

aktiv.



Åsmoen vestre 39, 2052 JESSHEIM

Pen og velholdt enebolig i kjede med flott solrik hage og terrasse - garasje med elbil lader - meget barnevennlig beliggenhet!



Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF

Tommy Breen

Mobil 932 24 504

E-post tommy.breen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jessheim

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 200 000,-
Fellesgjeld: Kr 2 744,-
Omkostn.: Kr 156 440,-
Total ink omk.: Kr 6 359 184,-
Felleskostn.: Kr 1 484,-
Selger: Marc Geilhufe
Diana Maria Geilhufe

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2008
BRA-i/BRA Total 142/182 kvm
Tomtstr.: 14146 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 81, bnr. 247
Gnr. 81, bnr. 42
Gnr. 81, bnr. 55
Gnr. 81, bnr. 283

Snr. 22
Oppdragsnr.: 1208260025

Pen og velholdt enebolig i kjede med flott, solrik hage og terrasse - garasje med elbil lader!

Velkommen til Åsmoen Vestre 39!

En pen og velholdt enebolig i kjede med god intern beliggenhet. Boligen er godt vedlikeholdt og inneholder entre, flott Norema kjøkken med integrerte hvitevarer og kjøkkenøy, lys stue med vedovn, 4 gode soverom - alle med garderobeskap, 2 flislagte bad og innvendig bod.

Utgang fra stuen til en stor terrasse på ca 32 kvm og nydelig opparbeidet og skjermet hage med gode solforhold. Utenfor 2. etg er det balkong.

Det er garasje med Easee elbil lader og bod ved inngang.

Beliggende i et attraktivt og veletablert boligområde tett opp til Jessheim sentrum. Gangavstand til daglige servicetilbud, barnehager og skoler, samt offentlig kommunikasjon med buss. Kort avstand til sentrum med et godt utvalg fasiliteter, samt ytterligere offentlig kommunikasjon med togforbindelser til Oslo.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	27
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	72
Nabolagsprofil	95
Budskjema	105



Boligen har en god intern beliggenhet med flott skjermet hage og terrasse i bakkant.



Terrassen er på hele 32 kvm og har godt med plass til utemøblement.



Fin og velholdt hage og uteplass på baksiden.



Meget skjermet terrasse med hekk rundt hagen, samt legger på hver side som skjermer mot naboene.



Kveldsstemning på terrassen.



Kveldsstemning.



Her kan familie og venner samles til grillkveld.



Meget skjernet terrasse med hekk rundt hagen, samt legger på hver side som skjerner mot naboene.



Her har du fin plass til utemøblement.



Hagen er pent opparbeidet med plen, og skjermet med hekk rundt. Det er singlet parti med blomsterkranser utenfor spisestuen.



På terrassen er det solskjerming på sørvest fasaden med screens og markise. Markisen har nyere duk.



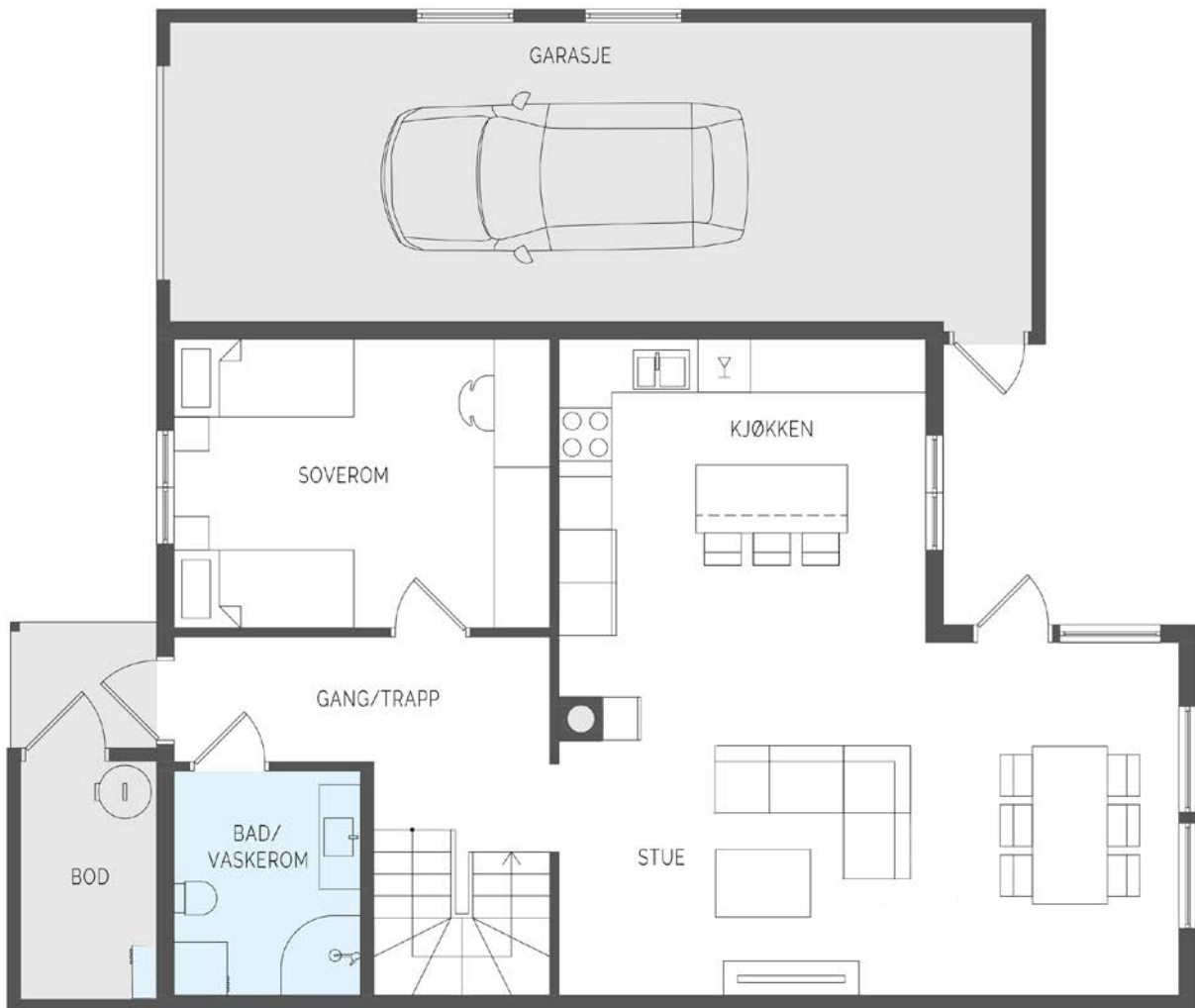
Drivhus med mulighet for å dyrke egne grønnsaker!



Balkongen utenfor hovedsoverrommet er på ca. 13 kvm og har utsyn over nabolaget.



Til boligen følger garasje med Easee elbil lader. Det er også pent opparbeidet med belegningsstein ved inngangspartiet. Velkommen inn!



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.



I boligens hovedetasje er stuen og kjøkkenet i en moderne åpen planløsning.



I boligen er det også smarthusløsning for belysning med bla. dimmer og trådløse brytere.



Kjøkkenet har et oppgradert og moderne design med flott kjøkkenøy i midten for ekstra skuffe- og benkeplate, samt barløsning.



Kjøkkeninnredningen er fra Norema og har hvite, glatte fronter og laminert benkeplate.



Det er tilhørende hvitevarer i kjøkkeninnredningen fra Siemens og Miele av god kvalitet.



Under overskap i kjøkkeninnredningen er det montert Philips Hue LED lysstripe.



Integrert stekeovn, kombiovn, induksjonsplatetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap i kjøkken, som medfølger i handelen.



Pent og moderne kjøkken med god lagringsplass i skap- og skuffer.



Spisestue med utgang til terrassen.



Flott stue med downlights i himling.



I stuen er det god plass til spisestubord med tilhørende stoler.



På vinduene i stuen er det montert elektriske screens.



Det er også balansert ventilasjon i boligen for et godt inneklima.



Stue med plass til sofa og tilhørende salongbord.



I stuen er det en vedovn for vedfyring.



I 1. etasje er det et stort soverom.



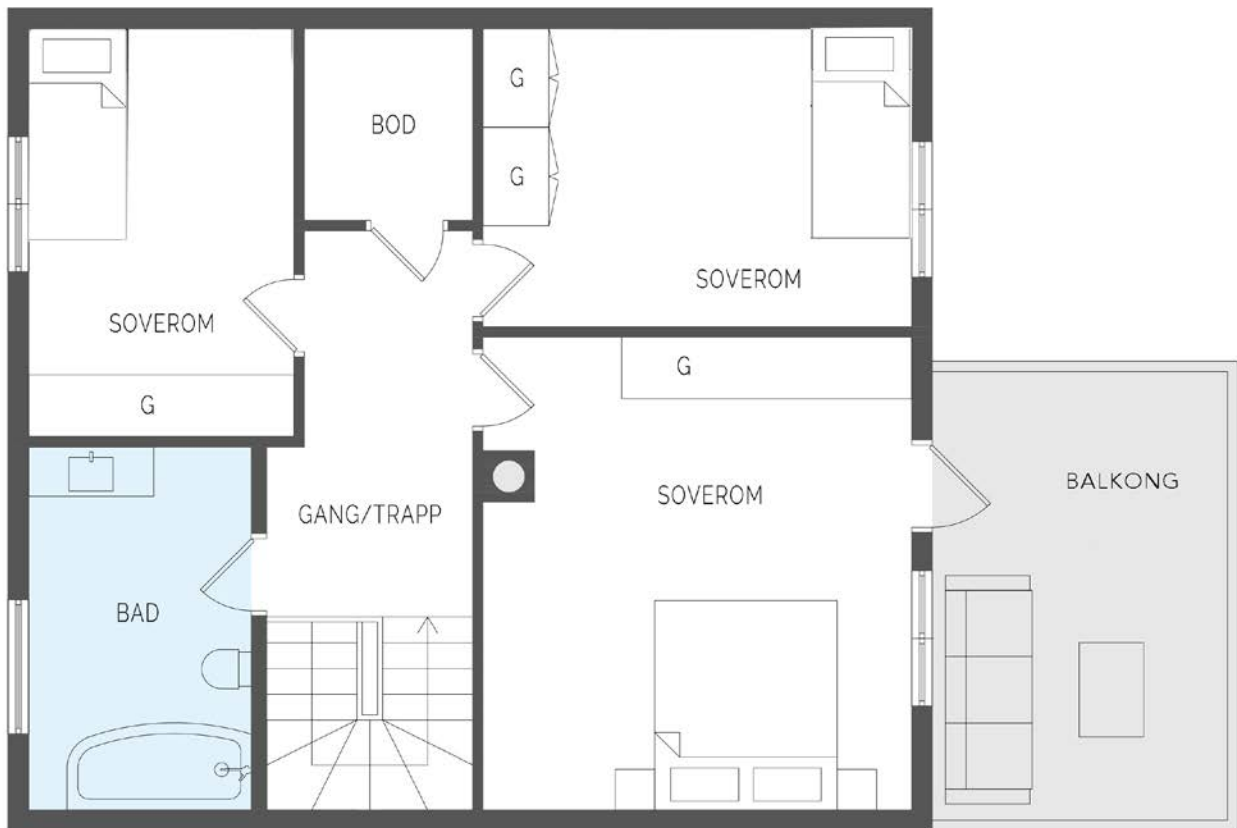
I soverommet er det tilhørende garderobeskap med to speildører.



Fint flislagt bad i 1. etasje med gulvvarme. Badet er innredet med servant i baderomsinnredning, dusjhjørne, toalett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



Gang med flislagt gulv med gulvvarme som skaper et godt inneklima i boligen.



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.



Romslig og lyst hovedsoverom med utgang til balkong.



Det er tilhørende stort garderobeskap i hovedsoverommet.



Soverom i 2. etasje - perfekt som barnerom.



I soverommet er det tilhørende garderobeskap.



Soverom i 2. etasje av god størrelse.



Soverom med garderobeskap.



Pent flislagt baderom i 2. etasje med gulvvarme.



Badet er innredet med vegghengt toalett, servant i baderomsinnrening og hjørnebadekar.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 142 kvm

BRA - e: 40 kvm

BRA totalt: 182 kvm

TBA: 45 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 77 kvm Entré, gang, stue, kjøkken, soverom og bad.

BRA-e: 40 kvm Garasje og sportsbod.

2. etasje

BRA-i: 65 kvm Gang, 3 soverom, bad og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

32 kvm Terrasse.

2. etasje

13 kvm Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde 1. etasje: 2,41 m.

Takhøyde 2. etasje: 2,39 m.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

14146 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt for sameiet ihht. seksjonseringsbegjæring.

Bruksrett til flott hagedel i bakkant av boligen som er skjermet med hekk og levegger. Hagen er opparbeidet med plen og beplantning, samt singlet del med blomsterkasser. På fremsiden er fellesarealet belagt med belegningsstein og asfaltert adkomst. Gode solforhold.

Beliggenhet

Boligen ligger i et populært og meget barnevennlig boligområde på Ekornrud, like utenfor Jessheim sentrum. Området har umiddelbar nærhet til turterreng, samt kort vei til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon.

Det er også kort vei til dagligvarebutikker, som bla. Extra Algarheimsvegen eller 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 og Mekonomen.

Det er gang- og sykkelvei til sentrum, som har et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Thon senter Jessheim 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.

Populære Jessheimbadet åpnet dørene i juni 2021, og byr på 25 meters svømmebasseng, stupebasseng, barnebasseng, boblebad, m.m. Det er også flere store treningssentre å velge mellom på Jessheim.

Jessheimmarka 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, volleyballbaner, badebrygger og fiskebrygger. 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 45.000 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:

Jessheim sentrum ca 6 min

OSL Gardermoen ca 13 min

Lillestrøm ca 35 min

Oslo ca 40 min

For ytterligere informasjon se www.ullensaker.kommune.no

Adkomst

Følg Algarheimsvegen fra Jessheim i retning Kongsvinger, ta inn til høyre på Ekornrudvegen (etter Extra) og kjør ca 500 meter. Ta inn til høyre inn Åsmoen Vestre.

Se vedlagte veikart i Finn annonsen for kjørebekrivelse til eiendommen. Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er ca. 2 km til Algarheim barneskole. Skolen har ca. 440 elever og flotte uteområder.

Det er ca. 3 km til Gystadmarka ungdomsskole. Skolen har 670 elever og 70 ansatte. Gystadmarka skole har et moderne skolebygg, og ligger ved Gystadmarka idrettspark med friidrettsbane, skatepark, sykkelanlegg, fotballstadion, is- og flerbrukshall og svømmeanlegget like ved.

Det finnes flere barnehager i området, både offentlige og private, bla. Læringsverkstedet Ekornrud som ligger på andre siden av veien.

På Jessheim finner du også Jessheim videregående skole som tilbyr flere spennende studieretninger.

Skolekrets

Algarheim skolekrets.

Offentlig kommunikasjon

Fra Jessheim stasjon går det ofte tog til/fra Oslo. Nærmeste busstopp ligger i Algarheimsvegen ca 500 meters gange fra boligen og heter Holm, herfra går det buss til/fra Jessheim sentrum og videre til Oslo lufthavn Gardermoen.

Bygningssakkyndig

Eirik Kalheim

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rekkehuset er oppført over to plan i 2008 og er bygget med trekonstruksjoner, som var en vanlig byggemetode på oppføringstidspunktet. Eiendommen er fundamentert på løsmasser med en støpt betongplate. Dreneringen er fra byggeåret.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk med utvendig liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er utført med W-takstoler i tre, og taket er tekket med betongtakstein. Taket er utstyrt med renner, nedløp og beslag i sort lakkert metall.

Etasjeskillerne er konstruert av trebjelkelag, med støpt betong i første etasje.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass. Hovedytterdøren, garasjeporten og balkongdørene er også malte, hvorav balkongdørene har 2-lags glass. Garasjen har i tillegg en egen malt dør.

Eiendommen har en terrasse i første etasje og en i andre etasje, begge bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.

Tilstandsgard 2 - avvik som kan kreve tiltak:

Takkonstruksjon/Loft

Det er registrert lav luftgjennomstrømning på loftet, samt påvist svertesopp på undertaket. Dette indikerer at ventilasjonen av loftsrommet ikke fungerer i samsvar med krav og forutsetninger.

Det er ved fuktsøk ikke målt forhøyede verdier i takkonstruksjonens treverk.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens av avviket

Redusert luftgjennomstrømning kan føre til forhøyet fuktbelastning i loftsrommet.

Dette kan medføre videre utvikling av soppvekst i undertak, samt redusert levetid for bygningsdelen. I tillegg kan fuktproblemer på loft over tid påvirke innklimaet i boligen.

Tiltak som bør iverksettes

I henhold til NS 3600 skal det gjennomføres tiltak for å sikre tilfredsstillende ventilasjon av loftsrommet. Dette innebærer utbedring eller etablering av tilstrekkelige luftespalter og ventilasjonsåpninger. Videre skal soppangrep på undertaket vurderes av fagkyndig, og nødvendig sanering eller utskifting av berørte materialer må utføres for å stoppe videre skadeutvikling.

Overflater

Det er en del slitasjemerker og hakk i parkett. Dette gjelder i stue/kjøkenrom.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens av avviket

Slitasje og hakk kan redusere parkettens estetiske standard og på sikt øke risikoen for

ytterligere skade på overflaten dersom beskyttende sjikt er svekket.

Tiltak som bør iverksettes

Tiltak kan omfatte sliping og overflatebehandling av parketten, eller utskifting av skadede bord dersom slitasjen ikke kan utbedres med overflatebehandling.

Innvendige trapper

Det er registrert knirk i trappeløpet. Knirk oppstår normalt som følge av bevegelser mellom trinn og innfestinger, og regnes som et avvik når lyden er tydelig og vedvarende under bruk.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens av avviket

Knirk påvirker i hovedsak trappens brukskomfort og kan indikere noe bevegelse i trinn eller innfestinger. Dette har normalt ingen strukturell betydning, men kan medføre økende bevegelser over tid dersom forholdet ikke utbedres.

Tiltak som bør iverksettes

Det anbefales å ettergå innfestinger, trinn og vanger for å avdekke løse forbindelser, og foreta nødvendig stramming eller fastsetting.

Innvendige dører

Det er fuktsvelling på baderomsdør.

Konsekvens/tiltak: Tilstandsgrad settes på bakgrunn av bruksslitasje på baderomsdør.

Ny eier vurderer selv behovet for oppgraderinger.

1. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.

Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

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. Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

Konsekvens:

Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:

Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader.

1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

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

Konsekvens/tiltak: Konsekvens av avviket

Redusert restlevetid på membran og sluk øker risikoen for funksjonssvikt over tid, med potensiell fare for lekkasjer og fuktskader dersom konstruksjonen blir ytterligere belastet.

Tiltak som bør iverksettes

Det anbefales å følge opp tilstanden jevnlig. Ved tegn til svekkelser, deformasjoner eller lekkasje bør våtrommet oppgraderes i sin helhet for å sikre forskriftsmessig tetthet.

1. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det registreres fuktsvellinger på servantinnredning.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens av avviket

Fuktsvelling kan føre til ytterligere materialnedbrytning, redusert levetid og risiko for at innredningen mister stabilitet eller funksjon over tid. Det kan også være indikasjon på gjentatt vannpåvirkning i området.

Tiltak som bør iverksettes

Skadet innredning bør utbedres eller utskiftes. Det anbefales også å sikre at årsaken til fuktpåkjenningen identifiseres og håndteres for å hindre videre skade.

2. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

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

Konsekvens/tiltak: Konsekvens av avviket

Redusert restlevetid på membran og sluk øker risikoen for funksjonssvikt over tid, med potensiell fare for lekkasjer og fuktskader dersom konstruksjonen blir ytterligere belastet.

Tiltak som bør iverksettes

Det anbefales å følge opp tilstanden jevnlig. Ved tegn til svekkelser, deformasjoner eller lekkasje bør våtrommet oppgraderes i sin helhet for å sikre forskriftsmessig tetthet.

2. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

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. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Varmtvannstank

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

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Helse, miljø og sikkerhet

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befarings av tilgjengelige flater.

Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringsen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Rekkverkshøyden tilfredstiller krav på byggemeldingstidspunktet.

Lovlighet:

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

Interessenter bes lese gjennom vedlagte tilstandsrapport utført av Eirik Kalheim, datert 25.03.2026, for ytterligere informasjon. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten før visning.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2016. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Montering og tilkobling av badekar i bad 2. etasje.

Firmanavn: Blueshop (rørleggerarbeid utført av Bygg & Rørlegger Expert Tomasz Kruk).

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Svar: Ja.

Beskrivelse: I 2020 ble det observert noe vanninnsig i garasjen etter et kraftig regnvær. Vannet dryppet ned fra vegg nær ytterdøren mot hagen.

Beskrivelse av arbeidet: Som utbedring ble en takstein byttet, og blikkenslager anbefalte å legge Tec7 som ekstra tetting rundt de sorte veggbeslagene. Det har ikke vært nye tegn til innsig siden utbedringen i 2020.

Firmanavn: Rs Blikk og Miljømontasje DA, 2020.

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
Svar: Ja. I følge tidligere eier, så hadde utbygger koblet feil innsug/utblås i kjøkkentak og soverom. Dette ble rettet av utbygger i første år.
Beskrivelse av arbeidet: Retting av feil.
Firmanavn: Grefsen Eiendom (utbygger), 2008.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
Svar: Ja.
Firmanavn: Aarseth Boligventilasjon AS, 2022.
Beskrivelse: Bytte av rotormotor i balansert ventilasjonsanlegg.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Svar: Ja. Faglært arbeid.

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024.
Firmanavn: Mr Elektro As.
Beskrivelse av arbeidet: Byttet 2x downlights og fjernet 1x stikkontakt i stua.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023.
Firmanavn: Mr Elektro As.
Beskrivelse av arbeidet: Installert 1x teknisk stikkontakt i kjøkken. Byttet defekt komfyrvakt.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022.
Firmanavn: Bravida Norge AS.
Beskrivelse av arbeidet: Montering av Easee lader i garasje med 32A i sikkringskap. Montering av 3x Heatit termostater, bytte av brytere og ramme ved termostatene. Tilkobling av screens. Feste kabel til markise. Skiftet stikkontakt i gang 2. etg.

4.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020.
Firmanavn: Smart Hus Oslo AS.
Beskrivelse av arbeidet: Montering av 13x downlights i kjøkken og stue. Ny kurs og stikkontakt til kombiovn i kjøkken. Tilkopling av platetopp, stekeovn og montering av komfyrvakt. Fjerning av lysbryter og stikkontakt i stue / kjøkken. Ny stikkontakt i kjøkken. Montering av 2 lamper. Smarthusopplegg for lys i stue/kjøkken med dimmer og trådløse brytere.

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Radonmåling av tidligere eier i 2009. Verdier godt under anbefalt tiltaksnivå.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Takstrapp fra tidligere salg i 2016.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime frem til 31. desember 2026.

Innhold

Planløsning:

1. etasje: Entre, gang, stue, kjøkken, soverom og bad.

2. etasje: Gang, bad, bod og 3 soverom.

Kort fortalt:

- Fin enebolig i kjede over to etasjer.
- Entre med flislagt gulv og gulvvarme.
- Flott Norema kjøkken med kjøkkenøy - oppgradert i 2020.
- Integreerte hvitevarer i kjøkken fra Siemens og Miele.
- Lys og trivelig stue.
- Vedovn i stuen.
- Flislagt bad i 1. etasje med dusjhjørne.
- Flislagt bad i 2. etasje med badekar.
- 4 gode soverom - ett i 1. etg og 3 i 2. etg.
- Garderobeskap i alle soverom.
- Bod i 2. etasje.
- Screens på vindu i stue.
- Balansert ventilasjon.
- Smarthusløsning for belysning i stue/kjøkken med dimmer og trådløse brytere.
- Philips Hue LED lysstripe under kjøkkenskap.
- Utbredt bruk av downlights.
- Terrasse på ca. 32 kvm med markise og fin plass til utemøblement.
- Balkong utenfor 2. etasje på ca. 13 kvm.
- Eiendommen har gode solforhold.
- Pent opparbeidet hage med plen, beplantning og blomsterkasser.

- Garasje med Easee elbil lader.
- Sportsbod ved inngangsparti.
- Meget barnevennlig beliggenhet med kort vei til det meste.

Standard

Overflater:

Gulv: Parkett. Fliser på badrom.

Vegger: Veggene har tapet, malte flater og malte plater. Fliser på badromsvegger.

Himlinger: Innvendige tak har himlingsplater. Utstrakt bruk av downlights i himlinger.

Kjøkken:

Pent og praktisk Norema kjøkken med mye skap- og benkeplass, samt flott kjøkkenøy med ekstra plass. Kjøkkeninnredningen ble fornyet og utvidet i 2020, og har glatte fronter med innfreste grep og benkeplate av laminat. Det er integrerte hvitevarer i kjøkkenet som medfølger, herunder Siemens stekeovn, Siemens kombiovn, Siemens induksjonsplattetopp, Siemens kjøleskap, Siemens frysenskap og Miele oppvaskmaskin. Det er montert vannstoppesystem og komfyrvakt i kjøkkenet.

Bad i 1. etasje:

Fint flislagt bad med gulvvarme. Badet er innredet med servant i baderomsinnredning, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er mekanisk avtrekk og tiluft fra dør.

Bad i 2. etasje:

Pent flislagt bad i 2. etasje med gulvvarme. Badet er innredet med servant i baderomsinnredning, speil med belysning over, vegghengt toalett og badekar. Det er mekanisk avtrekk og tiluft fra dør.

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

- Fjerning av lettvegg mellom stue og kjøkken (2020).
- Utvidelse av kjøkkeninnredning, fornyelse av alle kjøkkenfronter og etablering av kjøkkenøy. Nye himlingsplater i stue og kjøkken samt etablering av downlights (2020).
- Ny parkett i kjøkken (2020).

- Senere bytte av 2 downlights i stue (2024-11).
- Nytt kjøkkenbatteri (2025-01).
- Montering av totalt 13 downlights fordelt på stue og kjøkken (2020).
- Etablering av ny kurs og stikkontakt til kombiovn på kjøkken (2020).
- Tilkobling av platetopp og stekeovn samt montering av komfyrvakt (2020).
- Fjerning av lysbryter og stikkontakt i stue/kjøkken samt etablering av ny stikkontakt på kjøkken (2020).
- Montering av 2 lamper i stue/kjøkken (2020).
- Smarthusløsning for belysning i stue/kjøkken med dimmer og trådløse brytere (2020).
- Yale Doorman L3 montert (2021-06).
- Elbillader, smarte termostater til gulvvarme og bytte av én stikkontakt (2022-06).
- Bytte av komfyrvakt (2023-12).
- Skifte av rotormotor i balansert ventilasjonsanlegg (2022-11).
- Service på ventilasjonsanlegg (2024-06).
- Service på garasjeportåpner og nytt motorfeste (2025-06).
- Beising av boligen i grå farge («aske») (2021).
- Installasjon av screens i stue samt service på markise med ny duk (2022-02).

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale for kabel-tv/bredbånd i sameiet som betales via felleskostnadene.

Parkering

Parkering i tilhørende garasje og for øvrig foran denne.

Det er installert 32A 3-fas Easee elbillader med lastbalansering via Tibber Pulse.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind Forsikring, polisenummer 14437468

Radonmåling

Selger opplyser følgende: Radonmåling av tidligere eier i 2009. Verdier godt under anbefalt tiltaksnivå.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket

mottar betaling for tilleggstenestene.

- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Oppvarmingen består av vedovn og panelovn i stue/kjøkken, elektriske panelovner i øvrige rom, samt elektriske varmekabler i entré og på begge bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 6 200 000

Omkostninger kjøper

6 200 000 (Prisantydning)

2 744 (Andel av fellesgjeld)

6 202 744 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

155 050 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfridd))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfridd))

156 440 (Omkostninger totalt)
173 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
176 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 359 184 (Totalpris inkl. omkostninger)
6 376 084 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
6 378 884 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 22 112 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil variere årlig.
Kommunale avgifter inkl. vann, avløp, renovasjon og feiing.

Informasjon om eiendomsskatt

Det er pt. ikke eiendomsskatt i Ullensaker kommune.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 612 701 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 6 450 805 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold

om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Velforening

Det er pliktig medlemskap for alle seksjonene i sameiet i huseierforeningen på feltet.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

1/32

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkl.: drift, noe vedlikehold av fellesareal, kabel-tv, felles bygningsforsikring og forretningsførsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 484

Andel Fellesgjeld

Kr 2 744

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2025

Andel fellesformue

Kr 49 432

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Åsmoen Vestre Boligsameie

Organisasjonsnummer

993373346

Om sameiet

Åsmoen Vestre Boligsameie består av 32 boligseksjoner på eiendommen Gnr. 81 Bnr. 247 i Ullensaker kommune.

Til hver boligseksjon følger tilleggsareal for utearealer.

Sameiets hjemmeside: home.solibo.no/hp/aasmoen-vestre/

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har pt. ingen felles lån.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjenning

Det kreves ikke styrets godkjenning av ny eier, men eierskiftet skal meldes inn.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige beboere i sameiet.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det holdes årsmøte i sameiet i juni hvert år.

Beboerne plikter selv å rense tak og takrenner for mose slik at det ikke påvirker dreneringen i negativ retning.

Forretningsfører

Forretningsfører

Solibo AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 81, bruksnummer 247, seksjonsnummer 22 i Ullensaker kommune. Gårdsnummer 81, bruksnummer 42 i Ullensaker kommune. Gårdsnummer 81, bruksnummer 55 i Ullensaker kommune. Gårdsnummer 81, bruksnummer 283 i Ullensaker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3209/81/247/22:

08.04.2008 - Dokumentnr: 281137 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Overført fra: Knr:3209 Gnr:81 Bnr:247

Gjelder denne registerenheten med flere

08.04.2008 - Dokumentnr: 281158 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Overført fra: Knr:3209 Gnr:81 Bnr:247

Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.2008 - Dokumentnr: 482932 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 22

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Grunn

Sameiebrøk: 1/32

01.01.2020 - Dokumentnr: 1344889 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0235 Gnr:81 Bnr:247 Snr:22

01.01.2024 - Dokumentnr: 209039 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3033 Gnr:81 Bnr:247 Snr:22

Heftelsene omhandler bestemmelser om ideell andel av fellesarealer på gnr. 81, bnr. 42, målebrev, pliktig medlemskap i velforeningen, bestemmelser om private vann og avløpsledninger over eiendommen og seksjoneringsbegjæringen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for tre eneboliger i rekke med adressene Åsmoen Vestre 37-41.

Denne er datert 04.06.2012.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

04.06.2012.

Vei, vann og avløp

Eiendommen ligger til privat vei.

Boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål i reguleringsplan for "Ekornrudsletta 1 og 2" med bestemmelser. Vedtatt 28.08.2005.

Avsatt i kommuneplanen for Ullensaker til nåværende boligbebyggelse. Vedtatt 23.03.2021.

Grenser inntil reguleringsplan for "Ekornrudsletta 1 og 2 felt B6" vedtatt 25.10.2007.

Adgang til utleie

Utleie av boligen er tillatt.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

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.

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

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 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](#). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.500,- oppgjørshonorar kr 7.000,- og visninger kr 3.000,- per stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 36.270,-. Utleggene omfatter foto, kommunale opplysninger, forretningsføreropplysninger, takst, tinglysningsgebyr og eierskiftegebyr. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2.500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Tommy Breen

Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF

tommy.breen@aktiv.no

Tlf: 932 24 504

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Jessheim, organisasjonsnummer 981129792
Trondheimsvegen 86, 2050 Jessheim

Salgsoppgavedato

06.05.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Åsmoen vestre 39 , 2052 JESSHEIM

 ULLENSAKER kommune

 # gnr. 81, bnr. 247, snr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 182 m² BRA-i: 142 m²



Befaringsdato: 25.03.2026

Rapportdato: 30.04.2026

Oppdragsnr.: 21739-1994

Eiendomsverdi ref nr: BY1435

Autorisert foretak: TAKSTHUSET 1 AS

Sertifisert Takstingeniør: Eirik Kalheim

Vår ref: Eirik Kalheim



 **Taksthuset 1**
DIN TRYGGHET

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig



Eirik Kalheim
Uavhengig Takstingeniør
ek@th1.no
988 55 334

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

Rekkehus over 2 plan fra 2008.
Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår.

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.

Rekkehus - Byggeår: 2008

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og terrasse i 2. Etasje.
Renner, nedløp og beslag av sort lakkert metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør, garasje leddport, balkongdører med malte karmen og 2-lags glass. Til garasjen er det også en malt dør.
Terrasse bygget med impregneret bjelkelag og terrassebord.
Trerekverk er målt til 92cm.
Terrasse bygget med impregneret bjelkelag og terrassebord.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet, malte flater og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt betong i 1. etasje.
Boligen har elementpipe. Det er tilkoblet ildsted i stuen.
Boligen har malt tretrapp med lakkerte trinn.
Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det var ikke det samme dokumentasjonskravet på byggetidspunkt.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20mm.
Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk og tiluft fra dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er

foretatt ved/i under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det var ikke det samme dokumentasjonskravet på byggetidspunkt.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10mm.
Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.
Det er mekanisk avtrekk og tiluft fra dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i trappeløp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, kombiovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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 balansert ventilasjon. Eier har opplyst om at det er utført service på anlegget i 2024.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.
Dreneringen er fra 2008.
Boligen er etablert med støpt plate av betong.
Terrenget er nokså flatt i området hvor boligen er etablert.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2008. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2008. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befarings av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringsen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Arealer [Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

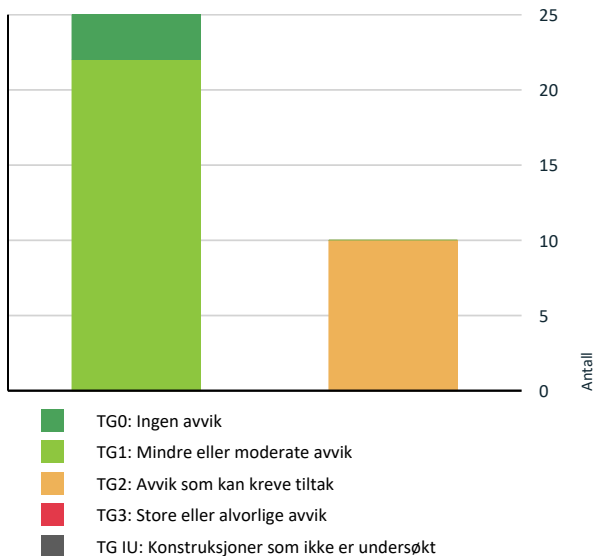
Rekkehus

- 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.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ferdigattest er brukt som dokumentasjon.

Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:

Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

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

1 TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og terrasse i 2. Etasje.

1 TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag av sort lakkert metall.

1 TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert lav luftgjennomstrømning på loftet, samt påvist svertesopp på undertaket. Dette indikerer at ventilasjonen av loftsrommet ikke fungerer i samsvar med krav og forutsetninger.

Det er ved fuktsøk ikke målt forhøyede verdier i takkonstruksjonens treverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens av avviket

Redusert luftgjennomstrømning kan føre til forhøyet fuktbelastning i loftsrommet. Dette kan medføre videre utvikling av soppvekst i undertak, samt redusert levetid for bygningsdelen. I tillegg kan fuktproblemer på loft over tid påvirke inneklimaet i boligen.

Tiltak som bør iverksettes

I henhold til NS 3600 skal det gjennomføres tiltak for å sikre tilfredsstillende ventilasjon av loftsrommet. Dette innebærer utbedring eller etablering av tilstrekkelige luftespalter og ventilasjonsåpninger. Videre skal soppangrep på undertaket vurderes av fagkyndig, og nødvendig sanering eller utskifting av berørte materialer må utføres for å stoppe videre skadeutvikling.

1 TG 1 Vinduer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

1 TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, garasje leddport, balkongdører med malte karmene og 2-lags glass. Til garasjen er det også en malt dør.

1 TG 1 Terrasse - 2. etasje

Beskrivelse

Terrasse bygget med impregneret bjelkelag og terrassebord.
Trekkverk er målt til 92cm.

1 TG 1 Terrasse - 1. etasje

Beskrivelse

Terrasse bygget med impregneret bjelkelag og terrassebord.

INNVENDIG

1 TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet, malte flater og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en del slitasjemerker og hakk i parkett. Dette gjelder i stue/kjøkkenrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens av avviket

Slitasje og hakk kan redusere parkettens estetiske standard og på sikt øke risikoen for ytterligere skade på overflaten dersom beskyttende sjikt er svekket.

Tiltak som bør iverksettes

Tiltak kan omfatte sliping og overflatebehandling av parketten, eller utskifting av skadede bord dersom slitasjen ikke kan utbedres med overflatebehandling.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt betong i 1. etasje.

Ved enkel nivellering av stue/kjøkken måles det et totalt avvik i rommet på 5mm, og 2mm over en avstand på 2 meter.

Ved enkel nivellering av gangen i 2. etasje måles det et totalt avvik i rommet på 4mm, og 1mm over en avstand på 2 meter.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har elementpipe. Det er tilkoblet ildsted i stuen.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med lakkerte trinn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert knirk i trappeløpet. Knirk oppstår normalt som følge av bevegelser mellom trinn og innfestinger, og regnes som et avvik når lyden er tydelig og vedvarende under bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens av avviket

Knirk påvirker i hovedsak trappens brukskomfort og kan indikere noe bevegelse i trinn eller innfestinger. Dette har normalt ingen strukturell betydning, men kan medføre økende bevegelser over tid dersom forholdet ikke utbedres.

Tiltak som bør iverksettes

Det anbefales å ettergå innfestinger, trinn og vanger for å avdekke løse forbindelser, og foreta nødvendig stramming eller fastsetting.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fuktsvelling på baderomsdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av bruksslitasje på baderomsdør. Ny eier vurderer selv behovet for oppgraderinger.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det var ikke det samme dokumentasjonskravet på byggetidspunkt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

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 observert aldersrelaterte forhold i fuger.

Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

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.

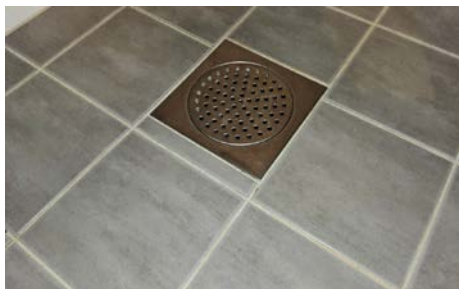
Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

Konsekvens:

Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:

Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

- Andre tiltak:

Konsekvens av avviket

Redusert restlevetid på membran og sluk øker risikoen for funksjonssvikt over tid, med potensiell fare for lekkasjer og fuktskader dersom konstruksjonen blir ytterligere belastet.

Tiltak som bør iverksettes

Det anbefales å følge opp tilstanden jevnlig. Ved tegn til svekkelser, deformasjoner eller lekkasje bør våtrommet oppgraderes i sin helhet for å sikre forskriftsmessig tetthet.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres fuktsvellinger på servantinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens av avviket

Fuktsvelling kan føre til ytterligere materialnedbrytning, redusert levetid og risiko for at innredningen mister stabilitet eller funksjon over tid. Det kan også være indikasjon på gjentatt vannpåvirkning i området.

Tiltak som bør iverksettes

Skadet innredning bør utbedres eller utskiftes. Det anbefales også å sikre at årsaken til fuktpåkjenningen identifiseres og håndteres for å hindre videre skade.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk og tiluft fra dør.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det var ikke det samme dokumentasjonskravet på byggetidspunkt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10mm.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

- Andre tiltak:

Konsekvens av avviket

Redusert restlevetid på membran og sluk øker risikoen for funksjonssvikt over tid, med potensiell fare for lekkasjer og fuktskader dersom konstruksjonen blir ytterligere belastet.

Tiltak som bør iverksettes

Det anbefales å følge opp tilstanden jevnlig. Ved tegn til svekkelser, deformasjoner eller lekkasje bør våtrommet oppgraderes i sin helhet for å sikre forskriftsmessig tetthet.



2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

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.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk og tiluft fra dør.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i trappeløp. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, kombiovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Eier har opplyst om at det er utført service på anlegget i 2024.

1 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

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 Anlegget er fra byggeår.

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

Nei

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er utført ulike arbeider på elanlegget, herunder installasjon av elbillader, utskifting av termostater til gulvvarme, montering av downlights, installasjon av komfyrvakt, etablering av ny kurs til kombiovn samt fjerning og omlegging av enkelte stikkontakter.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør 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?

Ja

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

Ja **Selv om anlegget er dokumentert og fungerer som forutsatt, anbefales det på generelt grunnlag å gjennomføre en boligkontroll etter NEK 405-2, da:**

- Anlegget er over 5 år gammelt

- Det ikke er utført en slik kontroll de siste 5 årene

Denne anbefalingen bygger på føringer fra blant annet Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) og forsikringsbransjen, som vektlegger brannforebyggende elkontroll som et viktig tiltak for sikkerhet og vedlikehold. En kontroll etter NEK 405-2 utføres av sertifisert personell og gir en uavhengig vurdering av anleggets tilstand.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er byggegrunn av løsmasser.

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2008.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er etablert med støpt plate av betong.

Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengtet er nokså flatt i området hvor boligen er etablert.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2008. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2008. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverkshøyden tilfredstiller krav på byggemeldingstidpunktet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

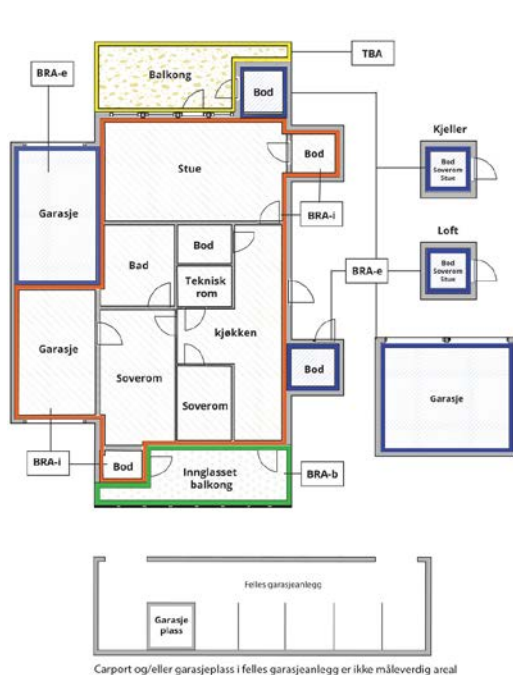
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	77	40		117	32
2. Etasje	65			65	13
SUM	142	40			45
SUM BRA	182				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, bad, soverom, entré, gang	Garasje, sportsbod	
2. Etasje	Bod, bad, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

Takhøyde 1. etasje: 2,41m.

Takhøyde 2. etasje: 2,39m.

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.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se nærmere omtale under opplysninger gitt av eier.

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)
Rekkehus	139	43

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Eirik Kalheim	Takstingeniør
	Marc Geilhufe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	81	247		22	14100 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Åsmoen vestre 39

Hjemmelshaver

Geilhufe Diana Maria, Geilhufe Marc

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Åsmoen Vestre 39 ligger i et etablert boligområde på Jessheim i Ullensaker kommune. Området består av boliger med korte avstander mellom eiendommene og en oversiktlig struktur. Eiendommen ligger på vestsiden av Åsmoen, som er en del av et større boligfelt med både eneboliger og rekkehus. Jessheim sentrum nås på få minutter med bil og gir tilgang til servicetilbud og handel. Beliggenheten har enkel adkomst via lokale veier og et rolig bomiljø.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Se kommunens planer i området.

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 eier

Oversikt over utførte arbeider og vedlikehold

Fjerning av lettvegg mellom stue og kjøkken (2020).

Utvidelse av kjøkkeninnredning, fornyelse av alle kjøkkenfronter og etablering av kjøkkenøy (2020).

Ny parkett i kjøkken (2020).

Nye himlingsplater i stue og kjøkken samt etablering av downlights (2020).

Senere bytte av 2 downlights i stue (2024-11).

Jevnlig innvendig og utvendig overflatebehandling av boligen.

Nytt kjøkkenbatteri (2025-01).

Fjerning av én stikkontakt i forbindelse med montering av spileplate (2024-11).

Montering av totalt 13 downlights fordelt på stue og kjøkken (2020).

Etablering av ny kurs og stikkontakt til kombiovn på kjøkken (2020).

Tilkobling av platetopp og stekeovn samt montering av komfyrvakt (2020).

Fjerning av lysbryter og stikkontakt i stue/kjøkken samt etablering av ny stikkontakt på kjøkken (2020).

Montering av 2 lamper i stue/kjøkken (2020).

Smarthusløsning for belysning i stue/kjøkken med dimmer og trådløse brytere (2020).

Yale Doorman L3 montert (2021-06).

Elbillader, smarte termostater til gulvvarme og bytte av én stikkontakt (2022-06).

Bytte av komfyrvakt (2023-12).

Skifte av rotormotor i balansert ventilasjonsanlegg (2022-11).

Service på ventilasjonsanlegg (2024-06).

Tilsyn av skorstein og ildsted (2024-04).

Justering av ytterdør og balkongdør (2024-09).

Service på garasjeportåpner og nytt motorfeste (2025-06).

Beising av boligen i grå farge («aske») (2021).

Skifte av én takstein (2020-11).

Installering av screens i stue samt service på markise med ny duk (2022-02).

Oppvarming av boligen

Boligen varmes opp med vedovn og panelovn i stue/kjøkken.

Det er elektrisk panelovner i alle øvrige rom.

Det er Elektriske varmekabler i entre og på begge bad.

Byggemåte

Bygningen er etablert med støpt plate på mark.

Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd liggende trekledning.

Taket er et saltak tekket med takstein.

Etasjeskiller av tre.

Vinduer med 2-lags glass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	25.03.2026		Fremvist	1	Nei
Kommunalinformasjon	25.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæringskjema	25.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Forretningsførerinfo	25.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eier	25.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	25.03.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	
2	30.04.2026	
3	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Marc Geilhufe

Diana Maria Geilhufe

Boligen

Åsmoen Vestre 39
2052 Jessheim

3209-81/247/0/22

- ◆ Boligen ble kjøpt 2016
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Blueshop (rørleggerarbeid utført av Bygg & Rørlegger Expert Tomasz Kruk)

Beskrivelse av arbeidet: Montering og tilkobling av badekar i bad 2. etasje.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

I 2020 ble det observert noe vanninnsig i garasjen etter et kraftig regnvær. Vannet dryppet ned fra veggen nær ytterdøren mot hagen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Rs Blikk og Miljømontasje DA

Beskrivelse av arbeidet: Som utbedring ble en takstein byttet, og blikkenslager anbefalte å legge Tec7 som ekstra tetting rundt de sorte veggbeslagene. Det har ikke vært nye tegn til innsig siden utbedringen i 2020.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

I følge tidligere eier, så hadde utbygger koblet feil innsug/utblås i kjøkkentak og soverom. Dette ble rettet av utbygger i første år.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

Firmanavn: Grefsen Eiendom (utbygger)

Beskrivelse av arbeidet: Retting av feil.



18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Aarseth Boligventilasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av rotormotor i balansert ventilasjonsanlegg.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Mr Elektro As

Beskrivelse av arbeidet: Byttet 2x downlights og fjernet 1x stikkontakt i stua.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Mr Elektro As

Beskrivelse av arbeidet: Installert 1x teknisk stikkontakt i kjøkken. Byttet defekt komfyrvakt.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Bravida Norge AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av Easee lader i garasje med 32A i sikkringskap. Montering av 3x Heatit termostater, bytte av brytere og ramme ved termostatene. Tilkobling av screens. Feste kabel til markise. Skiftet stikkontakt i gang 2. etg.

4.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Smart Hus Oslo AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av 13x downlights i kjøkken og stue. Ny kurs og stikkontakt til kombiovn i kjøkken. Tilkobling av platetopp, stekeovn og montering av komfyrvakt. Fjerning av lysbryter og stikkontakt i stue / kjøkken. Ny stikkontakt i kjøkken. Montering av 2 lamper. Smarthusopplegg for lys i stue/kjøkken med dimmer og trådløse brytere.



Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Radonmåling av tidligere eier i 2009. Verdier godt under anbefalt tiltaksnivå.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Takstrappert fra tidligere salg i 2016.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Bygg & rørlegger Expert Tomasz Kruk

Beskrivelse av arbeidet: Montering og tilkopling av ny kjøkkenblandebatteri.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Bygg & rørlegger Expert Tomasz Kruk

Beskrivelse av arbeidet: Montering og tilkopling av automatisk lekkasjestopper (Waterguard) på kjøkkenet.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Bankenes Boligmegler AS
E-post: eli.gronvold@aktiv.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap:

Åsmoen Vestre Boligsameie

24.03.2026

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 23.03.2026

Boligselskap: Åsmoen Vestre Boligsameie
Organisasjonsnr: 993 373 346
Gnr./bnr: 81 / 247
Eier(e): Marc Geilhufe / Diana Maria Geilhufe

Seksjonsnr: 22
Adresse: Åsmoen Vestre 39, 2052 Jessheim

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/aasmoen-vestre/
Kontakt skjema til styret: home.solibo.no/beta/companies/aasmoen-vestre/contact

Dokument som medfølger Meglerpakken:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- **Styregodkjenning:** Nei
- **Særskilte begrensninger/
klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringselskap:** Fremtind Forsikring, avtalenr. 14437468
- **Opplysninger om ferdigattest/
midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Ingen
- **Tomt:** Eiet

· **Parkeringsbestemmelser:** Forretningsfører har ikke mottatt informasjon om fordeling av parkeringsplasser.

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader kr 995,- pr. md.

Kabel-TV kr 489,- pr. md.

Totale felleskostnader pr. mnd kr 1.484,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 49 432	kr 2 744

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke: 5250,- ink. mva.

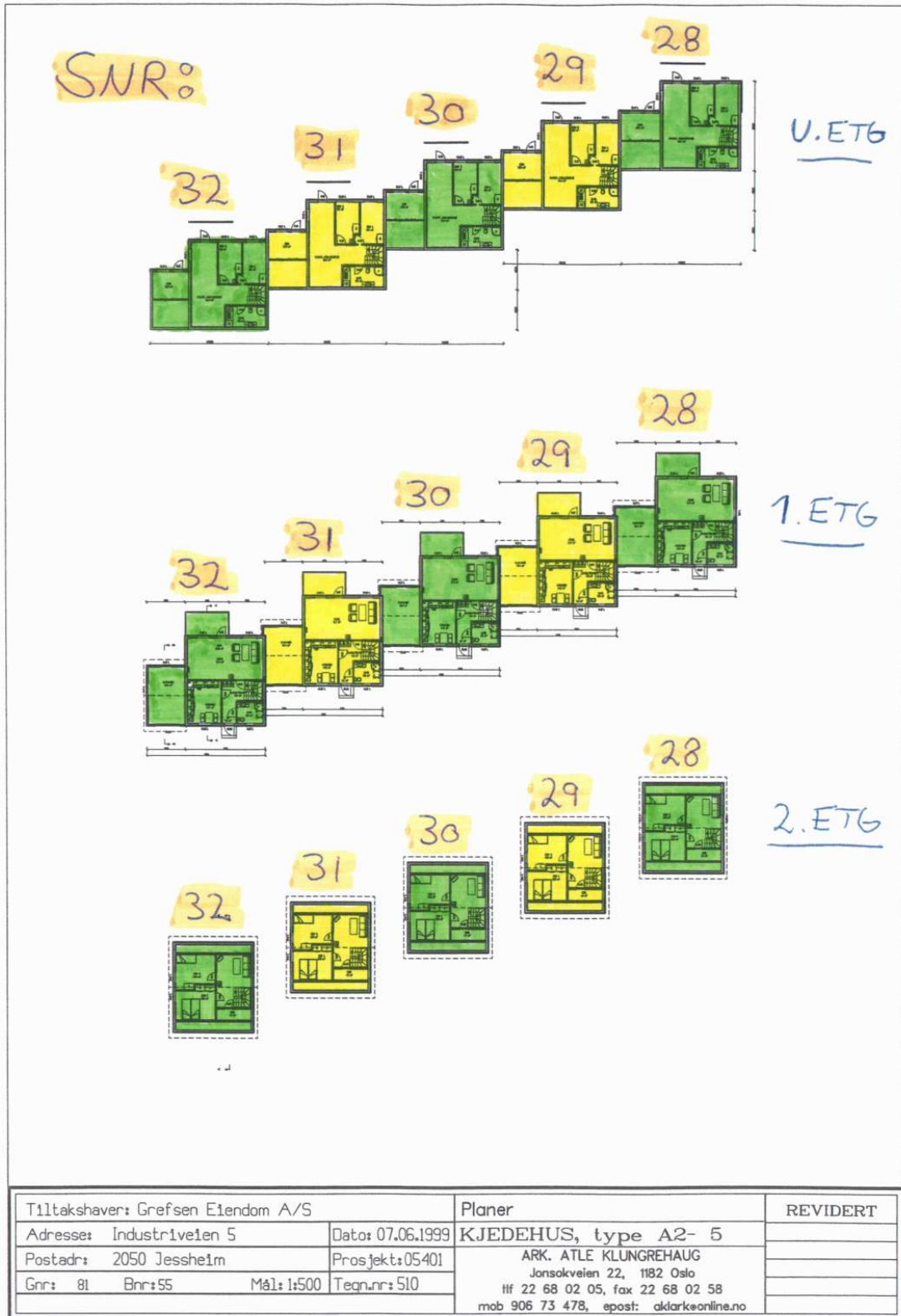
Eierskiftegebyr: 6725,- ink mva.

**Med vennlig hilsen,
Solibo AS**

2/9



Tiltakshaver: Grefsen Eiendom AS		Situasjonskart B5 Kart 3	REVIDERT
Adresse: Industriveien 5	Dato: 13.09.2007	Ekornrud	
Postadr: 2050 Jessheim	Prosjekt: 05401	ARK. ATLE KLUNGREHAUG	
Gnr: 81 Bnr: 55 Mål: 1:1000	Tegn.nr: 508	Jonsokveien 22, 1182 Oslo	
		Hf 22 68 02 05, fax 22 68 02 58	
		mob 906 73 478, epost: akark@online.no	



Vedtekter for Åsmoen Vestre Boligsameie

(vedtatt i konstituerende generalforsamling 12.november 2008, med endring 28.4.15. - 29.4.2019)

§ 1. Navn, forretningskontor og formål

Sameiets navn er Åsmoen Vestre Boligsameie. Sameiet består av 32 seksjoner av eiendommen gnr: 81, bnr: 247 i Ullensaker kommune i henhold til oppdelingsbegjæring.

Eierbrøken er beregnet utifra antall seksjoner. Til hver seksjon følger tilleggsareal (se vedlegg) for utearealer.

Sameiet har forretningskontor i Ullensaker kommune. Sameiet har til formål å ivareta Sameiernes fellesinteresser med drift og administrasjon av gnr:81, bnr:247, i Ullensaker kommune.

§ 2. Organisering av sameiet, råderett

Sameiet består av alle eiere til de 32 bruksenhetene i sameiet.

Sameierne har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til de formål de er beregnet til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruksenhetene kan kun benyttes til boligformål.

Sameiernes bruk av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødige eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Uten skriftlig samtykke fra styret har en sameier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, herunder endringer av farger. Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas uten styrets godkjenning. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres igjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene

Sameieren plikter å utøve sin råderett overensstemmende med lov om eierseksjoner, vedtekter og de ordensregler som til enhver tid er vedtatt i sameiet.

Samtlige seksjoner i sameiet har pliktig tilknytning og ansvar for vedlikehold, drift og eventuelle reparasjoner etc, sammen med boligene på område B-6, for felles veg FV 5, FL 3 lek og området SB 1. Alle seksjoner vil ha pliktig medlemskap i Huseierforeningen, felles for område B-5 og B-6.

§ 3. Felleskostnader, heftelsesform og panterett

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er tilknyttet til den enkelte bruksenhet.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierene etter sameiebrøken. Styret fastsetter et a-kontobeløp som forfaller forskuddsvis hvert kvartal.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to (2) ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4. Vedlikehold, vedlikeholdsfond

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameiernes vedlikeholdsansvar for innvendige vann –og avløpsledninger går frem til forgreiningpunktet på eiendommens hovedledninger, og innvendige elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringspunkt.

Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor sameiernes bruksenhet, eller utstyr som ligger under sameiernes vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av sameieren.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesarealer og fellesinstallasjoner er sameiets ansvar. Omfanget av det ytre vedlikeholdet skal fastsettes gjennom planer for løpende og periodisk vedlikehold. Sameiemøtet kan vedta avsetning av midler til et fond for fremtidig vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal innbetale til fondet innkreves i den kvartalsvise betaling til dekning av felleskostnadene.

§ 5. Salg og erverv av seksjon, registrering av sameiere, utleie

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Ved erverv av seksjon og utleie av bruksenhet skal dette meldes til styret for registrering. Eier av seksjonen som ikke bor i bruksenheten, må melde sin egen eller kontaktpersons boligadresse til styret.

§ 6. Styret

Sameiet skal ha et styre på fire medlemmer og to varamedlemmer som velges for to år av gangen dersom sameiemøtet ikke bestemmer noe annet. Styrelederen velges særskilt. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

§ 7. Styremøter, styrets oppgaver

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte det er nødvendig. Ett styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret innkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen tilstede, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, har møtelederen dobbeltstemme. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle stemmene. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Styret skal sørge for forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommen. Styret er ansvarlig for å holde eiendommen fullverdiforsikret til enhver tid. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiemøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiemøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

To styremedlemmer i fellesskap representerer og forplikter sameierne med sine underskrifter i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. Styret kan gi prokura.

§ 8. Sameiemøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiemøtet. Ordinært sameiemøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært sameiemøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst fire av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Alle sameierne har rett til å delta i sameiemøtet med forslagsrett, tale- og stemmerett. Likeledes har sameiernes ektefelle, samboer eller et annet av sameierens husstand rett til å være til stede og uttale seg. Møte- og talerett har styremedlemmer, forretningsfører og leietaker av en boligseksjon. Revisor har rett til å være tilstede i sameiemøte og til å uttale seg.

En sameier kan møte med fullmakt. Fullmakten skal være skriftlig og datert.

§ 9. Innkalling, saker som skal behandles på sameiemøtet

Innkalling til det ordinære sameiemøte skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 14 dager. Ekstraordinært sameiemøte kan likevel innkalles med kortere frist, som dog skal være minst tre dager. Siste frist for innlevering av saker skal fremgå av innkallingen.

Sammen med innkallingen som skal inneholde tid og sted for møtet, sendes sakliste for møtet. Sameiemøtet skal ledes av styrelederen dersom ikke sameiemøtet velger en annen møteleder.

Ordinært sameiemøte skal minst behandle følgende saker:

- Styrets årsberetning
- Regnskap for foregående år
- Forslag til budsjett
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer, samt eventuelt godtgjørelse til disse
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiemøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 10. Sameiemøtets vedtak

I sameiemøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer ansees som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken med loddtrekning.

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiemøtet til vedtak om:

- Endring av vedtektene
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetallet.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 11. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsoppgjør i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av gjeldende regnskapslov. Regnskap for foregående kalenderår skal fremlegges på ordinært sameiemøte.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

§ 12. Forretningsførsel

Sameiemøtet vedtar med vanlig flertall at sameiet skal ha en forretningsfører.

Styret har ansvaret for å ansette forretningsfører og eventuelt andre ansatte. Styret gir instruks, fastsetter lønn, fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt besørger eventuell oppsigelse.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

§ 12. Pålegg om salg, fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen; jfr. Eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangsauksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§ 14. Habilitet

Et styremedlem må ikke delta i styrets behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder forretningsføreren.

Ingen kan i sameiemøte som sameier eller fullmektig eller forretningsfører delta i noen avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 15. Lov om eierseksjoner

Sameiet skal følge lov om eierseksjoner av 23. mai 1997, nr. 31, dersom ikke annet følger av disse vedtekter.

Jessheim
Dato: 12.11.2008

Vedlegg 1: Plan over sameiets eiendom m/utearealer. Angivelse av den enkelte seksjon m/uteareal som tilleggsareal/eksklusivt uteareal.

.....

Årsregnskap 2024

for

Åsmoen Vestre Boligsameie

Orgnr: 993 373 346

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	157 228	311 815
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	213 689	97 142
Endring i aksjer og andeler	202 305	251 729
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	11 384	-154 587
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12.	168 612	157 228
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	310 426	256 918
Kortsiktig gjeld	141 814	99 690
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12.	168 612	157 228

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER					
Innkrevde felleskostnader		382 080	363 840	382 080	382 080
Annen driftsrelatert inntekt	2	218 860	214 015	220 836	216 096
SUM DRIFTSINNEKTER		600 940	577 856	602 916	598 176
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	2 820	2 820	2 820	2 820
Styrehonorar	4	20 000	20 000	20 000	20 000
Forsikring	5	144 470	134 777	144 031	158 917
Forretningsførsel		41 776	44 473	41 776	43 238
Revisjon		7 725	18 669	7 725	7 725
Kommunale avgifter		1 139	0	0	8 328
Energi/fyring		11 494	7 297	9 500	12 000
Kabel-TV/internett		211 590	206 176	221 931	221 712
Vedlikehold	6	76 363	100 180	30 000	30 000
Andre driftskostnader	7	96 942	97 107	106 513	100 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		614 319	631 498	584 296	604 740
DRIFTSRESULTAT		-13 379	-53 642	18 621	-6 564
FINANSINNEKST/-KOSTNAD					
Netto finansposter	8	227 068	150 785	110 000	100 000
RESULTAT FINANSPOSTER		227 068	150 785	110 000	100 000
Resultat		213 689	97 142	128 621	93 436
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	9	213 689	97 142		
SUM DISPONERING		213 689	97 142		

Balanse 2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i aksjer og andeler	10	1 390 164	1 187 858
SUM ANLEGGSMIDLER		1 390 164	1 187 858
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-6 232	-1 544
Forskuddsbetalte kostnader		141 234	124 468
Påløpt renteinntekt		28 539	3 820
Bankinnskudd		146 886	130 174
SUM OMLØPSMIDLER		310 426	256 918
SUM EIENDELER		1 700 589	1 444 776
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Vedlikeholdsfond		525 000	525 000
Annen egenkapital	9	1 033 775	820 086
SUM EGENKAPITAL		1 558 775	1 345 086
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		138 333	99 690
Annen påløpt kostnad		3 481	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		141 814	99 690
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 700 589	1 444 776

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkkonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - ANDRE INNTEKTER

Kabel-TV/internett	212 945
Annen driftsrelatert inntekt	5 915
Sum annen inntekt	218 860

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 2 820

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 20 000

NOTE 5 - FORSIKRING

Forsikringer bygninger	137 174
Hussoppforsikring	7 296
Sum forsikring	144 470

NOTE 6 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	48 500
Diverse vedlikehold	27 863
Sum vedlikehold	76 363

NOTE 7 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Snørydding, strøing	38 484
Gressklipping	31 865
Leie datasystem	15 498
Inventar	4 768
Øredifferanser	-107
Bank og kortgebyrer	6 434
Sum andre driftskostnader	96 942

NOTE 8 - NETTO FINANSPOSTER

Annen renteinntekt	24 763
Verdiøkning av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	202 305
Sum netto finansposter	227 068

NOTE 9 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	820 086
Overført til/fra egenkapital	213 689
Opptjent egenkapital 31.12	1 033 775

NOTE 10 - INVESTERINGER I AKSJER OG ANDELER

	DNB Norden Indeks A	DNB Aktiv Rente	DNB Global Indeks
Anskaffelse 1.1	105 733	531 333	298 934
Balanseført verdi 1.1	146 420	574 721	466 718
Kjøp av aksjer/fond 2024	0	0	0
Årets verdiendring	10 937	39 104	152 264
Markedsverdi	157 357	613 825	618 982
Anskaffelse 31.12	105 733	531 333	298 934
Balanseført verdi 31.12	157 357	613 825	618 982

Nabolagsprofil

Åsmoen vestre 39 - Nabolaget Ekornrud/Holm - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Yttervegen Linje 436, 437, 440, 450	9 min	0.8 km
Jessheim stasjon Linje R13, R13x	7 min	2.9 km
Oslo Gardermoen	16 min	

Skoler

Skogmo skole (1-7 kl.) 381 elever, 20 klasser	16 min	1.4 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.) 323 elever, 13 klasser	7 min	3.1 km
Gystadmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 692 elever, 29 klasser	7 min	3.7 km
Hoppensprett Akademiet (8-10 kl.) 144 elever, 6 klasser	7 min	3.7 km
Hoppensprett vgs Jessheim	7 min	
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	10 min	4.3 km

«Har bodd her i 11 år. Det blir bare bedre og bedre for hvert år som går»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

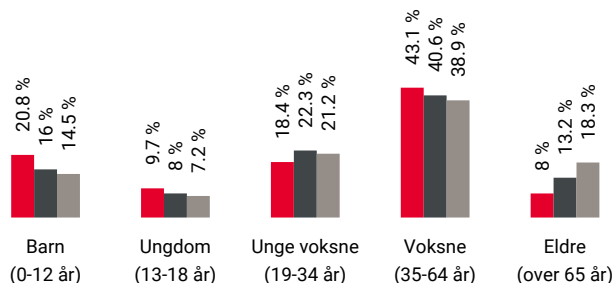
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ekornrud/Holm	2 401	869
Jessheim	25 243	11 446
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager


Ekornrud barnehage (0-5 år) 133 barn	6 min	0.4 km
Hoppensprett Gystad (1-5 år) 62 barn	10 min	0.8 km
Fladbyseter barnehage (1-5 år) 49 barn	12 min	1 km


Dagligvare

Coop Extra Algarheimveien	10 min
Meny Gystadmarka	5 min


Primære transportmidler

 1. Egen bil


 2. Buss

 **Støynivået**
Lite støynivå 88/100

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 88/100

 **Gateparkering**
Lett 84/100

Sport

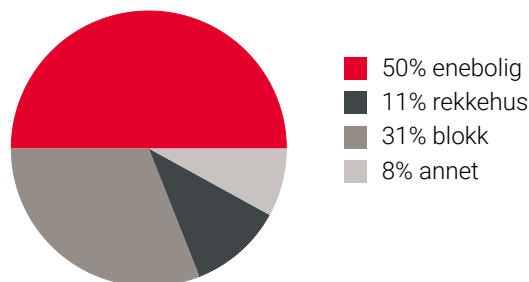
 Borgen skole, fotballbane 29 min 
Fotball 1.1 km

 Skogmo skole 15 min 
Ballspill, fotball, friidrett 1.3 km

 Spenst Jessheim 6 min 

 SATS Jessheim 7 min 

Boligmasse

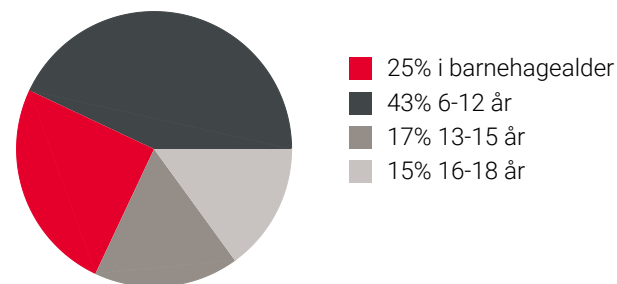


Varer/Tjenester

 Jessheim Storsenter 7 min 

 Vitusapotek Gotaasgården Jessheim 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

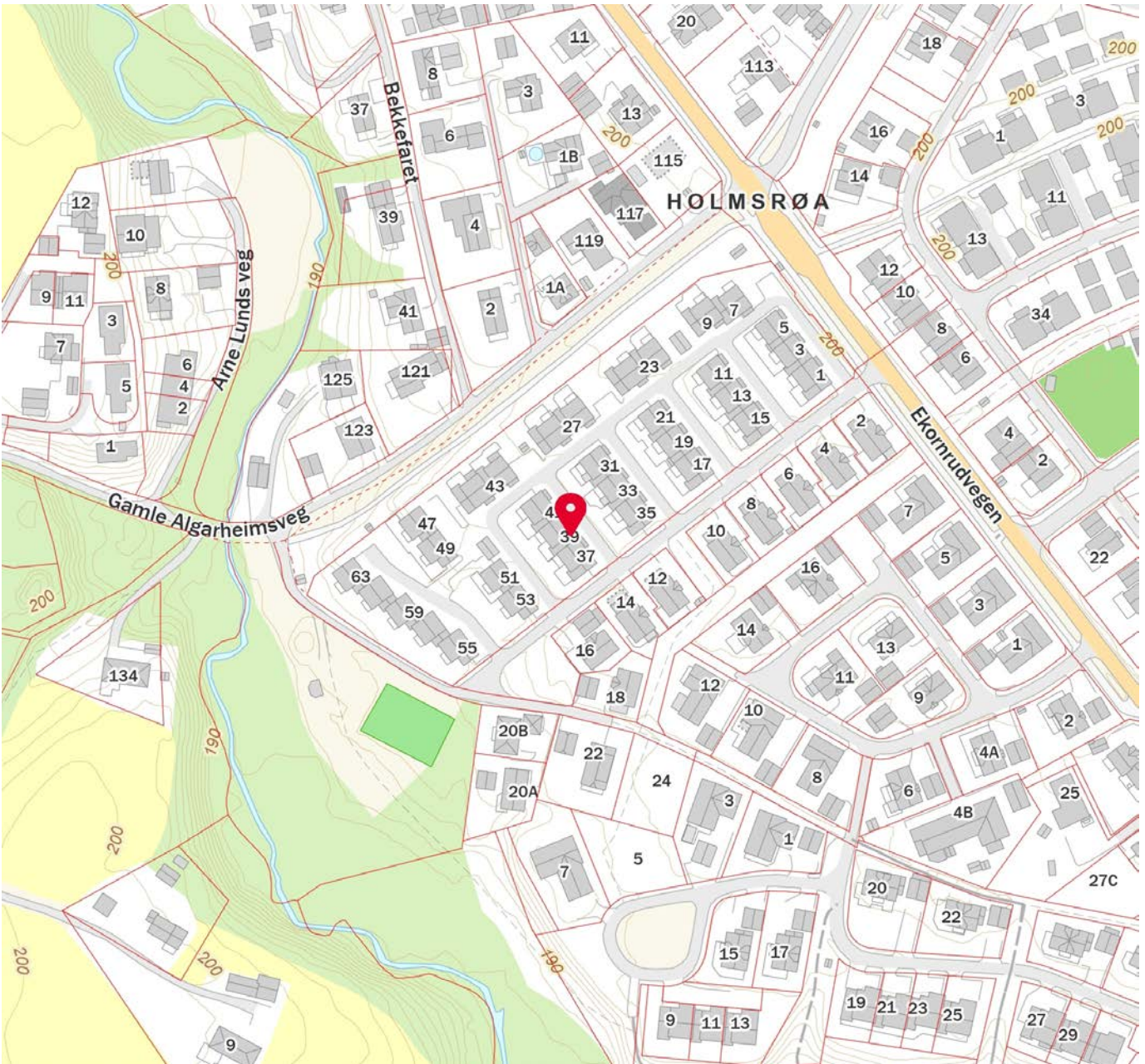


0% 43%

 Ekornrud/Holm
 Jessheim
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Åsmoen vestre 39
2052 JESSHEIM**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tommy Breen**Telefon:** 932 24 504
E-post: tommy.breen@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre