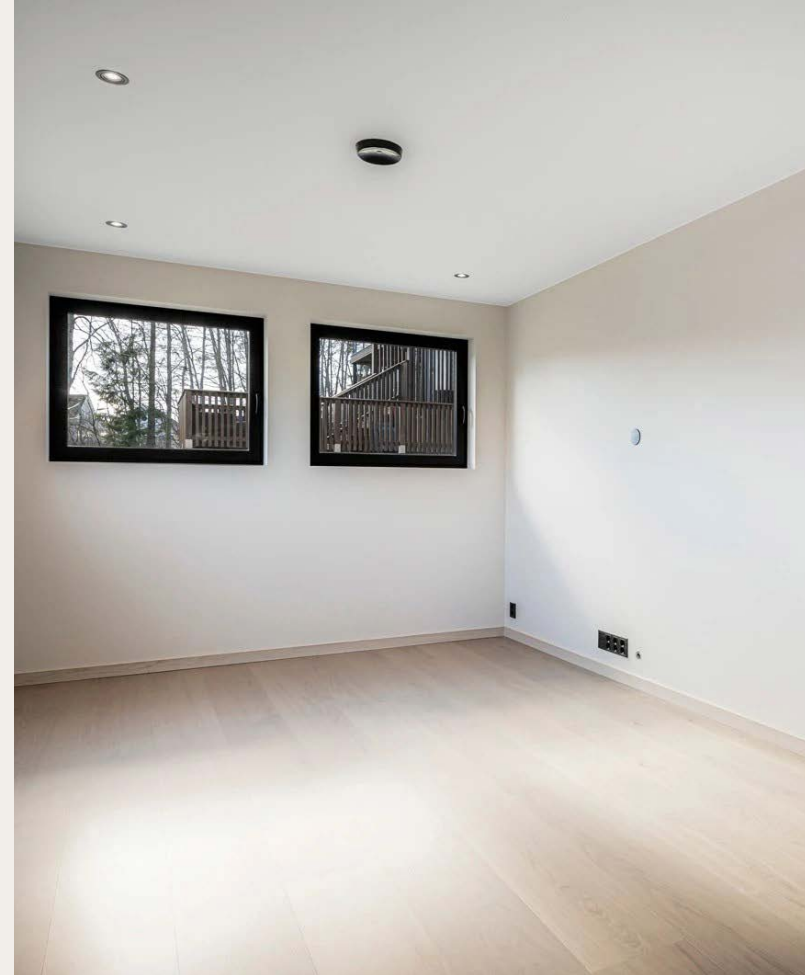
Vaskerom

Praktisk vaskerom i underetasjen tilhørende hoveddelen.



Hybel

Hybel med egen inngang og direkte tilgang til hoveddel.
Her får du entre, kjøkken, bad, stue og soverom.



Takterrasse

På sommerhalvåret har man en fantastisk takterrasse med gode solforhold.
Stor hage rundt eiendommen og parkering i dobbel garasje og egen grunn.
Varme i trapp ned til hybel.





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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 225 m²

BRA - e: 30 m²

BRA totalt: 255 m²

TBA: 46 m²

Enebolig med hybel

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 73 m² Bad, vaskerom, bod/teknisk rom, gang, kjøkken, soverom, stue og entré

1. etasje

BRA-i: 76 m² Entré, stue/kjøkken, to bad og soverom

2. etasje

BRA-i: 76 m² To bad, omkleddingsrom, tre soverom, gang og stue

3. etasje

TBA fordelt på etasje

2. etasje

10 m²

3. etasje

36 m² Takterrasse

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 30 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

421.3 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med gressplen rundt boligen og gir gode uteområder for lek, rekreasjon og sosiale aktiviteter. Ellers asfaltert gårdsplass med støpt trapp ned til underetasjen og hybel del med varme i trapp som sørger for at det er snøfritt på vinteren.

Tomten er relativt flat og lettstelt, med adkomst via privat innkjørsel. Det er gode parkeringsmuligheter på egen grunn. Beliggenheten gir lite innsyn fra naboer, samtidig som eiendommen ligger i et etablert boligområde med moderne bebyggelse.

Boligen er plassert slik at den gir gode solforhold gjennom hele dagen, og takterrassen gir en unik utnyttelse av tomten med flott utsikt mot nærområdet.

Tomten grenser til rolige boligveier og har trygg adkomst. Nærhet til skoler, barnehager, butikker og offentlig kommunikasjon gjør beliggenheten særlig familievennlig.

Beliggenhet

Sentralt, familievennlig og naturnært – et perfekt sted å bo.

Velkommen til en eiendom som kombinerer det beste av to verdener: en fredelig, barnevennlig beliggenhet like ved naturen, og samtidig nær alle fasiliteter Jessheim har å by på. Her bor du i et veletablert og populært boligområde ved foten av Langelandsfjellet, kun et par minutter fra Jessheim sentrum i Ullensaker kommune.

Alt familien trenger – rett i nærheten
Fra eiendommen er det kort vei til både skoler,

barnehager og et rikt fritidstilbud. Døli barneskole (ca. 1,5 km) og Allergot ungdomsskole (ca. 1,4 km) ligger i gangavstand, og det finnes flere videregående skoler og barnehager – både private og kommunale – i nærområdet.

Hverdagen blir enkel med dagligvarebutikker som Rema 1000 (1,5 km) og Kiwi Meierigården (850 m) like i nærheten. For et enda større utvalg ligger Jessheim Storsenter kun 1,5 km unna, med hele 140 butikker, spisesteder og servicetilbud.

Et eldorado for fritid og rekreasjon
Området byr på flotte tur- og skimuligheter, og bare en kort sykkeltur unna finner du idylliske Nordbytnet – et av Ullensakers mest populære friluftsområder. Her er det strand, volleyballbane, bade- og fiskebrygge, samt godt tilrettelagte turveier som passer både barnevogn og rullestol. Fra Nordbytnet kan du utforske skogsområdene på Vestmoen eller ta deg videre til Olaløkka og Gardermoen.

Jessheim har et variert fritidstilbud for både barn og voksne – fotballbaner, skøytebane, idrettshall, svømme- og treningsanlegg, tennisbaner og mye mer. For kulturelle opplevelser finner du Ullensaker kulturhus med konserter, teater, kunstutstillinger og moderne kinosaler.

Lett tilgjengelig – både med bil og kollektivt
Boligen ligger kun ca. 180 meter fra nærmeste bussholdeplass, og Jessheim stasjon (1,5 km) gir raske togforbindelser til Oslo med avganger to ganger i timen. Med bil når du Oslo lufthavn på ca. 11 minutter, Lillestrøm på ca. 22 minutter og Oslo sentrum på ca. 34 minutter.

Her får du en kombinasjon av sentral beliggenhet, gode kommunikasjonsmuligheter og tilgang til både urbane fasiliteter og vakker natur – et perfekt utgangspunkt for en aktiv og komfortabel hverdag.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Byggemåte

Utdrag hentet fra leveransebeskrivelse gitt av selger:
Fasade og yttervegger:
Støpt betongsåle med isolasjon og radon i gulv i plan U.
Plan U er bygd opp med Jackson elementer som er pusset utvendig, lektet ut og kledd innvending med gips.

Plan 1 og 2 er bygd i reisverk i hht til tek 17. Kledd med gips på vegger og tak i tørre rom, samt flis på bad. (Trinnlydplater med påstøp i plan 1 og plan 2).
Utvendig moderne Nord- kledning i impregnert gran. En organisk, metallfri impregnering i kl. NTR Gran. NORD er tilsatt grå fargepigmenter som gir et naturlig og værbitt utseende. NORD krever lite vedlikehold.
Denne varen er produsert i Norge og er PEFC-sertifisert for garantert bærekraftig tre og har lang levetid ved riktig bruk.
Vinduer og balkongdører i mørk utførelse.
Rekkverk / Terrasse / Trapp til terrasse:
Rekkverk på terrasse plan 2 er levert i treverk i samme materiale og farge som kledning på huset i.h.t fasadetegninger. Impregnerte terrassebord på

gulv.
Tak / Takrenner:
Utvendig tak som leveres tekket av Protan med
nødvending prosjektert avrenning / takrenner.
Garasje:
Isolert garasje med gips, kledning i tak og vegger.
Elektrisk port og EL-bil lader leveres.

Innhold
Kjeller: Bad, vaskerom, bod/teknisk rom, gang,
kjøkken, soverom, stue og entré
1. etasje: Entré, stue/kjøkken, bad og soverom
2. etasje: To bad, omkleddingsrom, tre soverom,
gang og stue

Standard
I et attraktivt og familievennlig område på Jessheim
finner du denne stilrene boligen med
gjennomgående høy standard og en arkitektur som
kombinerer funksjonalitet med rene, moderne linjer.
Her får du en bolig hvor hver detalj er nøye
gjennomtenkt – et hjem som både er praktisk i
hverdagen og imponerende når du ønsker å invitere
gjester.
Boligen ligger i et rolig nabolag med nærhet til flotte
turområder, samtidig som Jessheim sentrum med
handel, kaféer, kulturtilbud og kollektivtransport bare
er en kort spasertur unna. Området byr på gode
skoler og barnehager, noe som gjør dette til et
perfekt valg for både barnefamilier og etablerte som
ønsker å bo i trygge omgivelser.
Lyse oppholdsrom, romslige soverom og moderne
løsninger gir en behagelig atmosfære, mens de
store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig
lys og skaper en følelse av åpenhet. Utearealene er
tilrettelagt for hyggelige stunder – enten du ønsker å
nyte en rolig morgenkaffe eller samle venner og
familie til lange sommerkvelder.

Velkommen inn...
Entré/hall
Allerede ved inngangen møtes du av en lys og
romslig hall på hele 15 kvm – et elegant
førsteintrykk av boligen. Gulvet er belagt med lekre
storformatfliser og behagelig vannbåren gulvvarme
som gir både komfort og kvalitet – og dette gjelder
alle tre plan i boligen. Den stilfulle trappen i
lyspigmentert eik, kombinert med et moderne
glassrekkverk, fungerer som et naturlig blikkfang og
understreker den gjennomgående høye standarden.
LED-downlights i himlingen setter stemningen og
fremhever de eksklusive detaljene.

Kjøkken
I hjertet av allrommet i 1. etasje finner du et lekkert
og stilrent kjøkken fra kvalitetsleverandøren HTH –
perfekt for både hverdag og selskap. Her er det lagt
vekt på både design og funksjon, med mørke, slette
fronter i sort eik som går helt til taket, og en elegant
benkeplate i eksklusiv Dekton Sirius (2 cm).

Den sorte vaskekummen med fleksibelt
ettgrepsarmatur understreker det gjennomførte
uttrykket, mens LED-downlights i himlingen og
spotlights under overskap gir en behagelig og
funksjonell belysning.

Kjøkkenet er komplett utstyrt med integrerte
hvitvarer fra AEG – induksjonstopp, stekeovn,
mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/
frys – i tillegg til et eksklusivt, integrert vinskap i
sort design.

Stue og loftstue
Boligens sosiale soner er designet for både hygge
og funksjonalitet. I forkant av kjøkkenet ligger en

romslig spisestue – perfekt for lange måltider med
familie og venner. Store vindusflater fra gulv til tak
sørger for rikelig med naturlig lys og en følelse av
åpenhet.

Stuen oppleves lun og innbydende med delikate,
tidsriktige fargevalg og flott belysning fra
soneinndelte LED-downlights. Den brede, enstavs
lyspigmenterte parketten binder sømløst sammen
stue, kjøkken og spisestue. Her er det god plass til
en komfortabel sofagruppe med tilhørende møbler,
og vannbåren gulvvarme fra energibrønn gir jevn
temperatur og lavere energikostnader året rundt.

I toppetasjen finner du en flott loftstue med store
vindusflater og utgang til en solrik balkong på ca. 10
kvm, med trapp videre opp til en imponerende
takterrasse på hele 36 kvm. Planløsningen gir en
naturlig og familievennlig soneinndeling som gjør
det enkelt å kombinere sosialt samvær og privatliv.

Soverom
Boligen byr på hele fem innbydende soverom fordelt
på tre plan – perfekt for både familie, gjester og
eventuelt hybelutleie.

I 2. etasje finner du tre soverom, hvorav
hovedsoverommet er en egen suite-avdeling med
tilhørende walk-in garderobe og privat bad. Her er
det lagt bred, lyspigmentert enstavsparkett med
vannbåren varme, og et stort vindu fra gulv til tak
slipper inn rikelig med dagslys. Walk-in garderoben
er plassbygd med hyller, oppheng og en egen
seksjon i mørk utførelse med skuffer og hyller – en
eksklusiv og praktisk oppbevaringsløsning.

De to øvrige soverommene i denne etasjen egner
seg perfekt som barne- eller gjesterom. Begge har

malte, slette vegger, bred enstavsparkett med
vannbåren varme og flotte lysforhold – hvorav ett
med gulv-til-tak-vindu og nydelig utsyn over
nærområdet.

I 1. etasje finner du et fleksibelt soverom som kan
brukes som kontor, gjesterom eller ekstra stue, og i
underetasjen er det et femte soverom i hybeldelen –
ideelt for ungdom, gjester eller utleie.

Boligen har gode oppbevaringsmuligheter med blant
annet bod/teknisk rom i kjeller og den romslige
walk-in garderoben på hovedsoverommet, i tillegg til
plass for garderobeløsninger etter behov.

Baderom
Boligen byr på tre delikate og påkostede bad i
hoveddelen, samt et romslig og funksjonelt
vaskerom i kjelleretasjen – alt utført med
gjennomgående høy standard.

Hovedbad – en privat spaopplevelse
I tilknytning til hovedsoverommet i 2. etasje finner
du et smakfullt hovedbad med eksklusivt preg. Her
er det storformatfliser på gulv og vegger i elegant
mørk utførelse, vannbåren gulvvarme og pent
integrerte downlights. Innredningen består av et
stilrent dobbelt servantmøbel med sorte servanter,
speil med LED-belysning og vegghengt toalett med
dempesete. Et eget dusjhjørne med innfellbare
glassdører og regnfallsdusj av typen Azur, samt
gjennomførte detaljer og armaturer i sort design, gir
rommet en luksuriøs følelse.

Bad nummer to – samme høye standard
Det andre badet i 2. etasje holder samme eksklusive
kvalitet. Her finner du mørke storformatfliser,
vannbåren gulvvarme, servantmøbel med sort vask,

høyskap, speil med LED-lys, vegghengt toalett og separat dusjhjørne med regnfallsdusj.

Bad i 1. etasje – stilfullt og praktisk
Badet i 1. etasje er like gjennomført, med storformatfliser, vannbåren gulvvarme, moderne servantmøbel, speil med LED-lys, vegghengt toalett og regnfallsdusj bak innfellbare glassdører.

Vaskerom
Familievennlig vaskerom i boligens kjelleretasje med fliser på gulv med vannbåren varme og malte slette veggflater. Inneholder praktisk skapinnredning med laminert benkeplate, utslagsvask og egen plass til vaskemaskin.

Hybel
Boligen har 2-roms hybel i kjelleren med egen inngang. Rommene er godkjent for varig opphold og kan leies ut skattefritt. Utvendig trapp har varmekabler.

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Det leveres kabel-tv og klargjort for fiber. Tilkobling og øvrige valg rundt dette bekostes av kjøper.

Parkering
Parkering gjøres i garasje med elbil-lader og på egen tomt.

Forsikringsselskap
Fremtind Forsikring

Polisenummer
30491508

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
Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi
Oppvarming
Vannbåren gulvvarme i alle etasjer.
Det er installert balansert ventilasjon uten kjøling.

Energikarakter
A

Energifarge
Rød

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.
Kr 13 900 000

Kommunale avgifter
Kr 7 500

Kommunale avgifter år
2024

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.
Det gjøres oppmerksom på at oppgitt sum fra 2024 er uten renovasjon.

Info formuesverdi
Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 134, bruksnummer 296 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:

3209/134/296:
05.01.1979 - Dokumentnr: 105 - Bestemmelse om gjerde

12.04.2021 - Dokumentnr: 412782 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:134 Bnr:48
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.1978 - Dokumentnr: 9268 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3209 Gnr:134 Bnr:172

01.01.2020 - Dokumentnr: 1686307 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0235 Gnr:134 Bnr:296

01.01.2024 - Dokumentnr: 233035 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3033 Gnr:134 Bnr:296

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for enebolig og garasje

datert 14.05.2024.
Det er mottatt byggetegninger fra kommunen.
Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkeledninger.
Eiendommen ligger til privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert.
Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse -
nåværende vedtatt 23.03.2021.
Avsatt i kommunedelplan for: Jessheim sørøst til:
boligbebyggelse - nåværende vedtatt 15.06.2015.
Grenser inntil reguleringsplan for: "Fjellheim, 131/5,
7, m.fl., Jessheim" vedtatt 01.09.2003.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.
Boligen har egen hybeldel med godkjente rom for varig opphold.

Legalpant

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
13 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger
56 250 (Dokumentavgift (avgiftsgrunnlag: 2 250 000,-))
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

57 600 (Omkostninger totalt)
73 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
76 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

13 957 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
13 973 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
13 976 300 (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 57 600

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem

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

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
7 500 Garantipremie/inneståelse
0 Kommunale opplysninger
23 000 Markedspakke
7 750 Oppgjørshonorar
3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
20 000 Tilretteleggingsgebyr
2 500 Visninger/overtakelse per stk. - privatvisning kr 0,-
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Ansvarlig megler
Lise Blomberg
Daglig leder/Eiendomsmegler
lise.blomberg@aktiv.no
Tlf: 922 04 164

Ansvarlig megler bistås av
Lise Blomberg
Daglig leder/Eiendomsmegler

lise.blomberg@aktiv.no
Tlf: 922 04 164

Oppdragstaker
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta,
organisasjonsnummer 926743023
Trondheimsvegen 84, 2040 Kløfta

Salgsoppgavedato
01.09.2025

Nabolagsprofil

Laubakken 2A - Nabolaget Allergodt/Brinken - vurdert av 83 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Tungen Linje 439	2 min 0.2 km
Jessheim stasjon Linje R13, R13x	17 min 1.4 km
Oslo Gardermoen	10 min

Skoler

Døli skole (1-7 kl.) 401 elever, 20 klasser	14 min 1.2 km
Jessheim skole og ressurscenter (1-7 kl.) 490 elever, 21 klasser	24 min 2 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.) 323 elever, 13 klasser	13 min 1.1 km
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 15 klasser	6 min 2.3 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	24 min 2 km
Hoppensprett vgs Jessheim	8 min

Ladepunkt for el-bil

Jessheim Supercharger	15 min
-----------------------	--------

«Sentralt til "byen" Jessheim, kort vei til Jessheim-marka.»
Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

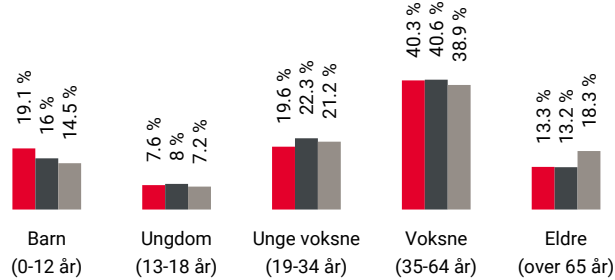


Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100



Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Allergodt/Brinken	2 285	951
Jessheim	25 243	11 446
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Verkensveien barnehage (0-5 år) 50 barn	14 min 1.1 km
Døli barnehage (0-5 år) 52 barn	14 min 1.2 km
Jessheim barnehage (0-5 år) 69 barn	22 min 1.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Byporten Jessheim	14 min
Meny Jessheim PostNord	17 min 1.4 km



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

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Støynivået

Lite støynivå 91/100

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100

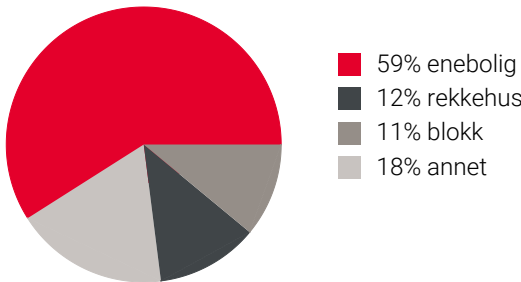
 Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

 Døli skole	13 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball	
1.2 km	
 Allergot ungdomsskole	14 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball	
1.2 km	
 EVO Jessheim	14 min 
 Spenst Jessheim	16 min 

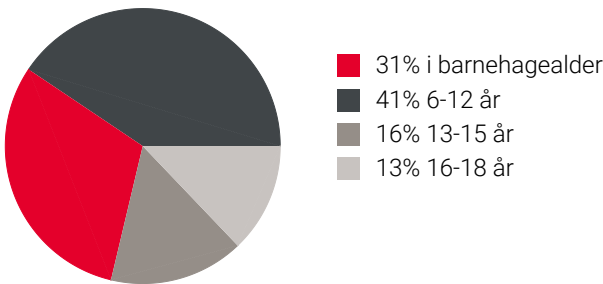
Boligmasse



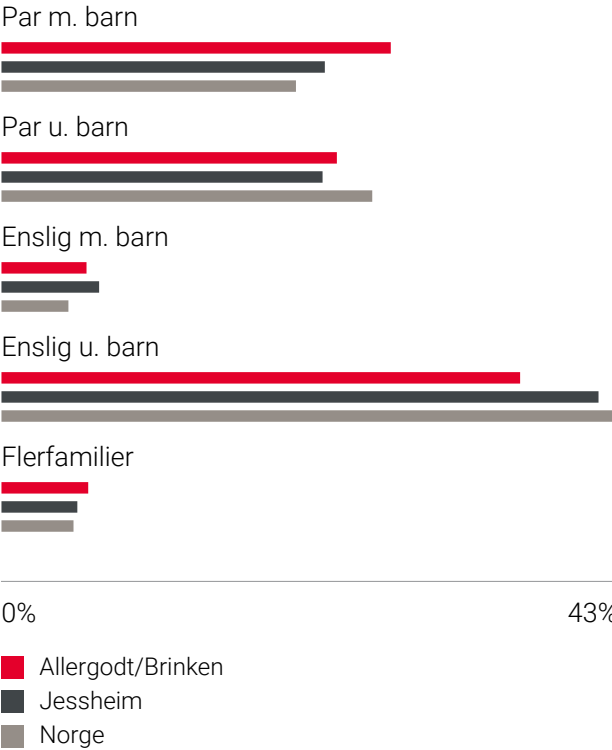
Varer/Tjenester

 Jessheim Storsenter	17 min 
 Vitusapotek Gotaasgården Jessheim	15 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

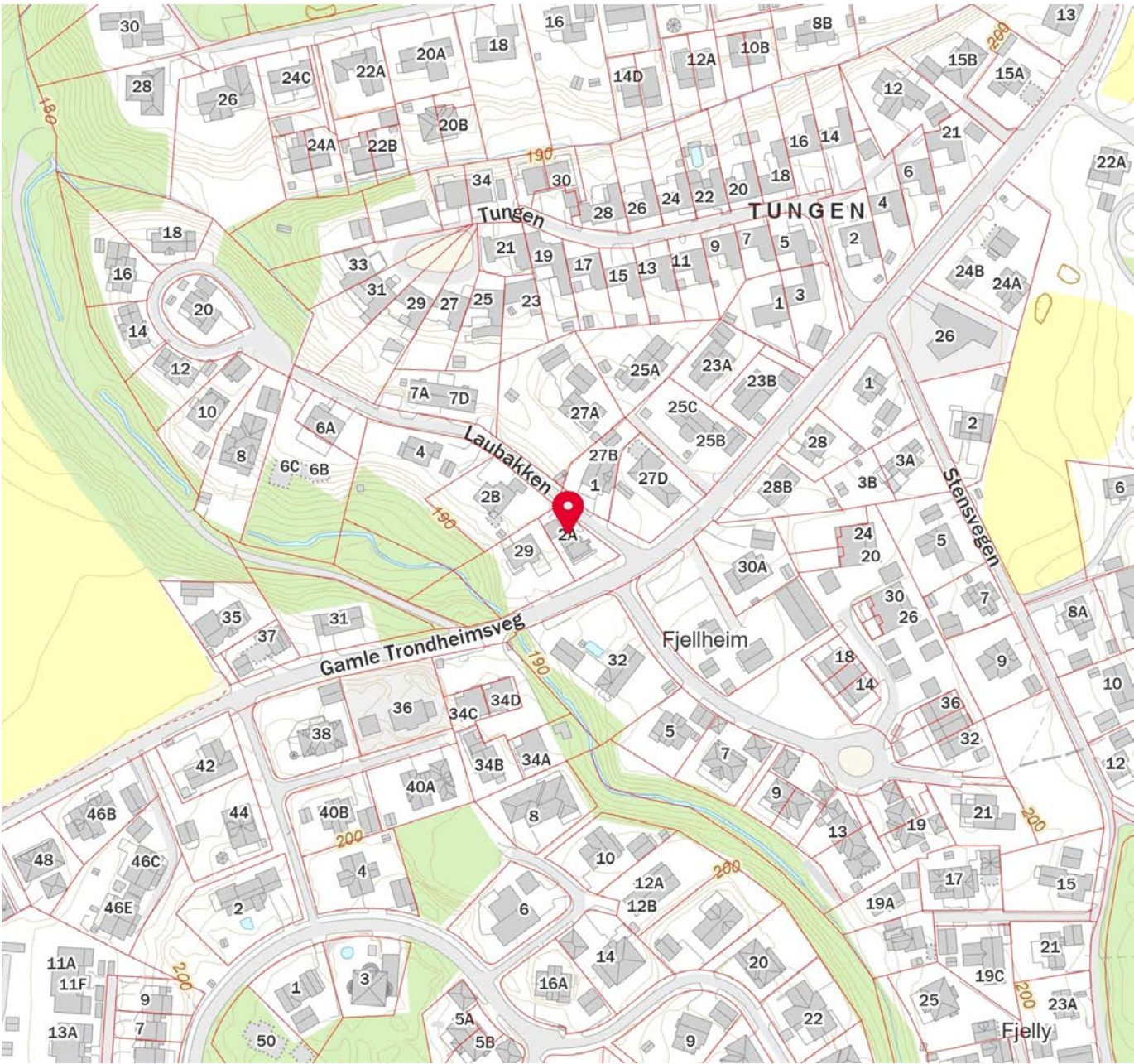
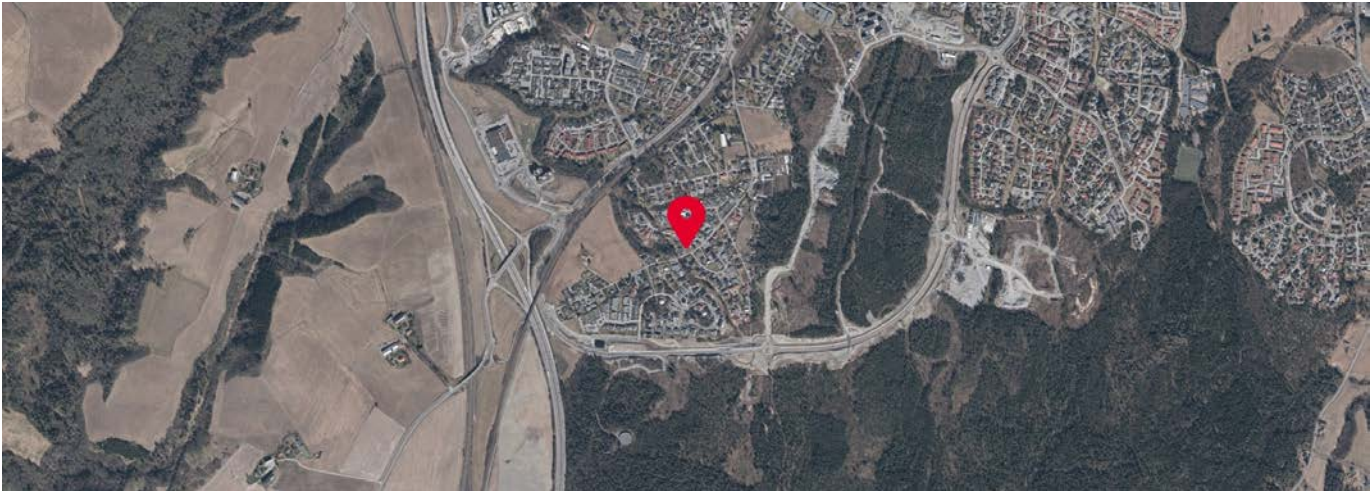


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Oppdragsnr.

Adresse

Laubakken 2A

Postnr.

2053

Sted

Fessheim.

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen?

Hvor lenge har du bodd i boligen?

År

Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Fremtind.

Polise/avtalenr.

30491508

Selger 1 Fornavn

FG Utvikling AS.

Etternavn

Selger 2 Fornavn

Etternavn

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

1.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.1

Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse

2.2

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.3

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

2.4

Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.5

Er forholdet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja

3.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.

Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgdrag):

1

4.1

Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.2

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

5.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

6.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

7.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

8.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

9.

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

☒ Nei ☐ Ja

10.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.1

Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.2

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

11.1

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11.2

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

12.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

13.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

14.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

15.

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgdrag):

2

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Se kommentar i prospekt.

18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

22. 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)? Hvis ja, redegjør:
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

25. 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 Beskrivelse

26. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Nytt utebodd hus med ferdigattest dateret 14/5-2024.

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 selskapet 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.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

- ☒ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 26/8-2025 Sted Jessheim.

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

FanCato Aslie

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4

Arealrapport
Adresse: Laubakken 2A, 2053 Jessheim

OM OSS

Boligkontroll AS

Vi er en uavhengig bedrift innen taksering og tilstandsanalyse av boliger, næringseiendom osv. Basert på solid utdanning og lang bransjepraksis, er vår hensikt å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten til dine beslutninger om kjøp/salg av eiendom og gjøre bolighandelen tryggere.

Denne rapporten er utført av



Martin Hoem

Martin Hoem
Takst- og bygningsteknisk ingeniør
Post@boligkontrollas.no
Org nr 932 153 688

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel.



Utskrift
15. mai 2024

Boligkontroll AS

Side
2/5

Arealene er oppmålt, avrundet og oppgitt i hele kvadratmeter i samsvar med standarden NS 3940:2023. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. De ulike arealtypene er kort forklart under.

BRA - I: Internt bruksareal. Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA - E: Eksternt bruksareal. Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder.
BRA - B: Innglasset balkong. Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.
TBA: Terrasse- og balkongareal. Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Arealer

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller	73 m²			
1. etasje	76 m²			
2. etasje	76 m²			10 m²
Takterrasse				36 m²
Sum	225 m²			46 m²

Totalt bruksareal **225 m²**

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller	Bad, vaskerom, bod/teknisk rom, gang, kjøkken, soverom, stue og entré.		
1. etasje	Bad, entré, stue/kjøkken og soverom.		
2. etasje	To bad, omkledningsrom, tre soverom, gang og stue.		

Det innvendige arealet er målt på stedet og oppgis i bruksareal, som er arealet innenfor boligens yttervegger. Arealene er videre fordelt mellom primær- og sekundærareal. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

Areal

Nivå	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-rom)	Sekundærareal (S-rom)
Kjeller	73 m²	68 m²	5 m²
1. etasje	76 m²		
2. etasje	76 m²		

Rombetegnelser

Nivå	Primærrom	Sekundærrom
Kjeller	Bad, vaskerom, gang, kjøkken, soverom, stue og entré.	Bod/teknisk rom.
1. etasje	Bad, entré, stue/kjøkken og soverom.	
2. etasje	To bad, omkledningsrom, tre soverom, gang og stue.	

Garasje

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
1. etasje		30 m²		
Sum		30 m²		

Totalt bruksareal **30 m²**

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------------

1. etasjeGarasjerom.

BEFARINGEN

Tilstede/Dato	Selger Befaring utført med utlånt nøkkel	15. mai 2024
	Utførende Martin Hoem	

EIENDOMMEN

Eierform	Selveier
Eiendomsbetegnelse	Enebolig
Kommune	3209 Ullensaker
Adresse	Laubakken 2A, 2053 Jessheim
Matrikkel	Gnr: 134 Bnr: 296
Hjemmelshaver	Fg Utvikling As
Eiet/festet	Eiet
Tomteareal	421,3 m²

FORUTSETNINGER

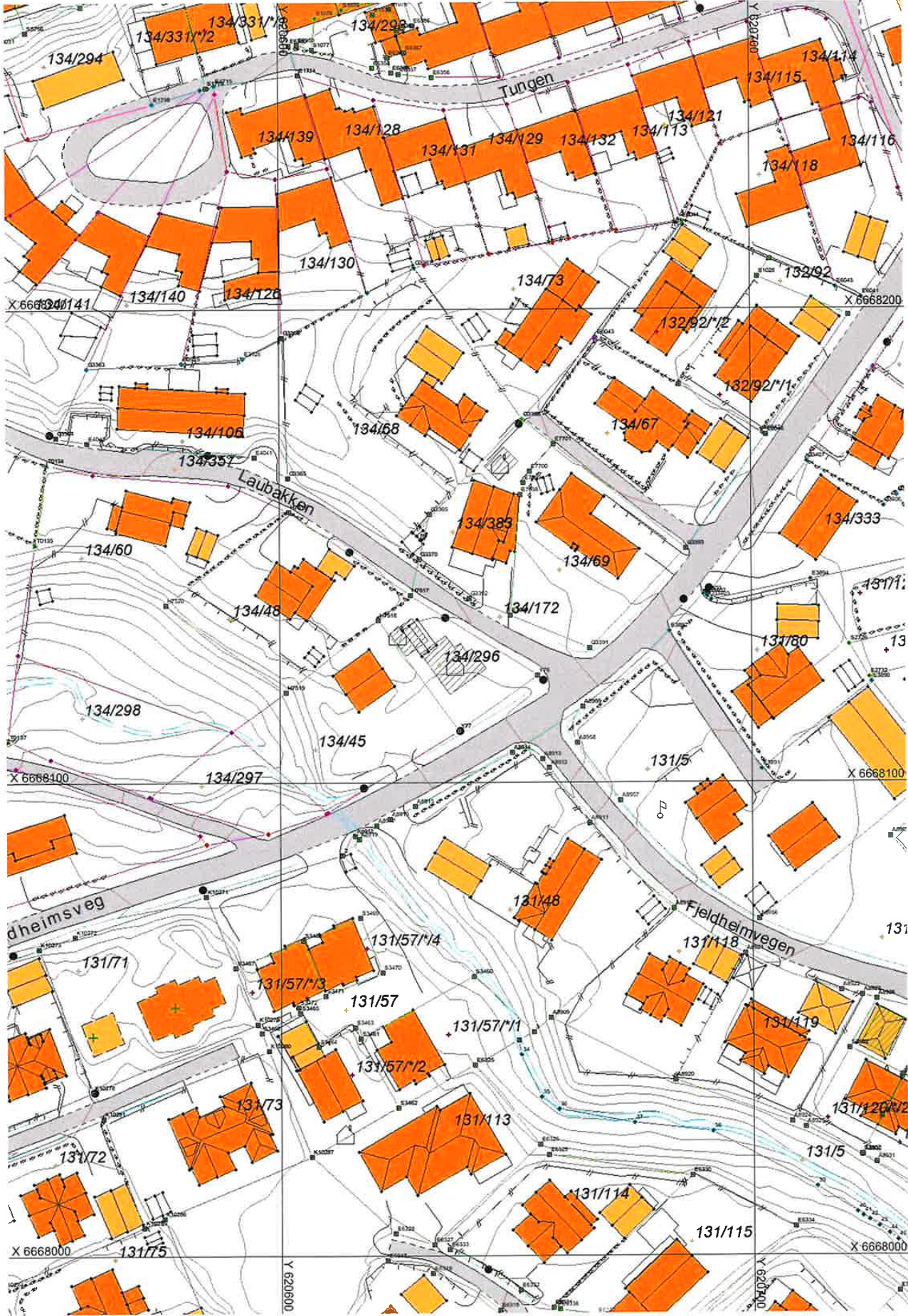
Areal
Areal fastsettes i henhold til standarden NS 3940, Forskrift til Avhendingslova og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Dersom det skulle oppstå motsetninger mellom disse standardene, er Takstbransjens retningslinjer gjeldende. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter. Primærareal (P-ROM) og sekundærareal (S-ROM) fordeles i henhold til retningslinjene for arealmåling og utførendes observasjoner under befaringen. Rommene betegnes slik de ser ut og fungerer under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.



446 2 L

44633a1056dad-a860-4400-b291-5539195a4b49311097#785

 ULLENSAKER KOMMUNE		Ferdigattest Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.			
		Arkiv-saksnr: 21/8385 - 39			
Ansvarlig søker: Arconslt Ove Bøe As Postboks 160 2051 JESSHEIM		Tiltakshaver: FG Utvikling AS Postboks 164 2051 JESSHEIM			
FERDIGATTEST ER GITT FOR					
Adresse: Laubakken 2A		Gårdsnr. 134	Bruksnr. 296	Festenr.	Seksjonsnr.
Tiltakets/byggets art Nybygg – enebolig og garasje					
Vedtaksdato for byggetillatelse (førstegangsvedtak) 16.06.2022					
Dato for søknad om ferdigattest:		07.05.2024			
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).					
Merknader: - Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. - Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.					
Sted Ullensaker	Dato 14.05.2024	Underskrift Tanja Ivana Juricev Holten Anne Charlotte Ruud Rådgiver Avdelingsleder <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>			



Matrikelenhet

Matrikelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: HØGTUN II
Etableringsdato: 27.11.1978
Skjld: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst
Beregna areal for 134 / 296

Areal Kommentar
421,3 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold			
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Andel
Hjemmelshaver		Navn ISMAIL MARIWAN	Bruksenhet Gamle Trondheimsveg 29 2053 JESSHEIM
Hjemmelshaver		020179	1 / 2
Hjemmelshaver		060981	Navn MAHMOOD LANA ALI MAHMOOD 2053 JESSHEIM
			1 / 2

Oversikt over teiger

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6668125	620634		421,3 m2	

(EUREF89 UTM Sone 32)

Forretninger der matrikelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikelføring	Signatur	Dato

Ommummering v/kommuneendring			01.01.2020					Tinglyst	01.01.2020	smatmynd		01.01.2020
Ommummering								Ommummerert til:	3033 - 134/296			
								Ommummerert fra:	0235 - 134/296			

Forretning		Forretningsdokumentdato		Status		Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype		Kommunal saksreferanse		Kommunal saksreferanse		Endret dato		Signatur Dato	
Årsak til feilretting		Nettadresse (URL)		Nettadresse (URL)					
		Annen referanse		Annen referanse					
27.11.1978									
Skylddeling		Rolle		Matrikkelenhet		Arealendring			
Skylddeling		Avgiver		0235 - 134/172		-415,2			
		Mottaker		0235 - 134/296		415,2			
Forretninger der matrikkelenheten er berørt									
Forretning		Forretningsdokumentdato		Status		Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype		Kommunal saksreferanse		Kommunal saksreferanse		Endret dato		Signatur Dato	
Årsak til feilretting		Nettadresse (URL)		Nettadresse (URL)					
		Annen referanse		Annen referanse					
08.03.2022									
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet		02.09.2021		0235mas		13.09.2021		yousyald	
Oppmålingsforretning		2021/3695		Arealendring		0			
				Berørt		3033 - 134/45		0	
				Berørt		3033 - 134/48		0	
				Berørt		3033 - 134/60		0	
				Berørt		3033 - 134/172		0	
				Berørt		3033 - 134/296		0	
				Berørt		3033 - 134/357		0	
0235mas 13.09.2021									
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet		02.09.2021		Arealendring		0			
Oppmålingsforretning		2021/3695		Berørt		3033 - 134/45		0	
				Berørt		3033 - 134/48		0	
				Berørt		3033 - 134/60		0	
				Berørt		3033 - 134/172		0	
				Berørt		3033 - 134/296		0	
				Berørt		3033 - 134/357		0	
Side 3 av 8									
19.09.2022 07:33									
Matrikkelbrev for 3033 - 134 / 296									
Adresser									
Adresstype		Adressenavn		Adressekode		Adressenr		Kretser	
Vegadresse		Adressetilleggsnavn		Kildekode		Koord.syst. Nord		Øst	
		Laubakken		7100		2A			
						EUREF89 UTM Sone 32		620634	
						6668129			
						Tettsted:		659 Jessheim	
Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten									
Bygningsnr:		301 088 346		Bebygd areal:		90		Ant. boliger:	
Løpenr:				Bruksareal bolig:		234		Ant. etasjer:	
Repr.punkt:		Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:		0		Vannforsyning:	
		Nord: 6668125 Øst: 620638		Bruksareal totalt:		234		Tilkn. off.	
Bygningsendingskode:				Bruttoareal bolig:		0		Avløp:	
Bygningstype: Enebolig				Bruttoareal annet:		0		Har heis:	
Næringsgruppe: Bolig				Bruttoareal totalt:		0		0	
Bygningsstatus: Igangsettingstillatelse				Alternativt areal:		0		0	
Energikilder:				Alternativt areal 2:		0		0	
Oppvarming:									
Datoer				Rammetillatelse:		16.06.2022			
				Igangsettingstillatelse:					
				Tatt i bruk:					
				Midlertidig brukstillatelse:					
				Ferdigattest:					
Bruksenheter									
Adresse		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetsstype		Bruksareal		Ant. rom	
7100 Laubakken 2 A		H0101		Bolig		234		7	
						Kjøkkentilgang		Bad	
						4		4	
						WC		134/296	
Kontaktpersoner									
Rolle		Føds.dato/org.nr		Navn		Adresse			
Tiltakshaver		020179		ISMAIL MARIWAN		Gamle Trondheimsveg 29			
						2053 JESSHEIM			

Bygningsnr:
Løpenr:

301 088 353

Repr.punkt:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6668131 Øst: 620626

Bygningsendringskode:

Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningstype:

Annet som ikke er næring

Næringsgruppe:

Igangsettingstillatelse

Bygningsstatus:

Igangsettingstillatelse

Energikilder:

Oppvarming:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	33	33	0	36	36	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	134/296

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	020179	ISMAIL MARIWAN		Gamle Trondheimsveg 29 2053 JESSHEIM

Bebygd areal:

36

Ant. boliger:

0

Bruksareal bolig:

0

Ant. etasjer:

1

Bruksareal annet:

33

Vannforsyning:

Bruksareal totalt:

33

Avløp:

Bruttoareal bolig:

0

Har heis:

Nei

Bruttoareal annet:

36

Bruttoareal totalt:

36

Alternativt areal:

0

Alternativt areal 2:

0

Datoer

Ramme	tilatelse:	Datoer
Igangsettingstillatelse:	16.06.2022	
Tatt i bruk:		
Midlertidig brukstillatelse:		
Ferdigattest:		



Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent):
Johan André Fjeld

Adresse:
Laubakken 2

Postnummer:
2053

Poststed:
Jessheim

Fødselsnr./Org.nr.
260684

Ref.nr.



Doknr : 412782 Tinglyst : 12.04.2021
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Mariwan Ismail	020179
Lana Ali Mahamood Mahamood	060981

2. Eiendom (avgivers) ²

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3033	Ullensaker	134	45		
3033	Ullensaker	134	296		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitut) ⁴

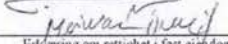
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3033	Ullensaker	134	48		

B

Rettighet for person (personleg servitut/pengeheftelse)

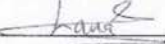
Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
------	----------------------------------

Dato
07.04.2021

Hjemmelshavers underskrift ⁵

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål)

Mariwan Ismail

Lana Ali Mahamood Mahamood



Erklæring om rettighet i fast eiendom

Side 1 av 2

59

4. Beskrivelse av rettigheten *

Vedlegg (1) samtykke fra nabo (eier/fester) til oppføring av byggverk nærmere nabogrense enn 4 meter fra felles tomtengrense jf. Plan- og bygningsloven §29-4

Hjemmelshaver av gbnr. 134/45 og 134/296 i Ullensaker kommune, Mariwan Ismail (født 02.01.79) og Lana Ali Mahamood Mahamood (født 06.09.81), samtykker med dette til at det kan oppføres tilbygg til eksisterende bolig på gbnr. 134/48, inntil 1 meter fra eiendomsgrense mot vår eiendom, jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

Vilkåret for samtykke er at tiltaket på naboeiendommen (gbnr. 134/48) blir utført brannteknisk på en slik måte at det ikke får konsekvenser for vår rett til å føre opp tiltak på vår eiendom etter gjeldende plan- og bygningslov med forskrifter.

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

☐ Ja ☒ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ?

6. Underskrifter

Sted og dato

Jessheim 07.04.2021

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift *

Mariwan Ismail Lana Ali Mahamood Mahamood

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

ERKLÆRING OM AVSTAND.

Samtykke fra nabo (eier/fester) til oppføring av byggverk nærmere nabogrense enn 4 meter fra felles tomtengrense jf. Plan- og bygningsloven §29-4

Hjemmelshaver av gbnr. 134/45 og 134/296 i Ullensaker kommune, Mariwan Ismail (født 02.01.79) og Lana Ali Mahamood Mahamood (født 06.09.81), samtykker med dette til at det kan oppføres tilbygg til eksisterende bolig på gbnr. 134/48, inntil 1 meter fra eiendomsgrense mot vår eiendom, jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

Denne erklæringen kan tinglyses som heftelse på gbnr 134/45 og 134/296 i Ullensaker kommune.

☐ Alt. 1

Vi er kjent med at vi fraskriver oss retten til å føre opp tiltak på vår eiendom nærmere ovennevnte tiltak enn det som er fastsett i loven om avstand mellom tiltak.

☒ Alt. 2

Vilkåret for vårt samtykke er at tiltaket på naboeiendommen blir utført brannteknisk på en slik måte at det ikke får konsekvenser for vår rett til å føre opp tiltak på vår eiendom etter gjeldende plan- og bygningslov med forskrifter.

Jessheim 18.02.2021
Sted/dato

Mariwan Ismail
Mariwan Ismail

Hjemmelshaver gbnr. 134/45 og 134/296.

Lana Ali Mahamood Mahamood
Lana Ali Mahamood Mahamood

Hjemmelshaver gbnr. 134/45 og 34/296



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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 dekker 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 kontraktsignering 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



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.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema



For eiendommen:

Adresse: Laubakken 2A
2053 JESSHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kløfta
Saksbehandler: Lise Blomberg

Oppdragsnummer:

Telefon: 922 04 164
E-post: lise.blomberg@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

