



aktiv.

Kanalvegen 39, 2052 JESSHEIM

**Lys og velholdt 3-roms
endeleilighet med overbygget
balkong og garasjeplass!**



Eiendomsmegler MNEF

Knut Magnus Betten

Mobil 901 00 721

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

Aktiv Eiendomsmegling Jessheim

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 690 000,-
Fellesgjeld: Kr 293 154,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 3 984 504,-
Felleskostn.: Kr 6 335,-
Selger: Ann Solfrid Iversen
Hildegunn Iversen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2008
BRA-i/BRA Total 73/76 kvm
Tomtstr.: 11070.4 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 117, bnr. 531
Andelsnr.: 96
Oppdragsnr.: 1208250218

Lys og velholdt 3-roms endeleilighet i 3. etasje med overbygget balkong

Velkommen til Kanalvegen 39!

Dette er en lys og fin 3-roms leilighet, beliggende i 3. etasje på enden. Leiligheten inneholder gang, hyggelig stue, kjøkken med god skap- og benkeplass, to gode soverom, flislagt bad med gulvvarme og innvendig bod. Utgang til trivelig balkong på ca. 8 kvm med markise.

Det følger garasjeplass, samt bod i kjeller.

Borettslaget har et flott felleshus med bla. treningsrom, spa-avdeling og selskapslokale med kjøkken.

Fin, sentral og barnevennlig beliggenhet. Jessheim by tilbyr alt av servicetilbud herunder storsenter med ca 140 butikker og serveringssteder, kulturhus med kino og bibliotek, dagligvarebutikker, idretts- og svømmehall. Flere fine rekreasjonsmuligheter i marka. Fra Jessheim stasjon har du gode kollektivforbindelser.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	22
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	59
Nabolagsprofil	73
Budskjema	82



Velkommen til Kanalvegen 39! En lys og velholdt 3-roms leilighet med god planløsning. (Foto: Trond Walsø).



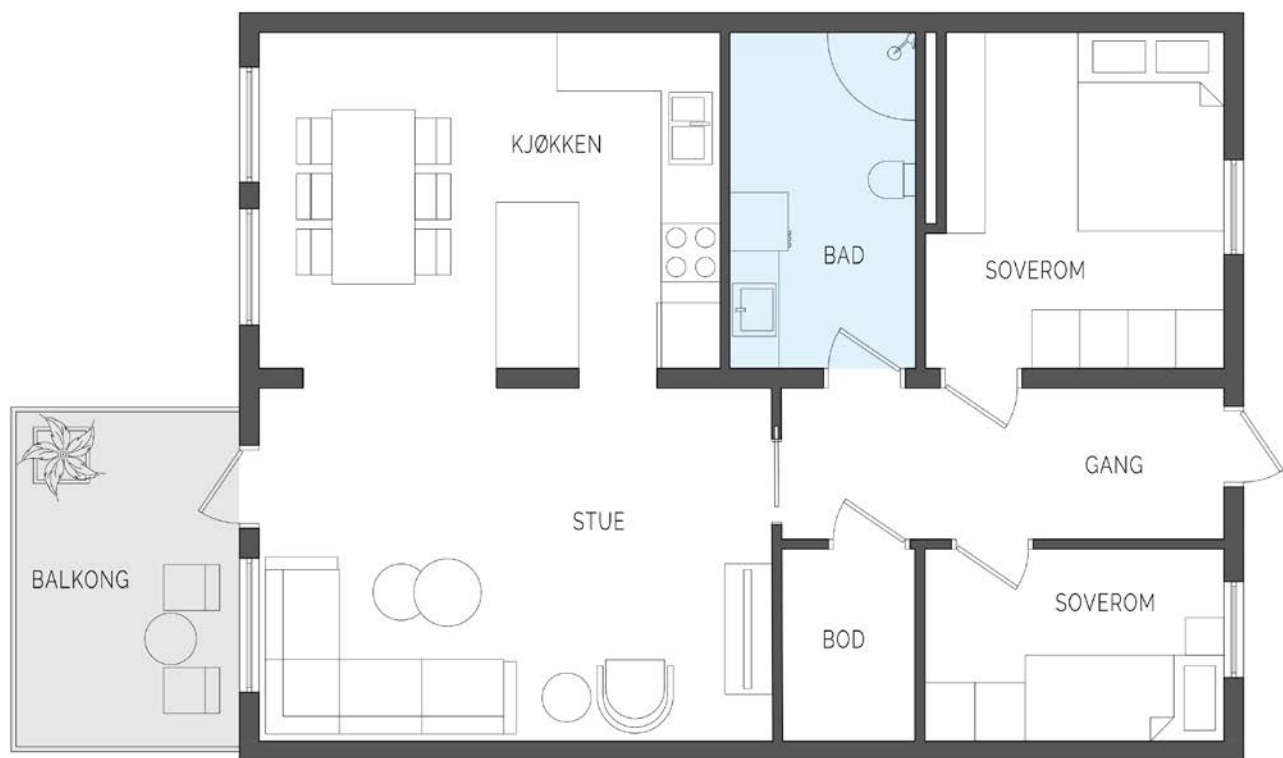
Leiligheten ligger i 3. etasje, og har utgang fra stuen til en trivelig overbygget balkong.



Balkongen er på ca. 8 kvm og har markise.



Utsikt fra balkongen.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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



Lys og romslig stue med delvis åpen løsning mot kjøkken og spise plass.



Stuen er malt i en moderne lysegrønn nyanse og det er parkett på gulvet.



Stue.



Godt med lysinnslipp i stuen fra store vindusflater. Utgang til balkongen via terrassedør.



Spisestue.



Spisestue og kjøkken.



Fint kjøkken med mye skap- og benkeplass, samt ekstra plass med kjøkkenøy.



Kjøkkeninnredningen har hvite, profilerte fronter og laminert benkeplate.



I kjøkkenet er det tilhørende hvitevarer, herunder komfyr, oppvaskmaskin og kjø- og frysenskap.



Hovedsoverom av god størrelse.



I hovedsoverommet er det godt med garderobeskap.



Det andre soverommet har også fint plass til seng.



I det andre soverommet er det også tilhørende garderobeskap.



Fint flislagt bad med gulvvarme.



Badet er innredet med servant i baderomsinnredning, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.



Gang.



Gang.



Det er heisadkomst i bygget med tilgang til garasjekjelleren.



Det medfølger garasje plass i felles garasjekjeller.



Fasade.



Borettslaget har et fint fellesareal mellom byggene med hage med plen og beplantning, internveier, sittegrupper og lekeplass.



Uteområde i vakker høstsol.



Felles tomt for borettslaget med fine uteområder.



På borettslagets tomt mellom byggene ligger felleshuset.



I felleshuset er det spa-avdeling, treningsrom, garderober, samt lokale med kjøkken og storstue som kan leies.



Spaavdeling med jacuzzi.



Flott badstue i felleshuset.



Flott felleslokale med peis som kan leies gratis til private arrangement av beboere i borettslaget.



Treningsrom i felleshuset i borettslaget.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 73 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 76 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 3 m² Bod.

3. etasje

BRA-i: 73 m² Gang, stue, kjøkken, bad, bod og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

8 m² Balkongareal.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde stue: 2,54 m.

Takhøyde bad: 2,22 m.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

11070.4 m²

Tomtebeskrivelse

Borettslagets felles tomt er ryddig og pent opparbeidet med gressplen og flotte grøntområder, beplantning, prydbusker, trær, sittegrupper og lekearealer, samt asfaltert adkomst, internveier og parkeringsareal.

I mellom de tre boligblokkene finner du borettslagets felleshus som har lokale med kjøkken og storstue for leie, spa-avdeling med garderobe, badstue og

treningsfasiliteter.

Beliggenhet

Leiligheten ligger fint til på Gystadmyra like utenfor Jessheim sentrum. Gystadmyra er et populært boligområde i stadig vekst, og det ligger i gangavstand til både sentrum og marka.

Det er kort gangavstand til dagligvarebutikker som Meny og Rema 1000 Gystadparken. I Gystadparken er det også flere store næringskjeder som Bohus, Jysk, Jula og Gausdal Landhandleri. På andre siden av veien er bilbyen på Jessheim med forhandlere som bla. Toyota, Bilia, Sulland, Møller Bil og ikke minst Biltema, Mekonomen og byggevarekjeden Monter.

Det er gang- og sykkelvei til sentrum, som har et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Jessheim Storsenter er et moderne kjøpesenter som for tiden er ett av Norges største med serveringssteder og ca 140 butikker herunder en mengde kjedebutikker, samt flere spennende nisjebutikker. Jessheim Kommune- og kulturhus byr på konserter, teater, revyer, kunstutstillinger og 3 kinosaler.

Ved UKI Arena/Jessheim stadion finner du fotballbane, friidrettsbane og Jessheim is- og flerbrukshall som åpnet dørene i 2014. Hallen huser blant annet håndballbaner, innebandybaner, volleyballbaner, løpebaner og styrkerom for å nevne noe. Ull/Kisa er Jessheims idrettslag, og de tilbyr bla. fotball, håndball, friidrett og innebandy.

Jessheimbadet åpnet dørene i samme område i mai 2021, og byr på 25 meters svømmebasseng, stupebasseng, barnebasseng, boblebad, m.m. Det er også flere store treningssentre å velge mellom på Jessheim, bla. annet Spenst eller Sats. Jessheimmarka ligger også i nærområdet byr på flotte turstier med soppløype og stolpejakt, samt oppkjørte skiløyper i vintersesongen.

Videre er Nordbytjernet på andre siden av Jessheim et av de flotteste friluftsområdene i Ullensaker. Rundt tjernet er det godt tilrettelagt med turveier for rullestolbrukere og folk med barnevogn. Nordbytjernet har flere badeplasser med strender, badebrygger, fiskebrygger, Jessheim Discgolfpark og volleyballbaner. Fra tjernet går det løyper i skogområdet Vestmoen og videre til Olaløkka på Sand og Ringbanen på Gardermoen. Det er også fotballbaner og tennisbane i dette området.

Jessheim i Ullensaker kommune er en by som opplever en sterk befolkningsvekst. Kommunen vokser med ca 1.000 innbyggere i året og har nå over 43.000 innbyggere. Befolkningsveksten stiller store krav til utvikling for å kunne ivareta gode tjenester også i fremtiden, og det jobbes kontinuerlig med å gjøre kommunen enda mer attraktiv.

Avstander med bil:

Gardermoen ca 10 min

Lillestrøm ca 20 min

Oslo sentrum ca 40 min

For ytterligere informasjon se www.ullensaker.kommune.no

Adkomst

Fra E6: Ta av på Jessheim syd og følg Trondheimsvegen mot Jessheim sentrum i ca 1,5 km. Ta så til høyre i første rundkjøring opp Godtaasalleen. I neste rundkjøring ta til høyre og følg Algarheimsvegen. Ta til venstre i 2. rundkjøring (Jessheimvegen), og så til høyre i neste rundkjøring Kanalvegen (tidligere Myrvegen). Følg veien til venstre i neste rundkjøring og hold rett frem ca 200 meter. Gystadmyra borettslag vil så ligge på din høyre hånd og leiligheten er merket med Aktiv til-salgs plakat.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er kort gangavstand til Læringsverkstedet barnehage, Gystadmarka barneskole og Gystadmarka ungdomsskole. For øvrig er det et godt utvalg av både offentlige og private barnehager på Jessheim.

Det er sykkelavstand til Jessheim videregående skole.

Skolekrets

Gystadmarka skolekrets.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass er Julius Dahls veg, som kun ligger 200 meters gange fra leiligheten. Det er ca 1,5 km til Jessheim stasjon hvor toget ofte tar deg til Oslo S på ca 40 min, samt god bussforbindelse til Oslo lufthavn Gardermoen

Bygningssakkyndig

Eirik Kalheim

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten ligger i en boligblokk fra 2008, oppført med trekonstruksjoner. Bygningen er etablert med grunnmur og bærende konstruksjoner av betong. Veggkonstruksjonen består av bindingsverk av tre, utvendig kledd med trekledning. Taket er et flatt tekktet tak. Etasjeskillene er av trebjelkelag. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, samt en malt hovedytterdør og en malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Balkongen er bygget med trekonstruksjoner, har stålrekkverk og et terrassegulv av kompositt.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Parkettoverflater har slitasje over det en kan forvente.

- Våtrom > 3. Etasje > Bad - Overflater Gulv

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

- Våtrom > 3. Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Våtrom > 3. Etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene. Kostnadsestimat er satt for en el-kontroll og ikke for eventuelle utbedringer.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom > 3. Etasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Badet har

baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Lovlighet:

Byggetegninger: Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

Brannceller: Boliger med flere boenheter oppført før 2010, tilfredsstiller sannsynligvis ikke dagens byggetekniske forskrift, med tanke på brannskiller. Forskriften har ikke

tilbakevirkende kraft.

Interessenter bes lese gjennom vedlagte tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Innhold

Planløsning: gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og bod.

Kort fortalt:

- Lys og fin 3-roms leilighet, beliggende i 3. etasje.
- Beliggende på enden av svalgangen.
- Gang med plass til å henge fra seg yttertøyet.
- Fint kjøkken med mye skap- og benkeplass, samt plass til spisebord.
- Tilhørende hvitevarer i kjøkken.
- Lys og hyggelig stue i en moderne og åpen løsning med kjøkken.
- To gode soverom, begge med garderobeskap.
- Fint flislagt bad med gulvvarme.
- Praktisk innvendig bod.
- Koselig balkong på ca. 8 kvm med markise.
- Kjellerbod.
- Garasjeplass med mulighet for leie av el-bil lader.
- Flott fellesthus med blant annet garderobe, spa-anlegg, selskapslokale med kjøkken og trimrom.
- Gjesteleiligheter som kan leies til besøkende av beboere.
- Sentral og attraktiv beliggenhet på Jessheim med kort vei til offentlig transport, sentrum og alle servicefasiliteter.

Standard

Pent og velholdt andelsleilighet med fin beliggenhet.

Kjøkken:

Fint og funksjonelt kjøkken med mye skap- og benkeplass. Kjøkkenet har innredning på hver side, med hvite, profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg. Hvitevarer som kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr medfølger i handelen.

Bad:

Fint flislagt baderom med elektriske varmekabler i gulv. Taket har himlingsplater. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk og tiluft fra dør.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett. Fliser på bad.

Vegger: Malte plater. Fliser på baderomsvegger.

Himling: Himlingsplater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Besiktiget i rørskap.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og ventiler i vinduer.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
- Elektrisk anlegg: Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer fra 2008 (nyanlegg fra byggeår). Det finnes ingen kursfortegnelse.
- Branntekniske forhold: Boligen er utstyrt med varsler og håndslukker.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2025: Det ble utført utvendig beising sommeren 2025.

2022: Svalgangene ble rehabilitert i 2022.

2020: Balkongene i borettslaget ble rehabilitert i 2020.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale i borettslaget for tv og bredbånd som betales via felleskostnadene.

Parkering

Det følger garasjeplass i felles garasjekjeller. Plassen er merket med nr. 39-309.

For øvrig gjesteparkering på oppmerkede plasser etter gjeldende bestemmelser.

Det er mulighet for å sette opp el-bil lader på garasjeplassen i regi av borettslaget. Borettslaget har avtale med Aneo om drift av ladeanlegget.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

79307582

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Diverse

Området rundt borettslaget er under utvikling og det graves og bygges på nabotomter i flere retninger, og mer utbygging er planlagt. Det må påregnes støy og anleggstrafikk mens byggingen pågår.

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.

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

Leiligheten varmes opp elektrisk med panelovner, samt gulvvarme på bad.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 690 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 046 948

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 4 187 791

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv eiendomsmegling Jessheim samarbeider med Aurskog Sparebank om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Avdrag og renter fellesgjeld, drift, noe vedlikehold, felles bygningsforsikring, grunnpakke tv/internett, kommunale avgifter, vaktmestertjenester, forretningsførsel og styrehonorar.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 335

Andel Fellesgjeld

Kr 293 154

Fellesgjeld pr. dato

12.11.2025

Andel fellesformue

Kr 38 952

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Gystadmyra Borettslag

Organisasjonsnummer

890632122

Andelsnummer

96

Om borettslaget

Gystadmyra Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.

Gystadmyra Borettslag ligger i Ullensaker kommune, og har organisasjonsnummer 890632122.

Gystadmyra borettslag består av 3 boligblokker med tilsammen 110 andeler og et felleshus som inneholder selskapslokale med kjøkken, trimrom, spa-avdeling, vaktmesterkontor og styrerom

Felleshuset og gjesteleiligheter

Borettslaget har felleshuset med peisestue, SPA og treningsrom samt to gjesteleiligheter som tilbud for beboerne.

I 2024 har styret arbeidet med følgende:

Det er gjennomført 11 ordinære styremøter samt ett budsjettmøte i tillegg til møtet der styret ble konstituert. Det er gjennomført ett beboermøte samt 4 kvelder med åpent/betjent styrekontor.

Det har også blitt avholdt flere arbeidsmøter med forretningsfører (Usbl), USBL Prosjekt, leverandører samt kommunen og NAV med mer. Styret har også prioritert å styrke dialogen og samarbeidet med Easy Living (naboen i sør) og har hatt flere møter for å avklare forhold knyttet til vei, parkering og vedlikehold av uteområder etc. Det er også avholdt møter med Gystadmyra Grønt Sameie (GGS).

De sakene styret har prioritert å bruke mest tid på i inneværende styreperiode er blant annet:

- Revidering av alle vedlikeholdsavtaler for å ta ned kostnader
- Jobbet med tiltak ifm energieffektivisering for å ta ned forbruk og kostnader
- Jobbet med søknad til Enova om støtte til tiltak for energieffektivisering
- Prosjektet med utvendig beising som starter opp i april
- Annet vedlikehold; frosne rør, EL, VVS, dørautomatikk, skilting og merking ifm adresseendring
- Drift og administrasjon samt utleie felleslokaler, SPA og treningsrom

- Oppfølging leverandører og arbeid med vedlikeholdsplanen
- Brannvern, HMS og miljø
- Jobbet med kommunen ift mulig avvik i underlag for beregning avgifter
- Digitalisering og effektivisering av styredrift, informasjon og kommunikasjon med andelseiere m fl
- Refinansiering og generelt arbeid ifm økonomi og budsjetteringsarbeid

Vedlikehold

Styret opplever at arbeidet med vedlikehold er krevende. Våtere og tøffere klima sliter mer på bygningsmassen enn forutsatt og vi erfarer økt vedlikeholdsbehov som følge av dette.

Styret har prioritert å konkretisere nødvendige tiltak i en femårsperiode og se dette opp mot borettslagets generelle økonomi, selvsagt satt inn i og koordinert med vedlikeholdsplanen i dialog med Usbl Prosjekt. Dette for å få en bedre oversikt for å kunne prioritere, samt sikre finansiering. Tiltakene inkludert i planen er blant annet:

- Utvendig beising av alle bygg (utføres i -25) – må utføres
- Ventilasjonsoppgradering (ifm energikartleggingen) – må utføres
- Rampe inn/utkjøring garasje må oppgraderes og utbedres – må utføres
- Spyling av avløpsrør og rensing av kanaler/sjakter – må utføres
- Utvendig lys i parken – bør utføres
- Fellesområder: noe oppgradering av treningsrom og SPA – bør utføres
- Vei mellom eiendommene til nedkjøring garasje – bør utføres

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånummer: 16368865471

DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.11.2025: 5,05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 115

Saldo per 12.11.2025: 25 718 569,-

Andel av saldo: 261 336

Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.06.2054)

IN-ordning: ja

Lånummer: 16368865463

DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.11.2025: 5,05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 139

Saldo per 12.11.2025: 53 080 742,-

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.06.2060)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 1 357 738

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 1 172 924

IN-ordning: ja

Lånummer: 15160629549, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.11.2025: 5.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 99

Saldo per 12.11.2025: 3 500 000

Andel av saldo: 31 818

Neste termin/avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.06.2050)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2025 utgjøre ca kr 88,00 per måned for denne boligen.

IN-ordning: nei

Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september. Innkrevde a-kontobeløp til betjening av fellesgjelden avregnes i ettertid mot reelle lånekostnader. Ved eierskifte kan det dermed komme et avregningskrav i ettertid. Andel renter og avdrag betales ihht låneavtale. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Regnskap/budsjett

Generalforsamlingen i Gystadmyra Borettslag vedtok i mai 2025 å ta opp låneramme kr. 5 000 000,- til diverse vedlikehold. Kredittgiver kan etablere panterett i borettslagets eiendom foran borettsinnskuddet på 120 % av kredittbeløpet. Løpetiden på lånet skal være 25 år.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt.

Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene kan ses hos megler på forespørsel.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Skriftlig beskjed skal sendes til styret om hva slags dyr man har/tenker å anskaffe.

Det er ikke tillatt å ta med dyr i gjesteleilighetene eller i felleshuset.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 117, bruksnummer 531 i Ullensaker kommune. Andelsnr. 96 i Gystadmyra Borettslag med orgnr. 890632122

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3209/117/531:

23.02.2007 - Dokumentnr: 218483 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3209 Gnr:117 Bnr:21

01.01.2020 - Dokumentnr: 1463888 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0235 Gnr:117 Bnr:531

01.01.2024 - Dokumentnr: 229200 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3033 Gnr:117 Bnr:531

13.01.2015 - Dokumentnr: 29433 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:117 Bnr:585 Snr:1 - 116

Vedlikeholdsplikt av vei og kabel-/ledningsanlegg

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

18.06.2018 - Dokumentnr: 898961 - Bestemmelse om parkering

Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:117 Bnr:585 Snr:1 - 116

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Gystadmyra Boligutvikling AS

Org.nr: 915 798 497

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Gystadmyra Borettslag

Org.nr: 890 632 122

Gjelder denne registerenheten med flere

Heftelsene omhandler bruksrett til vei, parkeringsplasser til bruk for gjester i sameiet Easy living og Gystadmyra borettslag og kabel-/ledningsanlegg nedlagt i veien over gnr/bnr. 117/585 med flere bestemmelser.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for 3 boligblokker og 1 forsamlingshus, datert 22.12.2009.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.12.2009.

Vei, vann og avløp

Eiendommen ligger til offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål i reguleringsplan for "Gystadmyra" med bestemmelser. Vedtatt 03.05.2004.

Endringer: Bebyggelsesplan for Del av B3, Gystadmyra. Vedtatt 06.06.2006.

Avsatt i kommundeplanen for Ullensaker til nåværende bebyggelse. Vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplanen for Jessheim til nåværende boligbebyggelse. Vedtatt 17.06.2025.

Grenser inntil reguleringsplanene for "Gystadmyra B4", "sentral for avfalls sug-Gystadmarka", "Områdeplan for Gystadmarka" og "Smedstuløkka".

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

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

budskjema.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 690 000 (Prisantydning)

293 154 (Andel av fellesgjeld)

3 983 154 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 984 504 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 992 404 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 995 204 (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 1 350

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Kommunal info

Forretningsførerinfo

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven.

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.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,85 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.500,- oppgjørshonorar kr 7.000,- og visninger kr 3.000,- per stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 24.245,-. Utleggene omfatter foto, kommunale opplysninger, tinglysningsgebyr og forretningsførsel. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Knut Magnus Betten
Eiendomsmegler MNEF
knut.magnus.betten@aktiv.no

Tlf: 901 00 721

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

01.12.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Kanalvegen 39, 2052 JESSHEIM

 ULLENSAKER kommune

 gnr. 117, bnr. 531

 Andelsnummer 96

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 19.11.2025

Rapportdato: 21.11.2025

Oppdragsnr.: 21739-1843

Referansenummer: B01224

Autorisert foretak: TAKSTHUSET 1 AS

Sertifisert Takstingeniør: Eirik Kalheim

Vår ref: Eirik Kalheim



 **Taksthuset 1**
DIN TRYGGHET

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

Norsk takst

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



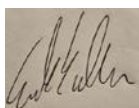
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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



Rapportansvarlig



Eirik Kalheim

Uavhengig Takstingeniør

ek@th1.no

988 55 334



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 3. etasje i boligblokk fra 2008.

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

Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.

Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.

Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon. Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.

Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.

Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Balkong bygget med trekonstruksjoner og ståltrekkverk. Kompositt terrassegulv.

Balkongen er målt til ca. 8m².

Rekkverket er målt til 95cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.

Innvendige tak har himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20.

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

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

Det er mekanisk avtrekk og tiluft fra dør.

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av

laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med veggbentiler og ventiler i vinduer.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.

Boligen er utstyrt med varsler og håndslukker.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

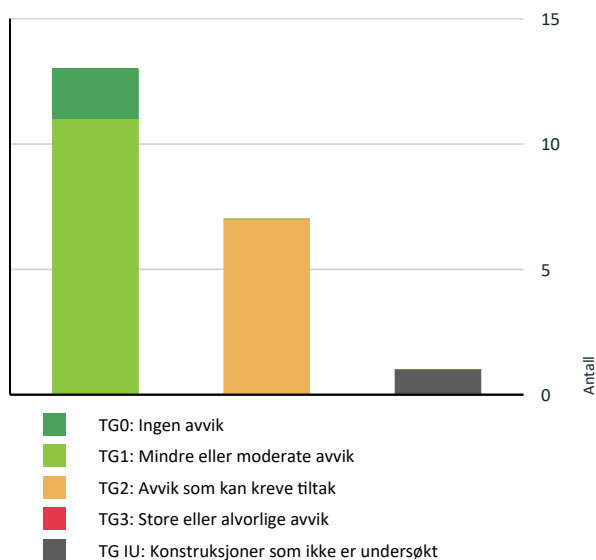
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

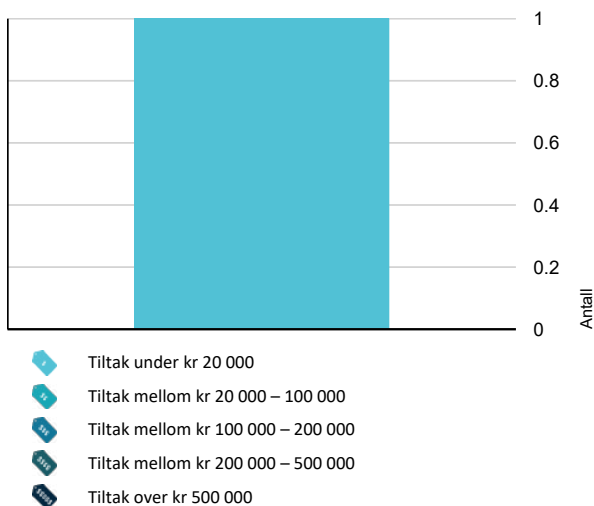
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)



Innvendig > Overflater [Gå til side](#)



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



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



Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)



Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)



Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2008

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong bygget med trekonstruksjoner og stålrekkverk. Kompositt terrassegulv.

Balkongen er målt til ca. 8m².

Rekkverket er målt til 95cm.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parkettoverflater har slitasje over det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke tekniske avvik knyttet til dette, men kun estetisk. Men for å lukke avviket må gulvet overflatebehandles.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

3. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20.

Vurdering av avvik:

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

Det er slitte flisfuger i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

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

Slitte flisfuger må skiftes.

3. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



3. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

3. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk og tiluft fra dør.

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

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

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med veggbentiler og ventiler i vinduer.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

1 TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2008 Nyanlegg fra byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene. Kostnadsestimat er satt for en el-kontroll og ikke for eventuelle utbedringer.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000

Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Boligen er utstyrt med varsler og håndslukker.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	73			73	8
Kjeller		3		3	
SUM	73	3			8
SUM BRA	76				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Bad, bod, stue/kjøkken, gang, soverom 1, soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyde stue: 2,54m.

Takhøyde bad: 2,22m.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boliger med flere boenheter oppført før 2010, tilfredsstiller sannsynligvis ikke dagens byggetekniske forskrift, med tanke på brannskiller. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	70	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.11.2025	Eirik Kalheim	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	117	531		0	11070.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kanalvegen 39

Hjemmelshaver

Gystadmyra Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/GYSTADMYRA BORETTSLAG	890632122			Iversen Reidun Elvira

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

96

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med adkomst via lokal vei. Det er kort gangavstand til skole, barnehage og dagligvarebutikk. Jessheim sentrum, med kjøpesenter, togstasjon og øvrige servicetilbud, ligger i nærheten. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse og leiligheter, med tilgang til nærliggende grøntområder og turmuligheter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

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

Opplysninger gitt av eiers representant

Balkongene i borettslaget ble rehabilitert i 2020 og svalgangene ble rehabilitert i 2022.
Det ble også utført utvendig beising i sommer -25

Oppvarming av boligen

Boligen varmes opp med elektriske panelovner og elektriske varmekabler på badet.

Byggemåte

Bygningen er etablert med grunnmur og bærende konstruksjoner av betong.
Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med trekledning.
Taket er et flatt tekket tak.
Etasjeskiller av tre.
Vinduer med 2-lags glass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	20.11.2025		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	20.11.2025		Gjennomgått	1	Nei
Godkjente byggetegninger	20.11.2025		Ingen	1	Nei
Ferdigattest	20.11.2025		Gjennomgått	1	Nei
Eier	20.11.2025		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	20.11.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BO1224>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jessheim	
Oppdragsnr.	
1208250218	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hildegunn Iversen	Ann Solfrid Iversen
Gateadresse	
Kanalvegen 39	
Poststed	Postnr
JESSHEIM	2052
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Reidun Elvira Iversen
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1208250218

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1208250218

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hildegunn Iversen	cb925e8a4066678ab985 44425b85100306066e54	12.11.2025 19:01:04 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ann Solfrid Iversen	fb53294449e2d997bc64c 0bf2dec7199045b6070	12.11.2025 21:08:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1208250218

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 12.11.25 Side 1 av 3

Gystadmyra Borettslag	V ³ r ref.:	1842/96	Fjdselsdato eier:	29.06.1943
Kanalvegen 39	Type:	Borettslag frittst ³ ende		
2052 JESSHEIM	Eiere:	Reidun Iversen		
Organisasjonsnr: 890 632 122	Andelsnr:	96		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 6 126

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag IN-l ³ n	-1 075
	Renter IN-l ³ n	1 087
	Avdrag IN-l ³ n	1 075
	Renter IN-l ³ n	4 885
	Felleskostnader	4 691
	Avdrag IN-l ³ n	348
	Renter IN-l ³ n	-4 885

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjrper og selger gjr opp seg imellom for oppgjrm³ neden

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.12.2025	Tot. utg. i kr.:	6 335
Felleskostnader:	Avdrag fellesl ³ n		63
	Avdrag IN-l ³ n		-1 075
	Renter IN-l ³ n		1 087
	Avdrag IN-l ³ n		1 075
	Renter IN-l ³ n		4 885
	Felleskostnader		4 691
	Avdrag IN-l ³ n		348
	Renter IN-l ³ n		-4 885
	Renter fellesl ³ n		146

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	293 154	Gjeld siste ³ rsoppg.:	264 054
Klient ajourf. l ³ n:	164 128 927,59	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	80 577 899

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 16368865471, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 12.11.2025: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 115

Saldo per 12.11.2025: 25 718 569

Andel av saldo: 261 336

Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.06.2054)

IN-ordning: Det er anledning til ³ nedbetale p³ l³ net den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m³ kontaktes senest to uker fjr nedbetaling.

L³ nenummer: 16368865463, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 12.11.2025: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 139

Saldo per 12.11.2025: 53 080 742

Andel av saldo: 0

Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.06.2060)

Opprinnelig innfrielse l³ n (IN): 1 357 738

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 1 172 924

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 12.11.25 Side 2 av 3

Gystadmyra Borettslag	V ³ r ref.:	1842/96	Fjdselsdato eier:	29.06.1943
Kanalvegen 39	Type:	Borettslag frittst ³ ende		
2052 JESSHEIM	Eiere:	Reidun Iversen		
Organisasjonsnr:	890 632 122			

3: Fellesgjeld

IN-ordning: Det er anledning til ³ nedbetale p³ l³ net den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m³ kontaktes senest to uker frjr nedbetaling.

L³ nenummer: 15160629549, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 12.11.2025: 5.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 99

Saldo per 12.11.2025: 3 500 000

Andel av saldo: 31 818

Neste termin/avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.06.2050)

Ut i fra dagens l³ nebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2025 utgjre ca kr 88,00 per m³ ned for denne boligen

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Bjarte Aarsand

Adresse: Kanalvegen 39 H0407

Postnr/-sted: 2052 JESSHEIM

Telefon: Mob.: 92800269

E-post: bjarte@aaarsand.net

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	264 054	Andre inntekter:	1 714
Annen formue:	38 952	Utgifter:	14 677	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: P³ lydende

P ³ lydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 012 000
Andelsnr:	96	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 117/531

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	79307582
--------------	------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		SSBnr:	H0309
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Ja		
Parkeringsstype:	Ingen ()		
Systeml ³ s:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Leilighetstype 2B
Fasiliteter:			

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Usbl er ny forretningsfrjr fra 1.april 2021, og besitter ikke tredjepartsopplysninger for 2020. Ta kontakt med andelseier eller tidligere forretningsfrjr Fram-Forvaltning AS.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjørt: 12.11.25 Side 3 av 3

Gystadmyra Borettslag

V³ r ref.: 1842/96

Fødselsdato eier: 29.06.1943

Kanalvegen 39

Type: Borettslag frittst³ ende

2052 JESSHEIM

Eiere: Reidun Iversen

Organisasjonsnr: 890 632 122

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl snrger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Gystadmyra Borettslag

Tid og sted: Mandag 26.05.2025 kl. 19:00 - Våre lokaler i Kanalvegen 37

Saksliste

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder
 - 1.2 Valg av sekretær
 - 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
 - 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
 - 1.5 Godkjenning av innkalling
 - 1.6 Godkjenning av saksliste
- 2 Godkjenning av årsregnskap 2024
- 3 Årsmelding 2024
- 4 Godtgjørelse til styret
- 5 Andre saker
 - 5.1 Aksept på opptak av lån til finansering av nødvendig vedlikehold
 - 5.2 Salg av gjesteleiligheter
 - 5.3 Innføring av betaling for leie av peisestuen
- 6 Valg
 - 6.1 Valg av leder
 - 6.2 Valg av medlemmer til styret
 - 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
 - 6.4 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025. Styret fordeler selv honoraret.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 268.840 ,- godkjennes.

Styrets innstilling: Samme som forslag til vedtak.

5. Andre saker

5.1 Aksept på opptak av lån til finansiering av nødvendig vedlikehold

For å sikre finansiering til jobben med utvendig beising ber styret om aksept til å oppta lån på **inntil** 5 millioner kroner. Hvor stort låneopptak vil måtte bli endelig avhenger av omfanget av arbeidet, borettslagets generelle økonomi fremover samt evt beslutning om salg av gjesteleiligheter (egen sak).

Forslag til vedtak: «Generalforsamlingen i Gystadmyra Borettslag har i dag vedtatt å ta opp låneramme kr. 5 000 000 til diverse vedlikehold. Kredittgiver kan etablere panterett i borettslagets eiendom foran borettsinnskuddet på 120 % av kredittbeløpet. Løpetiden på lånet skal være 25 år.»

Styrets innstilling: Samme som forslag til vedtak.

5.2 Salg av gjesteleiligheter

Forslag fra andelseier nummer 6 i Kanalvegen 35-110: For å frigjøre kapital til nødvendig fremtidig vedlikehold foreslås det å selge begge gjesteleilighetene til markedspris.

Opplysninger til saken:

Forslaget krever etter burettslagslova § 8-9 kvalifisert flertall (to tredjedelers flertall).

Estimert salg til markedspris er antatt ca. 2 millioner (per leilighet), men dette er kun et overslag basert på tilsvarende leiligheter solgt (samme størrelse, ikke samme stand). Fratrullet fellesgjeld på ca. 1 million kroner per leilighet vil borettslaget sitte igjen med ca. 2 millioner kroner netto etter salget av begge leilighetene. Salgsprisen er kun et estimat men relevant for saken.

Forslag til vedtak: "Generalforsamlingen i Gystadmyra Borettslag har med kvalifisert (2/3) flertall besluttet å selge begge gjesteleilighetene til markedspris så fort det praktisk lar seg gjennomføre. Gjenstående midler etter salgskostnader og nedbetaling av fellesgjeld (lån) settes av til vedlikehold."

Styrets innstilling: Styret innstiller på å beholde gjesteleilighetene til utleieformål for andesleierne. Begge leilighetene har fellesgjeld som vil måtte innfris og resterende tilgjengelig kapital etter nedbetaling av lån antas ikke å være nok til å oppveie for ulempene ved å miste denne fordelene.

5.3 Innføring av betaling for leie av peisestuen

Forslag fra andelseier nummer 6 i Kanalvegen 35-110: innføring av leie på kroner 500,- per booking av peisestuen. Inntektene skal gå til dekning av løpende drift.

Forslag til vedtak: "Generalforsamlingen i Gystadmyra Borettslag har besluttet at det innføres avgift/gebyr på leie av peisestuen på kroner 500,-, uavhengig av lengde på leieforholdet".

Styrets innstilling: Styret mener bruk av felleslokalene skal dekkes av felleskostnadene, og stemmer imot forslag om å innføre betaling for leie av peisestuen. Det er også krevende administrativt å sikre oppfølging av dette.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Bjarte Aarsand
Styremedlem, Marit Riise
Styremedlem, Heidi Brodahl
Styremedlem, Katarina Sneltvedt
Varamedlem, Bente Silihagen
Varamedlem, Odd Inge Slydahl-Jacobsen

6.1 Valg av leder

Til leder foreslås Bjarte Aarsand (Kanalvegen 39-407).

Forslag til vedtak: Bjarte Aarsand velges til styreleder for 1 - ett - år.

Styrets innstilling: Samme som forslag til vedtak.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styret bør bestå av 5 medlemmer og 2 vara.

Marit Riise, opprinnelig valgt inn for 2 år til april -26, har fått innvilget søknad om å trekke seg fra styret. Det må på bakgrunn av dette velges inn en suppleringskandidat.

Forslag til vedtak: Odd Inge Slydahl-Jacobsen (Kanalvegen 33-406) foreslås valgt for 2 - to - år.

Helga Martine Skattebo (Kanalvegen 39-206) foreslås valgt for 1 - ett - år.

Henrik Nettet (Kanalvegen 35-308) foreslås valgt for 2 - to - år.

Styrets innstilling: Samme som forslag til vedtak.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det bør velges inn to varamedlemmer til styret.

Forslag til vedtak: Bente Silihagen (Kanalvegen 35-204) velges for 2 - to - år.

Egil Eriksen (Kanalvegen 39-204) velges for 1 - ett - år.

Styrets innstilling: Samme som forslag til vedtak.

6.4 Valg av valgkomite

Borettslaget må ha en valgkomitee som skal jobbe med å finne kandidater til styret ved neste generalforsamling (årsmøtet). Den bør bestå av minst 2 andelseiere.

Forslag til vedtak: Marit Riise i Kanalvegen 33-306.

Heidi Brodahl i Kanalvegen 39-209.

Styrets innstilling: Samme som forslag til vedtak.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	3 702 405	4 882 381
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	4 410 480	2 257 049
Tilbakeføring av avskrivning	9 819	9 819
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-6 020 192	-11 474 186
Endringer i andre langsiktige poster	2 126 337	8 027 341
B. Årets endring disponible midler	526 445	-1 179 977
C. Disponible midler	4 228 850	3 702 405
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	4 585 918	4 819 124
Kortsiktig gjeld	-357 068	-1 116 719
C. Disponible midler	4 228 850	3 702 405

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Gystadmyra Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	12 639 296	12 126 260	13 064 072	11 971 412
Sum leieinntekt		12 639 296	12 126 260	13 064 072	11 971 412
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	600	95 296	0	0
Sum annen inntekt		600	95 296	0	0
Sum inntekt		12 639 896	12 221 555	13 064 072	11 971 412
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	36 449	36 448	37 649	38 906
Styrehonorar	3	258 500	258 500	258 500	268 840
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	9 819	9 819	9 819	0
Driftskostnad					
Energikostnad		409 510	540 385	550 000	500 000
Kostnad eiendom/lokale	5	1 134 374	1 039 513	1 012 000	1 033 400
Kommunale avgifter/renovasjon		912 237	694 863	760 000	950 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	64 630	58 061	47 000	37 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	120 740	11 350	67 000	62 654
Reparasjon og vedlikehold	8	1 559 002	3 120 110	1 545 000	1 655 000
Revisjonshonorar		10 435	9 966	11 000	11 500
Forretningsførerhonorar		161 675	153 392	161 000	167 000
Andre honorar	9	25 775	122 204	127 500	190 000
Kontorkostnad		1 993	6 648	1 000	25 000
TV/bredbånd		751 208	686 971	691 340	739 260
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	420	0	0
Kontingent og gaver		7 429	2 900	4 000	5 500
Forsikring		483 911	426 323	476 369	480 000
Andre kostnader	10	8 333	13 518	10 000	10 000
Sum kostnad		5 956 018	7 191 390	5 769 176	6 174 560
Driftsresultat før IN		6 683 878	5 030 165	7 294 896	5 796 852
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		2 257 680	1 517 729	0	0
Driftsresultat etter IN		8 941 558	6 547 893	7 294 896	5 796 852
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		190 826	175 207	42 000	132 319
Rentekostnad		4 721 904	4 466 051	4 513 169	4 646 218
Netto finansposter		4 531 078	4 290 844	4 471 169	4 513 899
Arsresultat		4 410 480	2 257 049	2 823 727	1 282 953
Overført til/fra annen egenkapital		4 410 480	2 257 049	0	0
SUM OVERFØRINGER		4 410 480	2 257 049	0	0

Balanse 2024 Gystadmyra Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	8 457 970	8 457 970
Bygninger	4	265 670 000	265 670 000
Påkostninger	4	13 296 145	13 296 145
Garasjer	4	80 000	80 000
Andre driftsmidler	4	112 921	122 740
Sum anleggsmidler		287 617 035	287 626 854
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		73 244	64 132
Kundefordringer		7 400	4 250
Andre kortsiktige fordringer		34 899	8 580
Forskuddsbetalte kostnader		347 264	319 400
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		4 123 111	4 422 762
Sum omløpsmidler		4 585 918	4 819 124
SUM EIENDELER		292 202 953	292 445 978

Balanse 2024 Gystadmyra Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		550 000	550 000
Sum innskutt egenkapital		550 000	550 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		17 352 204	12 941 723
Sum opptjent egenkapital		17 352 204	12 941 723
Sum egenkapital	11	17 902 204	13 491 723
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	80 592 230	86 612 421
Borettsinnskudd		111 854 000	111 854 000
IN nedbetalt fellesgjeld	12	81 497 451	79 371 114
Sum langsiktig gjeld		273 943 681	277 837 535
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		34 899	18 020
Leverandørgjeld		224 507	988 204
Skyldig off. myndigheter		1	0
Påløpne renter		24 442	15 056
Annen kortsiktig gjeld		73 220	95 439
Sum kortsiktig gjeld		357 068	1 116 719
Sum gjeld		274 300 749	278 954 254
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		292 202 953	292 445 978
Pantstillelser	13	273 943 681	277 837 535

Sted: _____

Dato: _____

Bjarte Aarsand
Styreleder

Katarina Sneltned
Styremedlem

Marit Riise
Styremedlem

Heidi Brodahl
Styremedlem

Nabolagsprofil

Kanalvegen 39 - Nabolaget Jessheim øst - vurdert av 87 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Gystad bosenter Linje 438	3 min 0.2 km
Jessheim stasjon Linje R13, R13x	17 min 1.4 km
Oslo Gardermoen	13 min

Skoler

Gystadmarka skole (1-7 kl.) 388 elever, 21 klasser	12 min 1 km
Skogmo skole (1-7 kl.) 381 elever, 20 klasser	18 min 1.5 km
Jessheim skole og ressursenter (1-7 kl.) 490 elever, 21 klasser	18 min 1.5 km
Gystadmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 692 elever, 29 klasser	11 min 1 km
Hoppensprett Akademiet (8-10 kl.) 144 elever, 6 klasser	18 min 1.5 km
Hoppensprett vgs Jessheim	18 min
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	7 min 2.5 km

Ladepunkt for el-bil

Bohus Jessheim	5 min
Industrivegen 22	23 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

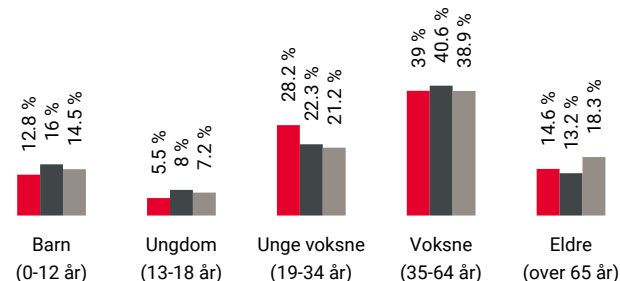
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Jessheim øst	2 728	1 386
Jessheim	25 243	11 446
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gystadmarka Doremi barnehage (0-5 år) 90 barn	13 min 1.1 km
Skogmo barnehage (0-5 år) 140 barn	15 min 1.3 km
Hoppenspretthallen barnehage (0-5 år) 115 barn	18 min 1.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Gystadparken Post i butikk	5 min 0.4 km
Meny Gystadmarka	5 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan 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. Tog



3. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100



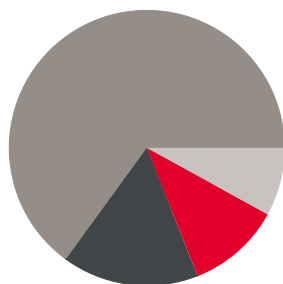
Støynivået

Lite støynivå 83/100

Sport

⚽	Ullensaker Idrettspark	8 min	🚶
	Aktivitetshall, fotball, friidrett, inne...	0.7 km	
⚽	Gystadmarka Skole - Flerbrukshall	10 min	🚶
	Aktivitetshall	0.9 km	
🏊	Spenst Jessheim	15 min	🚶
🏊	SATS Jessheim	17 min	🚶

Boligmasse



- 11% enebolig
- 16% rekkehus
- 65% blokk
- 8% annet

«Kort vei til alle fasiliteter»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



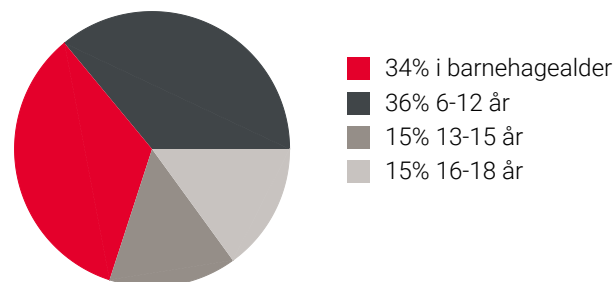
Jessheim Storsenter

19 min 🚶



Vitusapotek Gotaasgården Jessheim 18 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



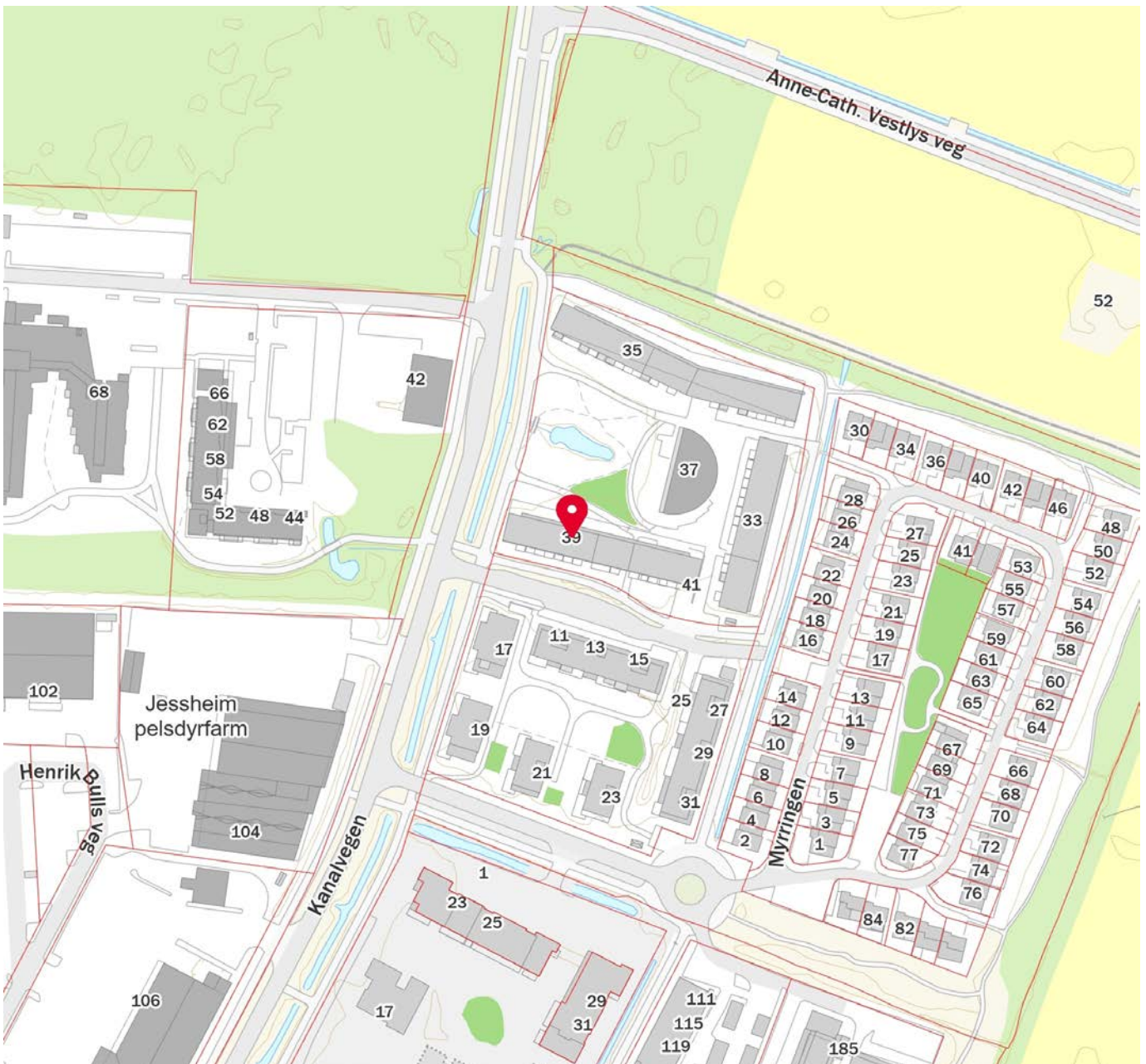
0%

48%

- Jessheim øst
- Jessheim
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





Drømmer du om ny bolig? Vi kan hjelpe deg med å få drømmen til å bli virkelighet.

Hos oss i Aurskogbanken får du alltid god og personlig rådgivning som er tilpasset dine behov og økonomi. Vi finansierer dine boligdrømmer, tar vare på sparepengene dine og sørger for at du og flokken din er riktig forsikret. Kjøper du bolig med energiklasse A eller B får du vårt mest gunstige boliglån.

Vi er ikke bare en bank, vi er en sparebank. En viktig del av vår kultur er å gi tilbake til lokalsamfunnet i form av gaver og sponsorstøtte. Hos oss får du også gratis bruk av konto og kort i hverdagen. Det eneste du betaler er et årsgebyr samt valutapåslag dersom du bruker kortet i utlandet.

Ta kontakt med oss for en hyggelig prat på kontoret vårt i Trondheimsvegen 84 på Jessheim, i Teiealleen på Nannestad, på Teams eller telefon.

Vi er en bank du kan stole på – både nå og i fremtiden.

www.aurskog-sparebank.no

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

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



Aurskog
SPAREBANK



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Kanalvegen 39
2052 JESSHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Knut Magnus Betten

Telefon: 901 00 721
E-post: knut.magnus.betten@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre