Laubakken 2A, 2053 JESSHEIM

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

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 12 490 000,-
Omkostn.:	Kr 57 600,-
Total ink omk.:	Kr 12 547 600,-
Selger:	Fg Utvikling AS
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	2024
BRA-i/BRA Total	225/255 kvm
Tomtstr.:	421.3 kvm
Soverom:	5
Antall rom:	8
Gnr./bnr.	Gnr. 134, bnr. 296
Oppdragsnr.:	1205250249

Lekker enebolig med lave kjøpsomkostninger!

DIN NYE BOLIG ?
Stilren funkisbolig 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

Velkommen 2
Plantegning 4
Om eiendommen 30
Egenerklæring 44
Forbrukerinformasjon 64
Budskjema 65

Plantegning

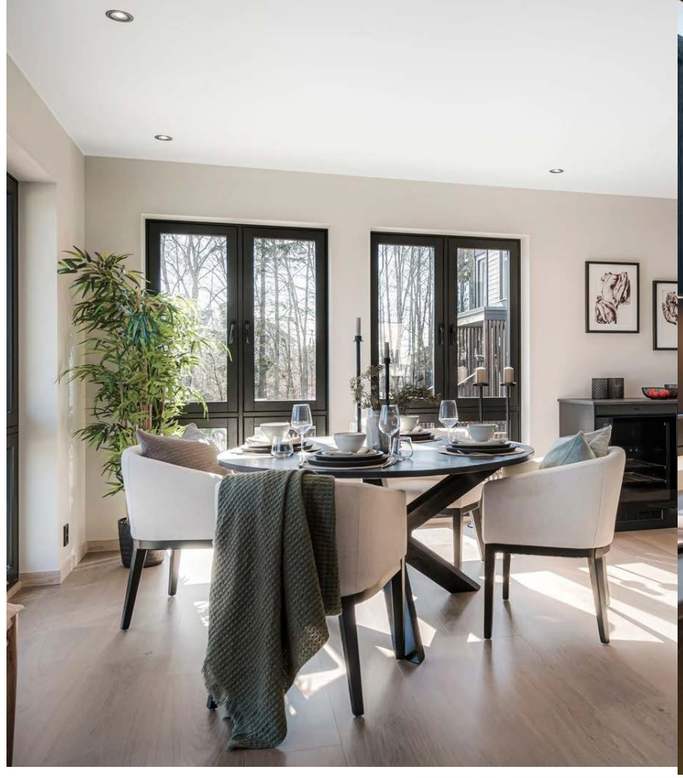
1. etasje

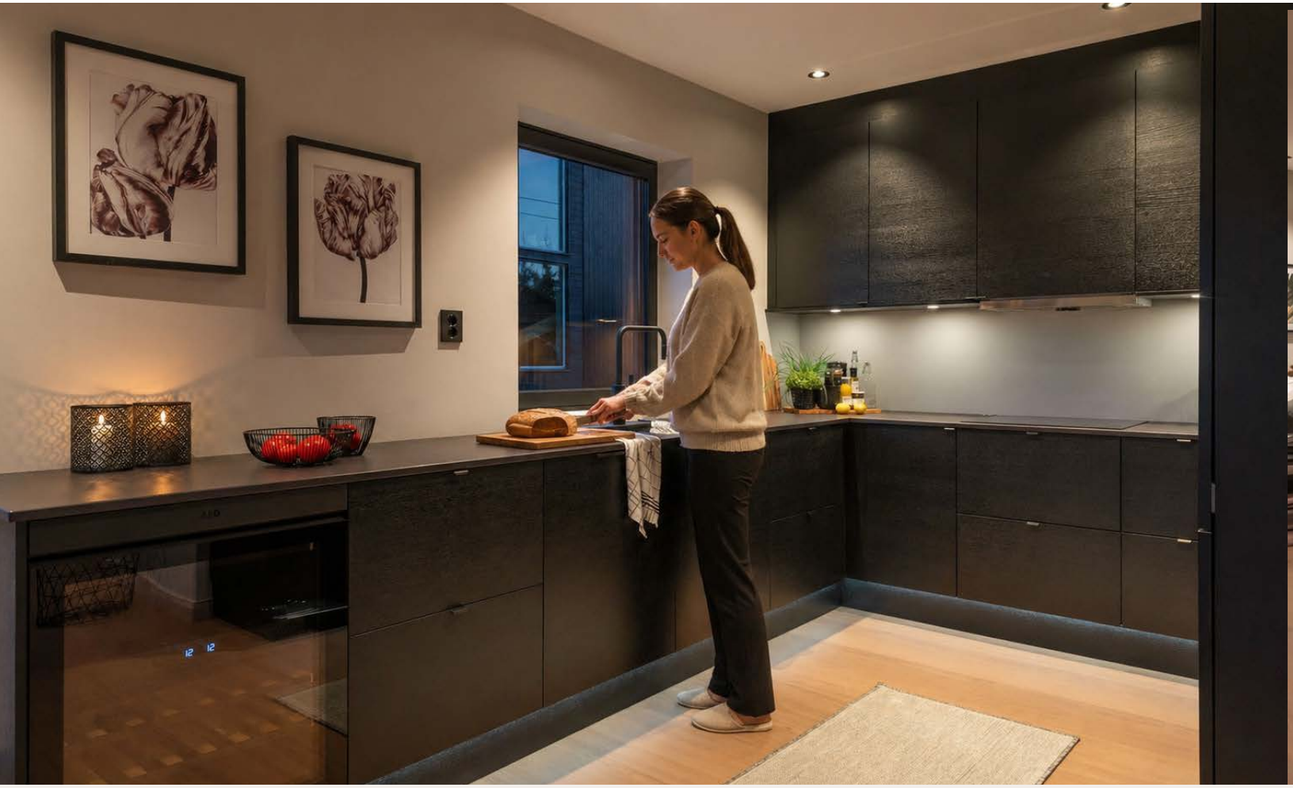
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Entré

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

Oppvarming via vannbåren gulvvarme fra borehull som bidrar til lavere energikostnader og en jevn temperatur året gjennom.

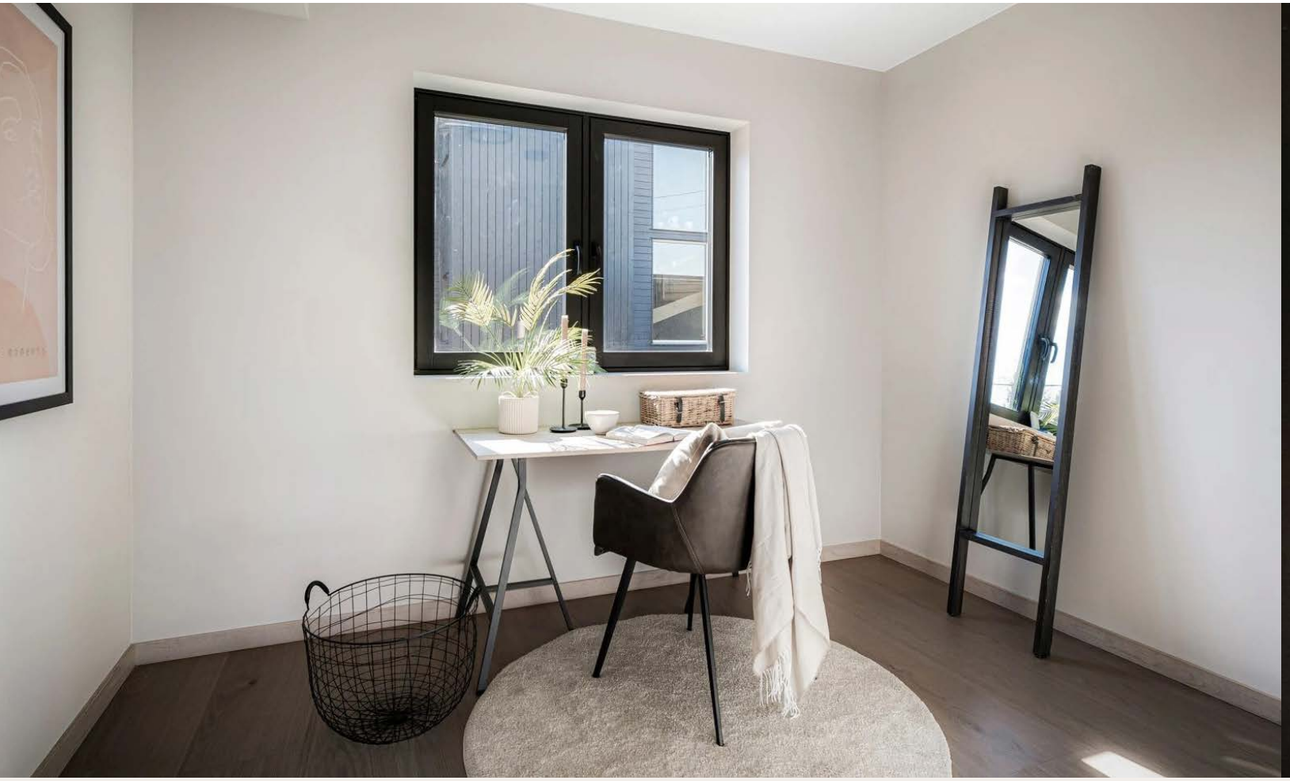




Åpen og romslig stue med god plass til sofagrupper og mediemøblement.

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

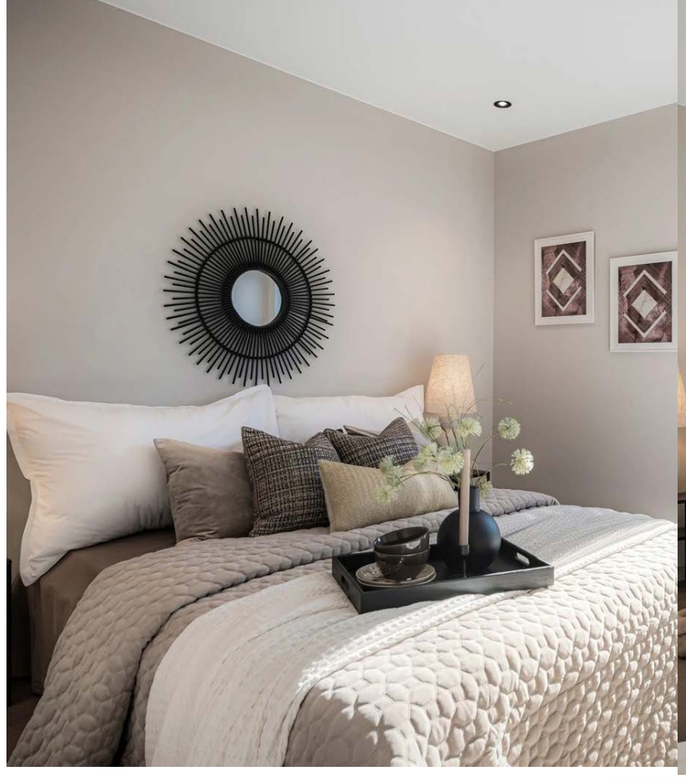
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

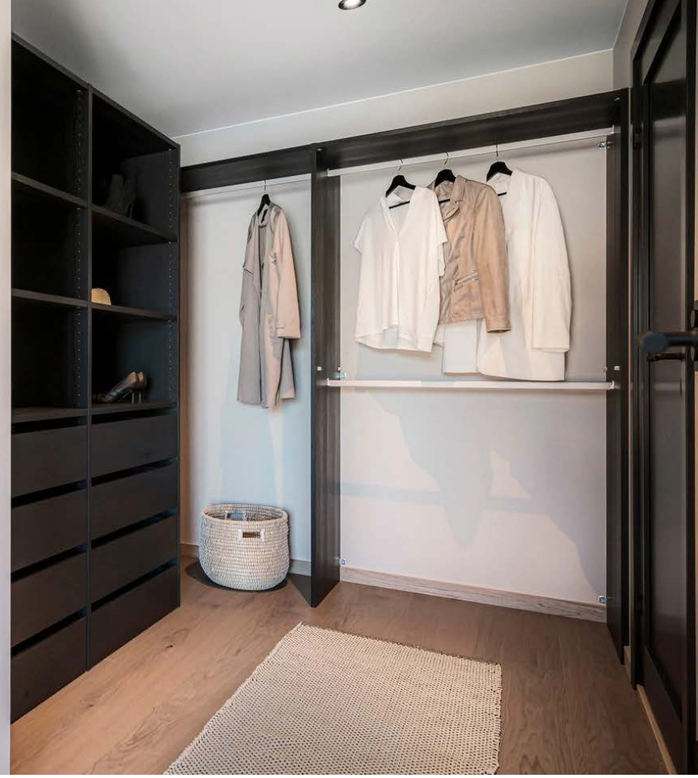
Loftstue

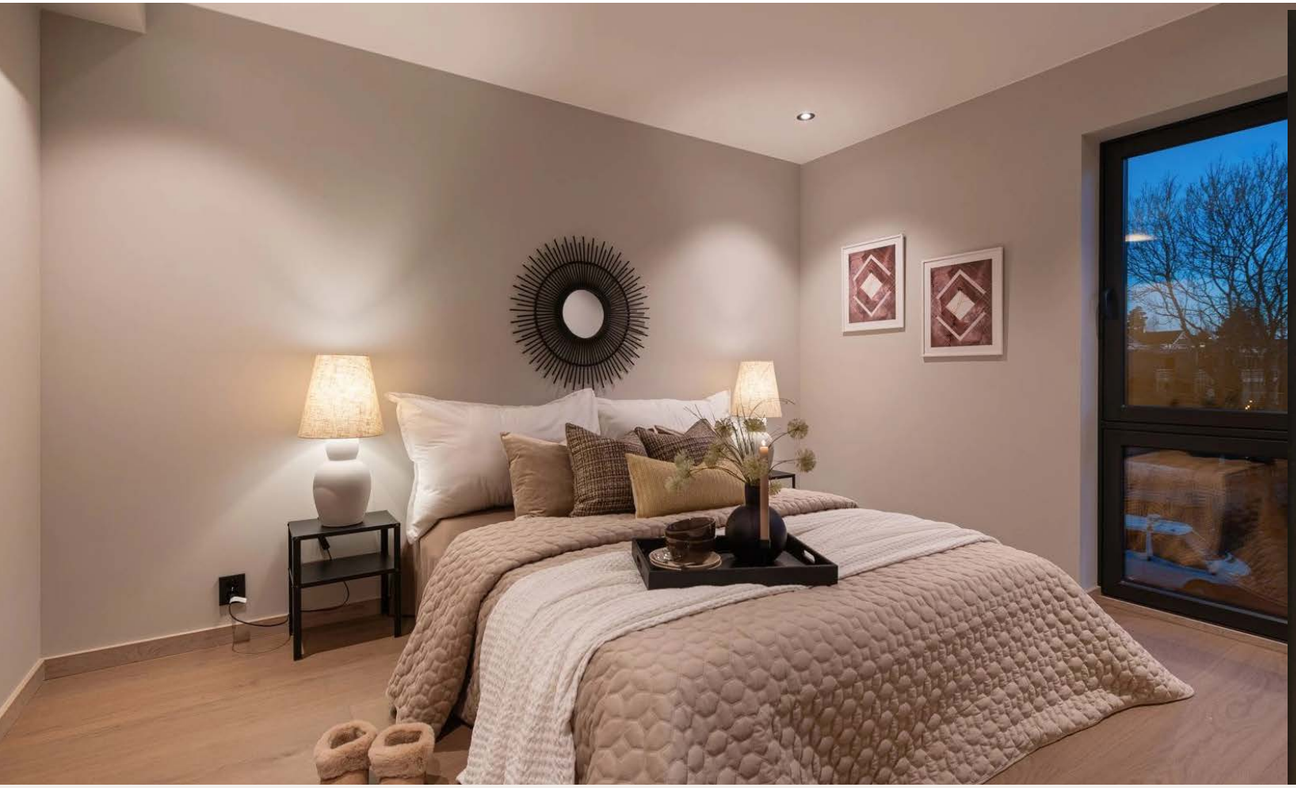
I 2.etasje er det en hyggelig stue med utgang til balkong med trapp til takteterrassen.

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.

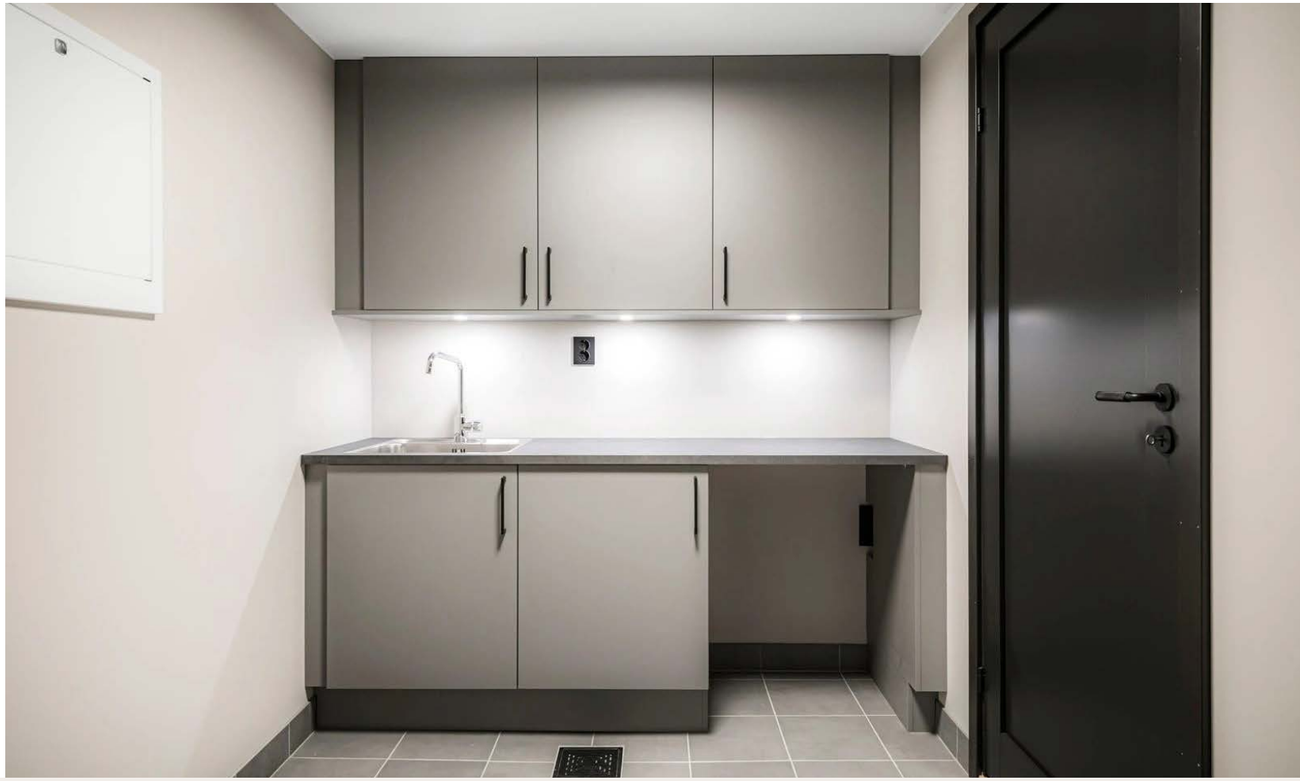
Plantegning

u. etasje

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

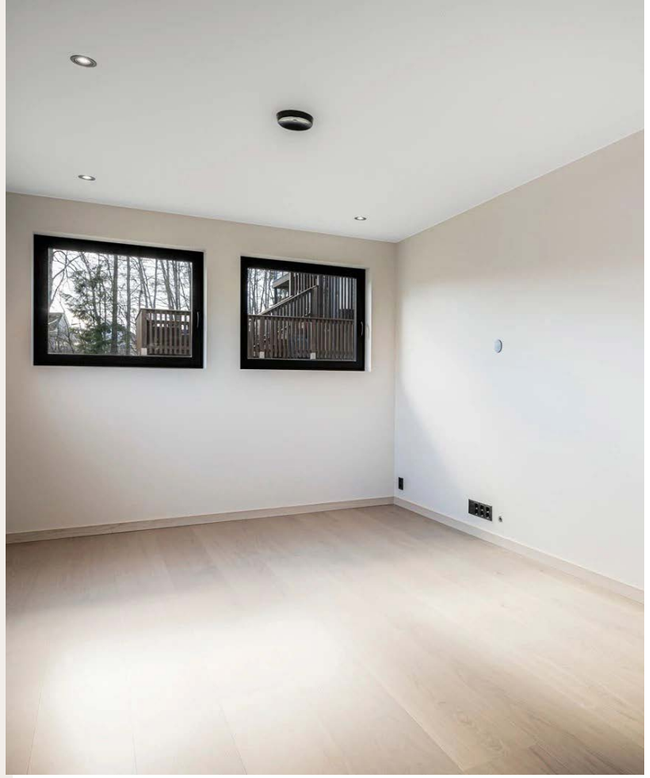
Vaskerom

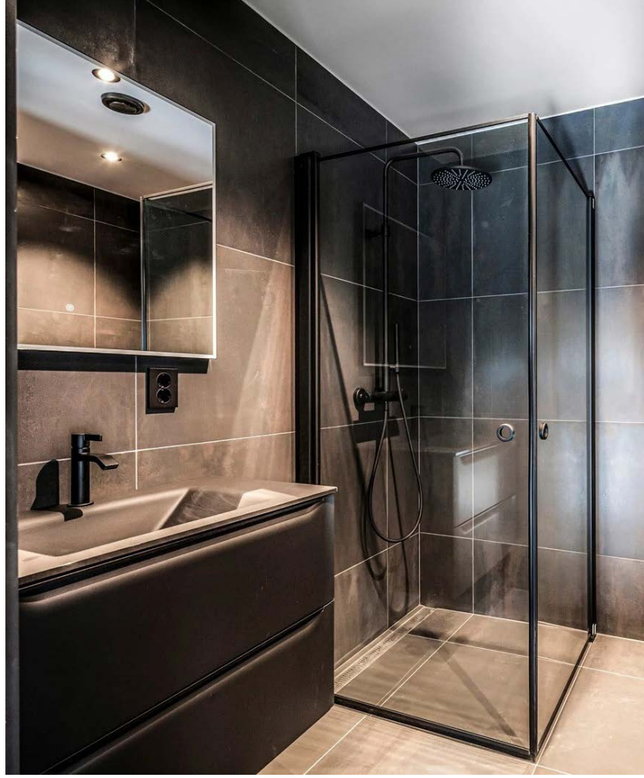
Praktisk vaskerom i underetasjen tilhørende hoveddelen.

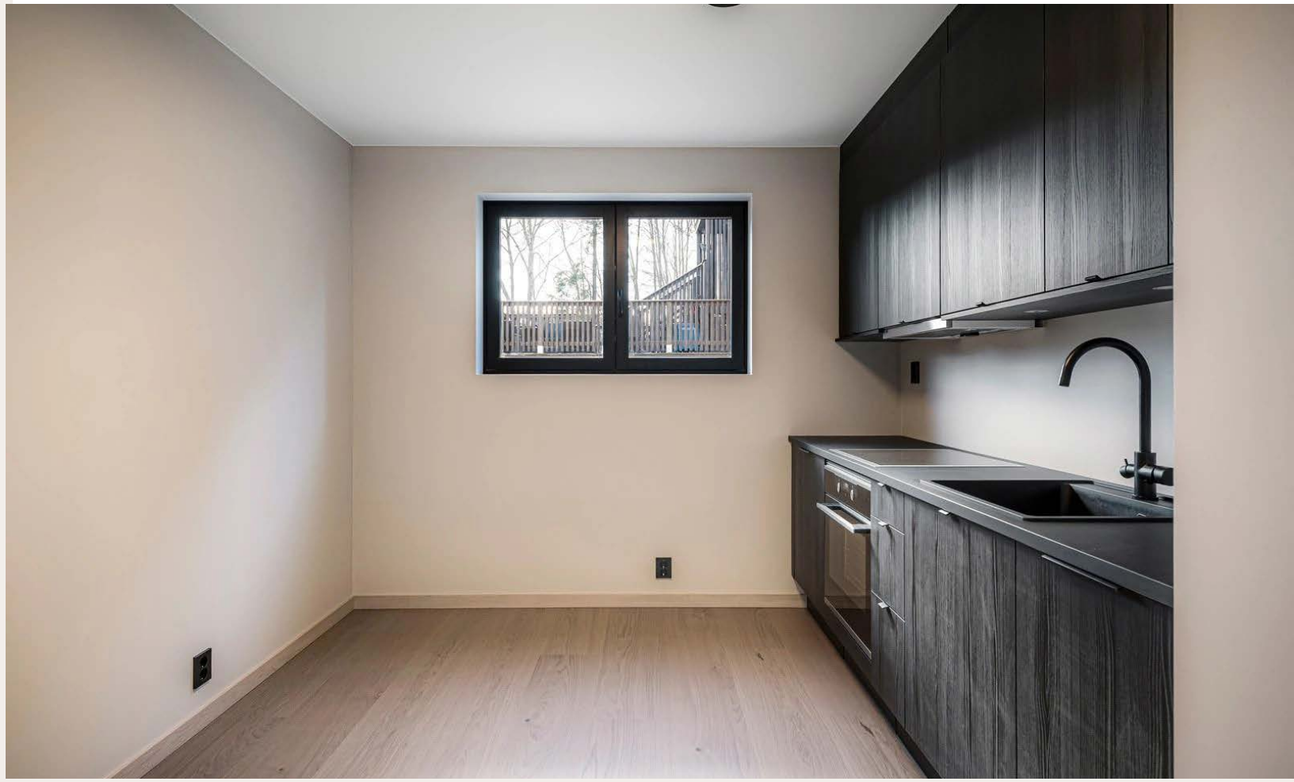


Hybel

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







Godt med plenareale - perfekt og sette opp en hekk som skjermer for innsyn.

Støpt trapp ned til hybel med varmekabler.

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 kvm
BRA - e: 30 kvm
BRA totalt: 255 kvm
TBA: 46 kvm

Enebolig med hybel
Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 73 kvm Bad, vaskerom, bod/teknisk rom, gang, kjøkken, soverom, stue og entré
1. etasje
BRA-i: 76 kvm Entré, stue/kjøkken, to bad og soverom
2. etasje
BRA-i: 76 kvm To bad, omkledningsrom, tre soverom, gang og stue
3. etasje

TBA fordelt på etasje
2. etasje
10 kvm

3. etasje
36 kvm Takterrasse

Garasje
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 30 kvm

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
421.3 kvm

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 Nordbytjernet – 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 Nordbytjernet 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 Jackon 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, omkledningsrom, 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 førsteinntrykk 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 Sirus (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 hvitevarer 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 og Polisenummer
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.

Energimerke
A

Informasjon om 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
Total prisantydning eksklusiv omkostninger
Kr 12 490 000

Omkostninger kjøper
12 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger
56 250 (Dokumentavgift (avgiftsgrunnlag: 2 250 000,-))
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))
---
57 600 (Omkostninger totalt)
74 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
77 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)
---
12 547 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
12 564 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
12 567 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter
Kr 7 500 for år 2024

Informasjon om 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.

Informasjon om 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 om 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

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

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.

Personopplysninger
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/innestående
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

Nicklas Wathne
Eiendomsmeglerfullmektig
nicklas.wathne@aktiv.no
Tlf: 467 48 878

Oppdragstaker
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta,

organisasjonsnummer 926743023
Trondheimsvegen 84, 2040 Kløfta

Salgsoppgavedato
28.04.2026

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 ressurssenter (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.»

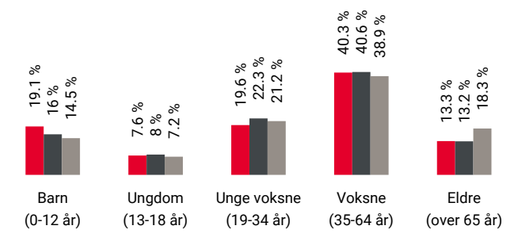
Sitat fra en lokalkjent

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

FINN 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

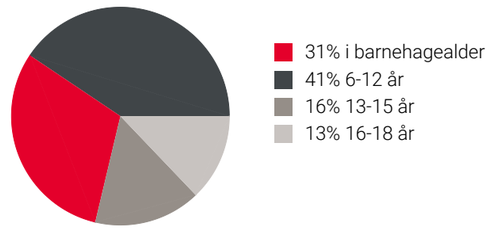
Døli skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	13 min 1.2 km
Allergot ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball	14 min 1.2 km
EVO Jessheim	14 min
Spenst Jessheim	16 min

Boligmasse

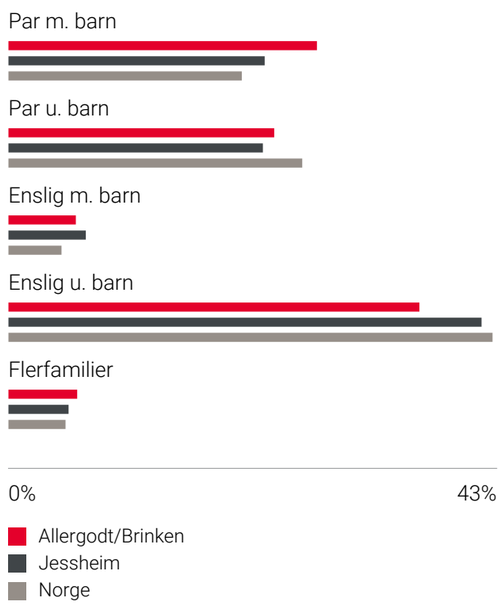
Varer/Tjenester

Jessheim Storsenter	17 min
Vitusapotek Gotaasgården Jessheim	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



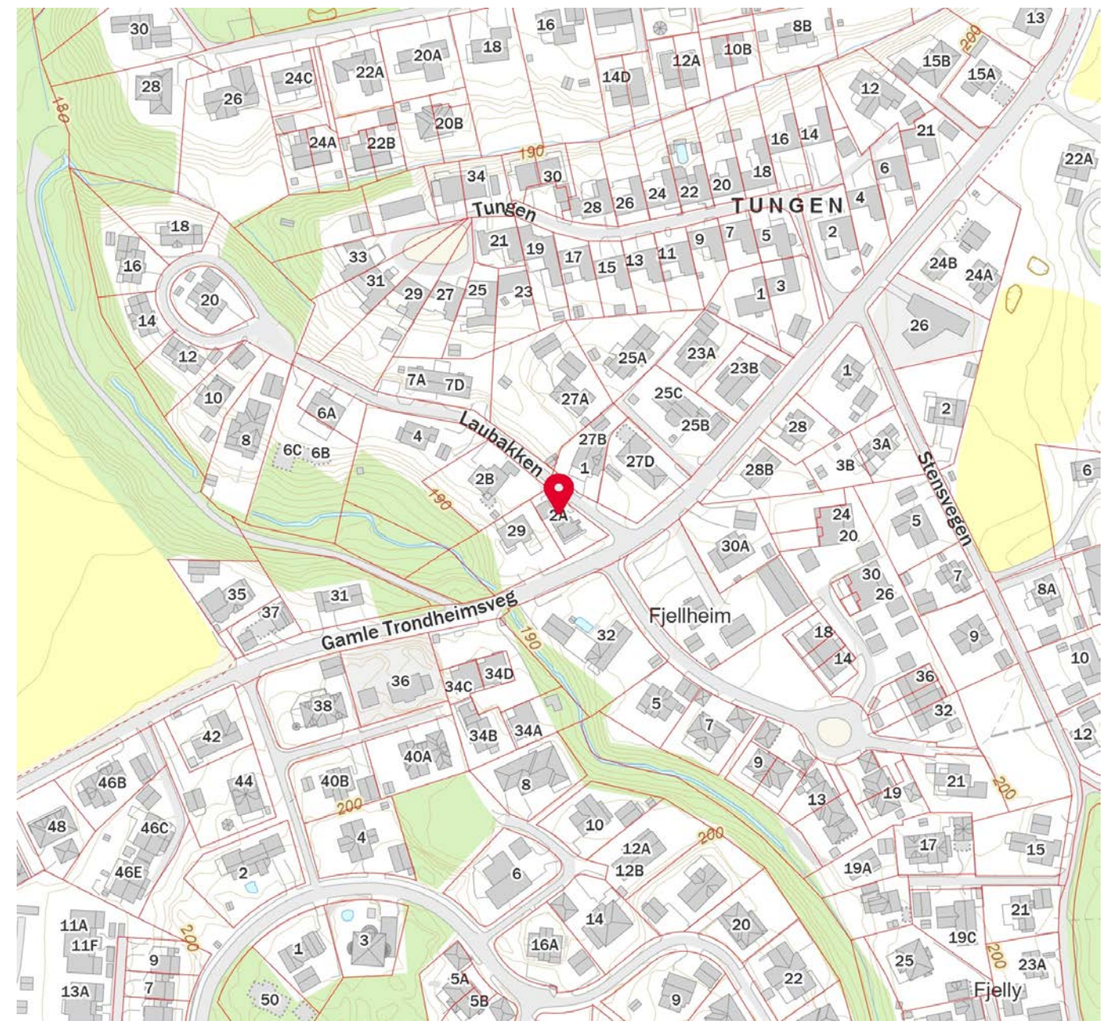
Familiesammensetning



Sivilstand

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

FINN 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



FINN 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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma:

Oppdragsnr.:

Adresse: Laubakken 2A

Postnr.: 2053 Sted: Jessheim.

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/fornyet?**
   ☐ 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:

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, fuktinnsig, 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:

16. **Kjenner du til om det foreligger påbud/hefteIser/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/øktfellesgjeld?**

☐ 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 skjeggkre 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 ubebodd hus med ferdigattest datert. 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 ogforsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

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 næringseiendom
- 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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 Tessheim.

Signatur selger 1: Signatur selger 2:

Fan Cato Åslie.

Arealrapport

Adresse: Laubakken 2A, 2053 Jessheim

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel.

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

AREAL OG ROMBETEGNELSER - NYE MÅLEREGLER ETTER 01.01.24

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. etasje		Garasjerom.	

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
446:3:a1059dad-a890-4400-b291-5539195a4b49:311097#1785

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:	**Tiltakshaver:**
Arconslt Ove Bøe As Postboks 160 2051 JESSHEIM	FG Utvikling AS Postboks 164 2051 JESSHEIM

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Laubakken 2A	134	296		

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	**Dato**	**Underskrift**
Ullensaker	14.05.2024	Tanja Ivana Juricev Holten Rådgiver Anne Charlotte Ruud Avdelingsleder *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

Matrikkelenhet

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

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 134 / 296	421,3 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

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

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

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

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 3033 - 134/296 Omnummerert fra: 0235 - 134/296			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Skyldeling	27.11.1978				
Skyldeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0235 - 134/172	-415,2	
		Mottaker	0235 - 134/296	415,2	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	08.03.2022			yousyald	09.03.2022
Oppmålingsforretning	21/9468	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	3033 - 134/45	0	
		Berørt	3033 - 134/48	0	
		Berørt	3033 - 134/172	0	
		Berørt	3033 - 134/296	0	
		Berørt	3033 - 134/357	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	02.09.2021			0235mas	13.09.2021
Oppmålingsforretning	2021/3695	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		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	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Laubakken	7100	2A					Nei
						Grunnkrets	0214 Allergodt	
						Stemmekrets:	7 SKOGMO	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02070701 Hovin	
				6668129	620634	Postnr.område:	2053 JESSHEIM	
						Tettsted:	659 Jessheim	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 301 088 346
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6668125 Øst: 620638
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Igangsettingstillatelse
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	90	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	234	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	16.06.2022
Bruksareal totalt:	234			Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	78	0	78	0	0	0	0	0
H01	1	78	0	78	0	0	0	0	0
K01	0	78	0	78	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
7100 Laubakken 2 A	H0101	Bolig	234	7	Kjøkken	4	4	134/296

Kontaktpersoner

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

Bygningsnr:	301 088 353	Bebygd areal:	36
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	33
	Nord: 6668131 Øst: 620626	Bruksareal totalt:	33
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	36
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	36
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	Alternativt areal:	0
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0
Oppvarming:			

Datoer	
Rammetillatelse:	
Igangsettingstillatelse:	16.06.2022
Tatt i bruk:	
Midlertidig brukstillatelse:	
Ferdigattest:	

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

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent): Johan André Fjeld
Adresse: Laubakken 2
Postnummer: 2053 Poststed: Jessheim
Fødselsnr./Org.nr.: 260684[redacted] Ref.nr.:

Doknr: 412782 Tinglyst: 12.04.2021
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

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

2. Eiendom (avgivers) [3]

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 servitutt) [4]**

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

B — **Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)**

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]		
07.04.2021	Mariwan Ismail		Lana Ali Mahamood Mahamood

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Vedlegg (1) samtykke fra nabo (eier/fester) til oppføring av byggverk nærmere nabogrense enn 4 meter fra felles tomtegrense 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) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]	
Jessheim 07.04.2021	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

1

ERKLÆRING OM AVSTAND.

Samtykke fra nabo (eier/fester) til oppføring av byggverk nærmere nabogrense enn 4 meter fra felles tomtegrense 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

Lana Ali Mahamood Mahamood

Hjemmelshaver gbnr. 134/45 og 134/296.

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 eigedom (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-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. AVTREKKSVIFTER 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.

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Laubakken 2A
2053 JESSHEIM

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kløfta
Saksbehandler: Lise Blomberg

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:		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