

aktiv.



Veiberggata 5, 2050 JESSHEIM

**Lys og pen 3-roms selveierleilighet
fra 2021 i 2. etasje midt i Jessheim
sentrum - Garasjeplass og
overbygget balkong!**



Eiendomsmegler MNEF

Knut Magnus Betten

Mobil 901 00 721

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

Aktiv Eiendomsmegling Jessheim

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 766,-
Omkostn.: Kr 113 640,-
Total ink omk.: Kr 4 604 406,-
Felleskostn.: Kr 2 320,-
Selger: Uller Eiendom AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2021
BRA-i/BRA Total 79/85 kvm
Tomtstr.: 3730.8 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 135, bnr. 9
Snr. 12
Oppdragsnr.: 1208260018

Lys og pen 3-roms selveierleilighet fra 2021 midt i Jessheim sentrum!

Velkommen til Veiberggata 5!

Dette er en lys og pen 3-roms selveierleilighet som ble bygget i 2021, på den eldre Postgårdens tidligere konstruksjon. Leiligheten ligger i 2. etasje, og inneholder lys stue, flott kjøkken med integrerte hvitevarer, to gode soverom med garderober i begge, flislagt bad med gulvvarme og gang. Utgang fra stue til flott overbygget altan på ca. 8 kvm.

Det medfølger bruksrett til garasjeplass og sportsbod i garasjeanlegg. Det er heis i bygget.

Leiligheten varmes opp med vannbåren varme, som er inkl. a-konto i felleskostnadene.

Her bor du midt i sentrum med umiddelbar nærhet til restauranter, Jessheim storsenter, kulturhus med kino og bibliotek, idretts- og fritidstilbud og Jessheim stasjon. Fra stasjonen går det ofte tog til Oslo og buss til Gardermoen.



Innhold

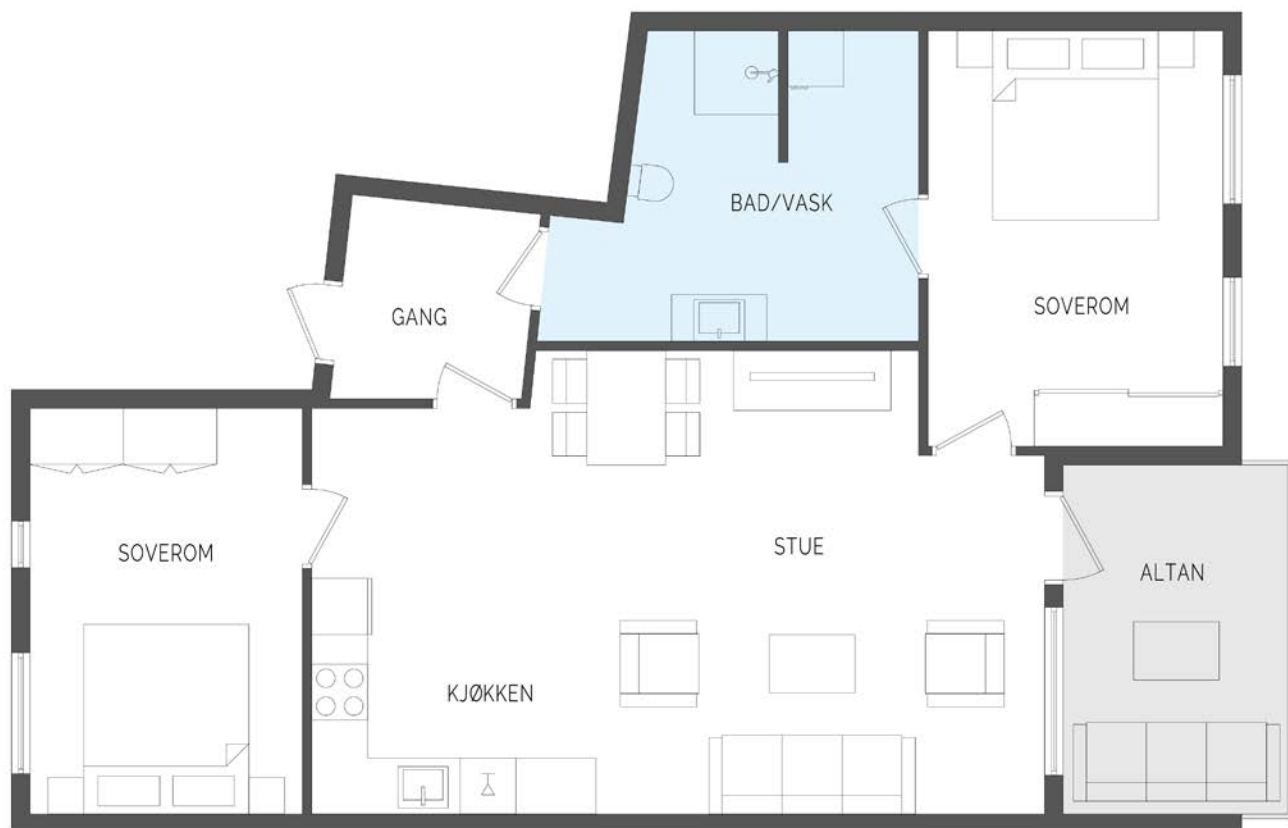
Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	14
Tilstandsrapport	30
Energiattest	49
Nabolagsprofil	52
Budskjema	80



Utgang fra stue til flott overbygget altan på ca. 8 kvm.



På altanen er det god plass til utemøblement.



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.



Velkommen til Veiberggata 5 - Lys og pen 3-roms selveierleilighet i 2. etasje midt i Jessheim sentrum! (Fotograf: Trond Walsø) Bildet er digitalt stylet.



Flott Sigdal kjøkken med mye skap- og benkeplass, samt integrerte hvitevarer av god kvalitet.



Leiligheten har en romslig stue med mye naturlig lys og god takhøyde.



Stuen med digital styling.



Leiligheten har 2 gode soverom med garderobeløsning. Digital styling.



Hovedsoverommet har egen inngang til baderom.



Soverom med garderobeløsning.



Soverom.



Pent flislagt baderom med gulvvarme. Badet er utstyrt med servant i baderomsinnredning, toalett og dusjhjørne med regnfallsdusj.



Det er integrert belysning i speil over servant.



Romslig entré med god plass for garderobemuligheter.



Det er heis i bygget.



Det medfølger bruksrett til garasjeplass med el-billader i garasjekjeller i sameiet.



Det medfølger sportsbod til leiligheten.



Det er sykkelbod i kjeller.



Postgården ligger sentralt på Jessheim, i et veletablert og populært handels- og kulturområde av sentrum.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 79 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 85 kvm

TBA: 8 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 79 kvm Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.

Kjeller

BRA-e: 6 kvm Bod.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 kvm Altan.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3730.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Utenomhusområdene er i kommuneplanen regulert til gatetunformål som er tilgjengelig for allmennheten. Området er opparbeidet med beplanting og asfalterte veier og er en del av Kulturkvartalet på Jessheim.

Beliggenhet

Postgården ligger sentralt på Jessheim, i et veletablert og populært handels- og kulturområde av sentrum. Gangavstand til alle fasiliteter og tilbud i sentrumsområdet.

Det er umiddelbar nærhet til Jessheim storsenter med ca 140 butikker og serveringssteder. Senteret er Øvre Romerikes største motehus med mange små og store kjedebutikker samt flere spennende nisjebutikker. I sentrum her finner du for øvrig alt av fasiliteter; togstasjon, matbutikker, restauranter, banker og øvrige

forretninger. I Ullensaker kulturhus er det bla. 3 kinosaler, kulturskole og bibliotek.

På Jessheim sør, ca 1 km fra sentrum er næringsområde Byporten Jessheim. Her finner du bla. Rema 1000, Møbelringen, veterinær, Thansen, Rusta og Evo treningssenter.

I Gystadparken på andre siden av Jessheim, er det også flere store næringskjeder som Bohus, Jysk, Julia og Gausdal Landhandleri og Jessheim bilby med forhandlere som bla. Toyota, Bilvia, Sulland, Møller Bil og ikke minst Biltema og Mekonomen.

Som en kontrast til sentrumslivet byr området rundt på flere friluftsområder med blant annet Nordbytjernet med flotte turstier, badeplass og rekreasjonsområder. Rundt tjernet er det godt tilrettelagt med turstier for små og store. Nordbytjernet har fine badeplasser med strender, volleyballbaner og bade- og fiskebrygger. På vinterstid er det mulighet for å stå på skøyter og ake. 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.

Ved UKI Arena/Jessheim stadion finner du fotballbane, friidrettsbane og Jessheim is- og flerbrukshall. 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.

For de som heller ønsker å trene på et treningsstudio tilbyr Jessheim flere gode alternativer; Spenst, Sats, Evo og Fresh Fitness. Jessheimbadet åpnet dørene i mai 2021, og byr på 25 meters basseng, sklie, terapibasseng, barnebasseng, boblebad og hoppetårn. Jessheim fikk i 2012 bystatus og byen, samt områdene rundt, er i stor utvikling.

Kommunen vokser med ca 1000 innbyggere i året og har nå over 43.000 innbyggere. Befolkningsveksten stiller store krav til utvikling for å kunne ivareta gode tjenester også i fremtiden, og det jobbes kontinuerlig med å gjøre kommunen enda mer attraktiv. Med hovedflyplassen i kommunen har man mulighet til å reise hvor man vil i verden og alltid komme hjem til Ullensaker.

Med bil tar det ca:

2 minutt til Jessheim Stasjon

10 minutt til OSL Gardermoen

30 minutter til Lillestrøm

40 minutter til Oslo

For mer informasjon gå inn på: www.ullensaker.kommune.no

Adkomst

Fra E6: Ta av fra motorvegen ved Jessheim syd og ta til høyre mot Jessheim. Hold rett frem i rundkjøringen og følg Trondheimsvegen mot Jessheim sentrum. I Jessheimkrysset holder du venstre i rundkjøringen, deretter høyre i neste rundkjøring. Bare noen hundre meter vil du finne Veiberggata 5 på din høyre hånd.

Bebyggelsen

Nærområdet består av leilighetsbygg og nærings- og sentrumseiendommer.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er gangavstand til skoler i alle trinn, og det finnes flere barnehager i området, både offentlige og private.

Skolekrets

Døli Skolekrets.

Offentlig kommunikasjon

Det er godt tilbud for offentlig transport med både tog og buss fra Jessheim stasjon, til bla. Eidsvoll, Lillestrøm, Gardermoen og Oslo.

Bygningssakkyndig

Daniel Østbye

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er påbygget på den eldre postgården fra ca. 1990 sin tidligere konstruksjon og tilpasset til TEK 17. Fasader i teglstein og malt trebindingsverk. Etasjeskiller av av støpt betong.

Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass, utvendig beslått med aluminiumsbeslag. Inngangsdøren er en malt branndør med sertifisering EI-30. Altandøren er av treverk med 3-lags glassfelt. Det er malte profilerte innvendige dører. Utgang fra stuen til en nordvendt altan på omtrent 8 kvadratmeter. Altanen er belagt med spaltegulv av treverk og har et rekkverk laget av glass og metall. Rekkverkshøyden er målt til 101 centimeter. Den er utstyrt med utebelysning, overbygg og levegger for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

Ingen bemerkninger på tilstandsgrad 2 og 3 (TG2 og TG3) er registret i tilstandsrapporten.

Lovlighet:

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

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport av Daniel Østbye, datert 15.01.2026. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten før visning.

Innhold

2. etasje: Entré, stue/kjøkken, 2 soverom og bad.

Kjeller: Bod.

Kort fortalt:

- Flott 3-roms selveierleilighet fra 2021!
- Fin beliggenhet i 2. etasje, ut mot Veiberggata.
- Entre/gang.
- Lys stue.
- Kjøkken med integrerte hvitevarer.
- To soverom, begge med garderobeskap.
- Overbygget balkong med plass til utemøblement.
- Flislagt bad med gulvvarme.
- Heis i bygget.
- Bruksrett til garasjeplass med el-bil lader.
- Bod i kjelleranlegg.
- Balansert ventilasjon.
- Vannbåren varme.
- Sentral beliggenhet med gangavstand til Alt!

Standard

Fin påkostet selveierleilighet fra 2021. Leiligheten holder en god standard.

Kjøkken

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spiseplass. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap og overskap. Benkeplatene har laminerte overflater med en nedfelt oppvaskkum og ett-greps kran. Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det kitchenboard, benkeskapsbelysning og stikkontakter. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøleskap med fryserdel, komfyr og oppvaskmaskin, samt en nedfelt induksjon platetopp. Ventilatoren er plassert i et overskap. Det er installert lekkasjestopper og komfyrvakt.

Bad

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en malt himling med downlights. Rommet er utstyrt med et vegghengt servantskap med heldekkende servant og ett-greps armatur, i tillegg til et vegghengt speil med integrert lys. Dusjen er plassert på gulvet i et hjørne og har innfellbare dører. Dusjbatteriet er tilkoblet en veggmontert tak- og hånddusj. Toalettet er vegghengt med innebygget susterne. Det er opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett. Flislagt på gulv på bad.

Vegger: Malte, slette flater. Fliser på baderomsvegger.

Himling: Malt, profilert MDF-panel. Det er downlights i entréen.

Tekniske installasjoner

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

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon. Avtrekk på kjøkkenet er via det balanserte anlegget, og avtrekksventiler på badet er plassert i himlingen.

- Vannbåren varme: Leiligheten har vannboren varme i alle gulv.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Bredbånd-fiber og kabel-tv fra Telenor. Det ble ved ferdigstilling av boligene inngått en kollektiv avtale med 60 måneders bindingstid. Frihet M TV boks og wifi.

Parkering

Det er tilhørende bruksrett til garasjeplass i garasjekjeller i sameiet.

Parkeringsplassene i garasjeanlegget er klargjort med infrastruktur for lading av elbil.

Sameiet har i tillegg parkering på naboeiendom - gjeste og besøksparkering. Kan sees nærmere i sameiets vedtekter under punkt 4.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind Forsikring, polisenummer 7004784

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også

enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Leiligheten er tilknyttet fjernvarmeanlegg, og har vannbåren gulvvarme i alle gulv. Dette gjelder også i baderomsgulv.

Energimerke

B

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 490 000

Omkostninger kjøper

4 490 000 (Prisantydning)

766 (Andel av fellesgjeld)

4 490 766 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

112 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

113 640 (Omkostninger totalt)

125 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

128 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 604 406 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 616 306 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 619 106 (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 14 229 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Summen er stipulert. Kommunale avgifter inkl. vann, avløp og renovasjon. Kommunale avgifter vil variere årlig.

Informasjon om eiendomsskatt

Det er pt. ikke eiendomsskatt i Ullensaker kommune.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 295 734 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 182 937 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

79/3524

Felleskostnader inkluderer

Løpende drift, noe vedlikehold, kabel-tv/internett, a-konto fjernvarme, a-konto varmtvann, ventilasjonsfilter, vaktmester, revisor, gressklipping, felles

byggningsforsikring og honorarer.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 320

Andel Fellesgjeld

Kr 766

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

02.02.2026

Andel fellesformue

Kr 12 456

Andel fellesformue dato

02.02.2026

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Postgården Jessheim

Organisasjonsnummer

829150972

Om sameiet

Sameiet er et kombinasjonssameie bestående av 21 seksjoner, herunder 14 boligseksjoner og 7 næringsseksjoner, fordelt på to bygg på eiendommen gnr. 135, bnr. 9 i Ullensaker kommune.

Selskapet er registrert i Ullensaker kommune med organisasjonsnummer 829 150 972. Forretningsfører er Tema Regnskap Jessheim AS.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har pt. ingen felles lån.

Regnskap/budsjett

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

Det er planlagt endringer av fellesutgifter som trer i kraft fra første måned etter avholdt årsmøte. Ny månedlig felleskostnad blir regulert etter ordinær indeksregulering og nøyaktig sum blir satt på årsmøtet, våren 2026.

Styregodkjennelse

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

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter kan ses hos megler på forespørsel.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige sameiere.

Forretningsfører

Forretningsfører

Tema Regnskap Jessheim AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 135, bruksnummer 9, seksjonsnummer 12 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:

3209/135/9/12:

17.04.1868 - Dokumentnr: 900031 - Rettigheter iflg. skjøte

Forbud mot næringsvirksomhet

Hefter i følge erklæring fra eieren av 135/6 kun på

daværende bnr.9.

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.1869 - Dokumentnr: 909193 - Utskifting

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

03.12.1883 - Dokumentnr: 907066 - Rettigheter iflg. skjøte

Forbud mot næringsvirksomhet

Bestemmelse om gjerde

mot 135/6.

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:9
Gjelder denne registerenheten med flere

19.07.1895 - Dokumentnr: 990008 - Utskifting
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:9
Gjelder denne registerenheten med flere

01.08.1932 - Dokumentnr: 900100 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:169
Bestemmelse om kloakk-kum.
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:9
Gjelder denne registerenheten med flere

21.01.1937 - Dokumentnr: 94 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:9
Gjelder denne registerenheten med flere

25.06.1937 - Dokumentnr: 842 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: AS Gjermå E-verk
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:9
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.1958 - Dokumentnr: 166 - Skjønn
Gjelder avståelse av grunn til fortau ved Jessheim.
Bestemmelser om erstatning.
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:9
Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.2019 - Dokumentnr: 1155426 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:169
Bestemmelse om 1 parkeringsplass i garasjeanlegg
Bestemmelse om 1 bod i garasjeanlegg
Bestemmelse kan ikke overdras, selges eller avhendes til tredjepart
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:9
Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.2019 - Dokumentnr: 1197085 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av lavspennings- og
høyspennings kabelanlegg
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.2021 - Dokumentnr: 1345880 - Bestemmelse om vannledning

Rettighetshaver: Ullensaker Kommune

Org.nr: 933 649 768

Bestemmelse om kummer

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.2021 - Dokumentnr: 365160 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 12

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 79/3524

01.01.2024 - Dokumentnr: 229824 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3033 Gnr:135 Bnr:9 Snr:12

Heftelsene omhandler bla. bestemmelser om anleggelse av vann- og avløpsledninger, bestemmelser om parkering med bruksrett til garasjeplass og bod, bestemmelser om grunn til fortau, bestemmelser om drift av lavspenning- og høyspenningsanlegg over eiendommen, bestemmelse om vei, bestemmelse om elektriske kraftlinjer over eiendommen og seksjoneringsbegjæringen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Veiberggata 3,5,7,9,11 og 13 for næringslokaler og boliger, samt parkeringsanlegg, datert 13.07.2021.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.07.2021.

Vei, vann og avløp

Eiendommen ligger til offentlig vei.

Det er kommunalt vann og avløp til leiligheten.

Regulerings- og arealplaner

Boligområdet ved Postgården er regulert til bolig- forretning-butikk og kontor formål, og er tilgrensende til eksisterende bebyggelse.

Avsatt i kommuneplanen til nåværende bolig og forretningsbebyggelse/sentrumsformål.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt, men skal meddeles styret før leieforholdet finner sted.

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum

30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til salgsoppgave

Tilstandsrapport
Kommunale opplysninger
Forretningsførsel

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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 Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 13 000,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 3 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 15 045,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet, fotograf og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Knut Magnus Betten
Eiendomsmegler MNEF
knut.magnus.betten@aktiv.no
Tlf: 901 00 721

Ansvarlig megler bistås av

Tommy Breen
Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF
tommy.breen@aktiv.no
Tlf: 932 24 504

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

16.02.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

RAMBOLL

📍 Veiberggata 5, 2050 JESSHEIM

📖 ULLENSAKER kommune

gnr. 135, bnr. 9, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 15.01.2026

Rapportdato: 20.01.2026

Oppdragsnr.: 21410-1381

Referansenummer: RG1395

Foretak: Rambøll Norge AS

Takstingeniør: Daniel Østbye



RAMBOLL

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

Rambøll Norge

Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.

I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.

Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.

Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtomografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.

Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



Rapportansvarlig

Daniel Østbye

Uavhengig Takstingeniør

daniel.ostbye@ramboll.no

924 29 101

RAMBOLL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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 (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet oppført i 2021, beliggende i boligbygg med flere boenheter. Leiligheten ligger i 2. etasje med adkomst via heis eller trapp fra parkeringskjeller og felles inngangsparti på bakkenivå.

Leiligheten fremstår som i teknisk god stand, vurdert ut fra alder, med moderne innredning og overflater.

Bruksrett til biloppstillingsplass i oppvarmet garasjekjeller samt bod i kjeller for praktisk oppbevaring.

Rapporten omfatter ikke bygningens klimaskjerm, samt innvendige og utvendige fellesarealer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass, utvendig beslått med aluminiumsbeslag.

Inngangsdøren er en malt brannndør med sertifisering EI-30. Altandøren er av treverk med 3-lags glassfelt.

Utgang fra stuen til en nordvendt altan på omtrent 8 kvadratmeter. Altanen er belagt med spaltegulv av treverk og har et rekkverk laget av glass og metall. Rekkverkshøyden er målt til 101 centimeter. Den er utstyrt med utebelysning, overbygg og levegger for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflater av: parkett.

Veggoverflater av: malte, slette flater.

Himlingsoverflater av: malt, profilert MDF-panel. Det er downlights i entréen.

Det er malte profilerte innvendige dører.

Etasjeskille av: Støpt betong.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille: Stue 5 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom: Stue 240 cm.

Oppvarming: Vannbåren gulvvarme i alle rom.

Bruksvann og vann til oppvarming er tilknyttet fjernvarmeanlegg.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt flate og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med heldekkende servant og ett-greps armatur, i tillegg til et vegghengt speil med integrert lys.

Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst. Dusjbatteriet er tilkoblet en veggmontert tak- og hånddusj for fleksibel bruk.

Toalettet er vegghengt med innebygget susterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design. Rommet har også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

Avtreksventilene for ventilasjon er plassert i himlingen.

Vannrørene er av typen rør-i-rør-system, mens avløpsrørene er laget av plast. Det er også et fordelerskap for rør-i-rør-systemet, plassert på veggen for enkel tilgang til kontroll og vedlikehold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spiseplass.

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap og overskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.

Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det kitchenboard som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskap og på vegg for praktisk bruk.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap med fryserdel, komfyr og oppvaskmaskin i benk og en nedfelt induksjon platetopp. Ventilatoren er plassert i et overskap og bidrar til god ventilasjon under matlaging.

Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast. For sikkerhet er det installert lekkasjestopper og komfyrvakt for skadebegrensning og sikker bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entrén. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

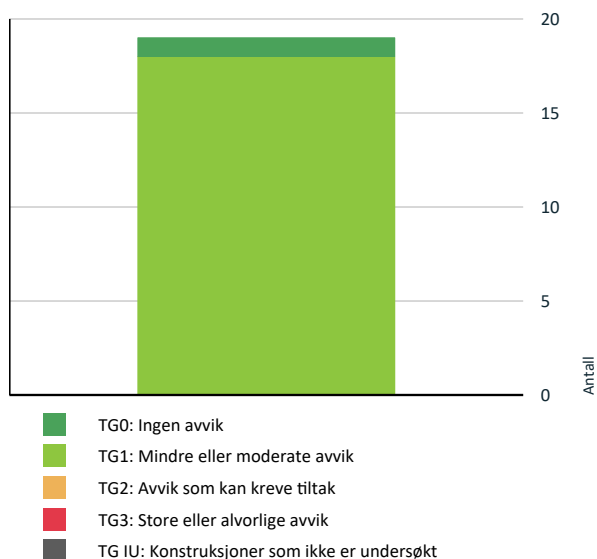
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2021

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Standard

Leiligheten har god standard sett opp mot alder og konstruksjon.

Vedlikehold

Ingen strakstiltak anses som nødvendig.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass, utvendig beslått med aluminiumsbeslag.

TG 1 Dører

Inngangsdøren er en malt branddør med sertifisering EI-30. Altandøren er av treverk med 3-lags glassfelt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til en nordvendt altan på omtrent 8 kvadratmeter. Altanen er belagt med spaltegulv av treverk og har et rekkverk laget av glass og metall. Rekkverkshøyden er målt til 101 centimeter. Den er utstyrt med utebelysning, overbygg og levegger for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulvoverflater av: parkett.

Veggoverflater av: malte, slette flater.

Himlingsoverflater av: malt, profilert MDF-panel. Det er downlights i entréen.

Det er en liten skade i parketten i stuen i området ved døren til soverom og altan. Dette til informasjon.



Skade i parkett.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av: Støpt betong.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

Tilstandsrapport

Stue 5 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Stue 240 cm.

TG 1 Innvendige dører

Det er malte profilerte innvendige dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming: Vannbåren gulvvarme i alle rom.
Bruksvann og vann til oppvarming er tilknyttet fjernvarmeanlegg.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt flate og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med heldekkende servant og ett-greps armatur, i tillegg til et vegghengt speil med integrert lys. Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst. Dusjbatteriet er tilkoblet en veggmontert tak- og hånddusj for fleksibel bruk. Toalettet er vegghengt med innebygget susterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design. Rommet har også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Avtrekksventilene for ventilasjon er plassert i himlingen. Vannrørene er av typen rør-i-rør-system, mens avløpsrørene er laget av plast. Det er også et fordelerskap for rør-i-rør-systemet, plassert på veggen for enkel tilgang til kontroll og vedlikehold.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk i dusjsonen.



Kontroll av sluk utenfor dusjsonen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon i form av Samsvarserklæring og tredjeparts kontroll som gir grunnlag for utgivelse av ferdigattest for boligen.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spise plass. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap og overskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.

Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det kitchenboard som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskap og på vegg for praktisk bruk.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap med fryserdel, komfyr og oppvaskmaskin i benk og en nedfelt induksjon platetopp. Ventilatoren er plassert i et overskap og bidrar til god ventilasjon under matlaging.

Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast. For sikkerhet er det installert lekkasjestopper og komfyrvakt for skadebegrensning og sikker bruk.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten har vannboren varme i alle gulv.

Elektrisk anlegg

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

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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entrén. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår.

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.
2021
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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?

Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

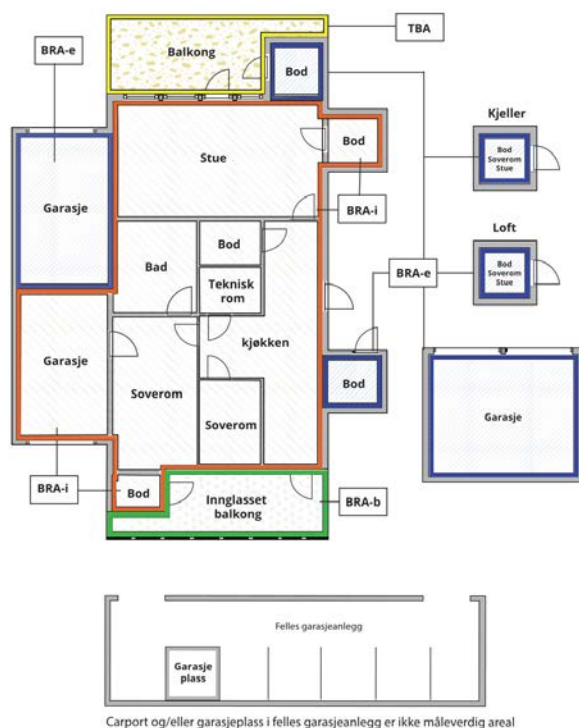
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	79	6		85	8
SUM	79	6			8
SUM BRA	85				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, bad, soverom 2	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Leiligheten ble ferdigstilt i 2021.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.1.2026	Daniel Østbye	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	135	9		12	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse Veiberggata 5							
Hjemmelshaver							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Jessheim sentrum i Ullensaker kommune, Akershus fylke.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

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

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

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

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

Selger er profesjonell part. Det er ikke utfyllt egenerklæringsskjema for dette objektet.

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring.

Alle TG. og kommentarer er gitt etter tilstand på befaringsdatoen. Alle målinger, fuksøk ol. Er de faktiske forholdene på befaringsdatoen.

Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selvom om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

Takstmann innhenter opplysninger om boligen fra selger på befaringen, dette for å kunne gi et så godt bilde av bygningsmassen som mulig, usynlige installasjoner som bla. gulvvarme osv er opplysninger selger har gitt ved befaringen uten at takstmannen nødvendigvis har mulighet til å funksjonsteste eller etterprøve om de opplysninger som er gitt faktisk stemmer.

Det er selgers plikt at opplysninger om utført arbeide/oppradering som selger skulle ha vist eller må kjenne til fremkommer. Selger har også lest igjennom utkast til rapporten å kontrollert for feil/mangelfulle opplysninger før rapporten blir publisert i salgsoppgaven.

PERSONVERN

Tema Regnskap Jessheim AS
Henrik Bulls veg 48
2069 Jessheim

Vår referanse:
1208260018

Vår saksbehandler:
Eli Grønvold

Telefon:
482 20 737

Vår dato:
02.02.2026

Megleropplysninger på Veiberggata 5 - gnr. 135, bnr. 9 Snr. 12 i Ullensaker kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn

Uller Eiendom AS

Adresse

Henrik Bulls veg 48, 2069 Jessheim

Org.nummer

983 807 291

Under henvisning til eiendomsmeulingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på			
Styreleder	Navn	Tlf.	E-post.
	STEIN AARVIK	906 71973	STEIN@HANDLSSTEDET.NO
Informasjon om eiendommen			
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.
	135	9	12
Sameiets org.nr:	Kommune		
829150972	ULLENSAKER		
Tomten er		☒ eiet ☐ festet	
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:	
Har sameiet mottatt nabovarsel?		Hvis ja, hvem har sendt varselet?	
☐ Ja ☒ Nei			
Foreligger det ferdigattest?		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	
☒ Ja ☐ Nei		☐ Ja ☒ Nei	
Forsikring for sameiet		Forsikringsselskap og polisenr.	
		FREMTIND FORSIKRING, P: 7004784	
Har sameiet hussoppforsikring?		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.	
☒ Ja ☐ Nei		FREMTIND P: 7004784	
Parkering og garasje			
Medfølger det p-/garasjeplass?		Plassens nummer:	
☒ Ja ☐ Nei		70	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?		KUN BRUKSRETT TIL P-PLASS	
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?		Evt. ekstra kostnad:	
☒ Ja ☐ Nei		Beløp kr P.E. 3,- pr kWh	

Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? REF. VEDTEKTER Pkt 3-2			
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie? REF. VEDTEKTER Pkt 2			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes? REF. VEDTEKTER Pkt 2			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1	IKKE LÅN				
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?		☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?		
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr 766,-			
Har sameiet formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 555 616		Seksjonens andel formue? Kr 12456,-	
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 2320	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	1. MND	Fellesutgiftene inkluderer: ORD. FELLESG. TV/INTERNETT, FJERNVARME, VAUT. FJØR.			
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☒ Ja ☐ Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr ORD. INDEKSEREG.	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato 1. MND E. AUGUST		
Poster til skattemeldingen ARSKOTE					
Seksjonens renteinntekter kr:	6	Seksjonens renteutgifter kr:	0		
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 5850	Kontonummer for betaling: 1231.05.85057		
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:		

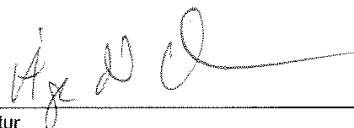
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier

Skriv her:

For Tema Regnskap Jessheim AS

Jessheim, den 10/2-26

Sted, dato



Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post eli.gronvold@aktiv.no.

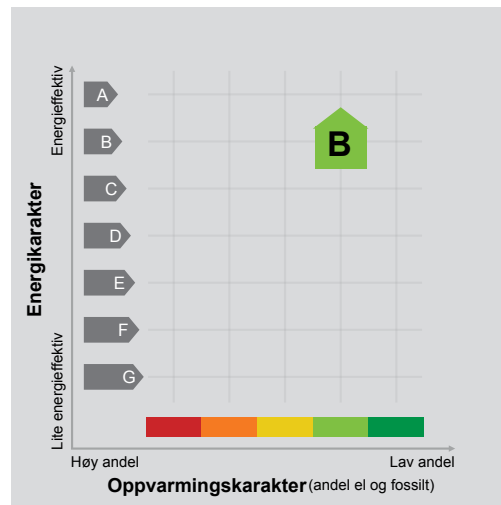
På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Jessheim

Eli Grønvold
Fagansvarlig MNEF / Backoffice
eli.gronvold@aktiv.no

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	energimerke
Antall registrerte enheter	12
Postnummer	2050
Sted	JESSHEIM
Kommunenavn	Ullensaker
Gårdsnummer	135
Bruksnummer	9
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6950787
Merkenummer	Energiattest-2025-172364
Dato	24.09.2025
Innmeldt av	Ark Atle Klunghaug



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

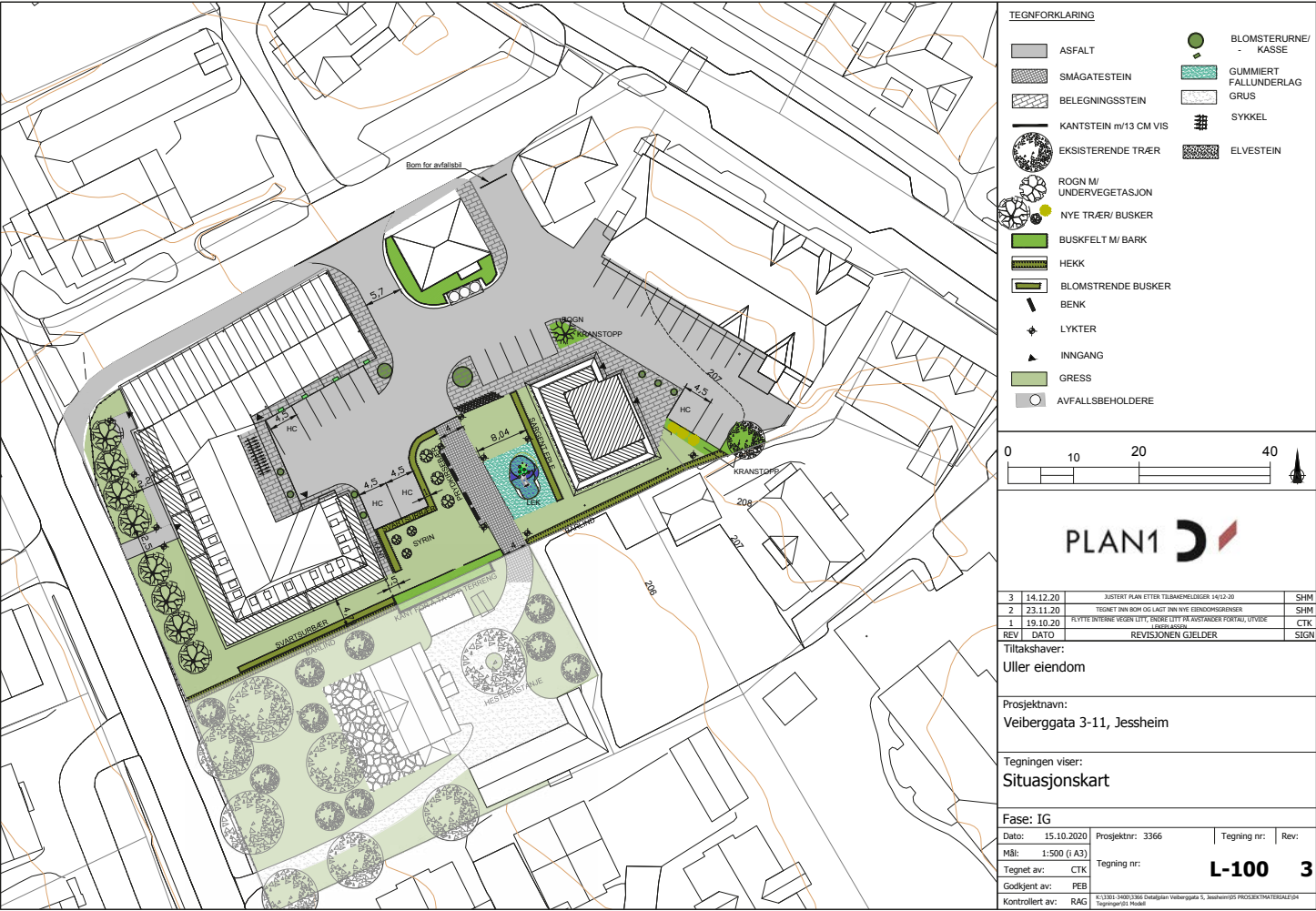
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



 ULLENSAKER KOMMUNE		Ferdigattest Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21- 10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.		
		Arkiv- saksnr: 20/11207 - 12		
Ansvarlig søker: Klungrehaug Atle Jonsokveien 22 1182 OSLO		Tiltakshaver: Uller Eiendom AS Henrik Bulls veg 48 2069 JESSHEIM		
FERDIGATTEST ER GITT FOR				
Adresse: Veiberggata 3, 5, 7, 9, 11 og 13		Gårdsnr. 135	Bruksnr. 9 og 927	Festenr.
Seksjonsnr. 1 - 22				
Tiltakets/byggets art Næringslokaler og boliger Parkeringsanlegg (gnr/bnr 135/927)				
Vedtaksdato for ramme/byggetillatelse 14.03.2019				
Dato for søknad om ferdigattest:		18.06.2021		
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).				
Merknader: - Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. - Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.				
Sted Ullensaker	Dato 13.07.2021	Underskrift Jonny Leirpoll Mari Wethal Eidem Seniorrådgiver Avdelingsleder		
		Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.		

Nabolagsprofil

Veiberggata 5 - Nabolaget Jessheim sentrum/Gjestadhagen - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Veiberggata Linje 439	0 min 0 km
Jessheim stasjon Linje R13, R13x	5 min 0.4 km
Oslo Gardermoen	10 min

Skoler

Jessheim skole og ressurscenter (1-7 kl.) 490 elever, 21 klasser	9 min 0.8 km
Døli skole (1-7 kl.) 401 elever, 20 klasser	11 min 0.9 km
Skogmo skole (1-7 kl.) 381 elever, 20 klasser	22 min 1.9 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.) 323 elever, 13 klasser	8 min 0.6 km
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 15 klasser	13 min 1.1 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	10 min 0.8 km
Hoppensprett vgs Jessheim	22 min

Ladepunkt for el-bil

Jessheim Storsenter - Skovly P-hus p...	5 min
Jessheim Storsenter	5 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100



Kvalitet på skolene

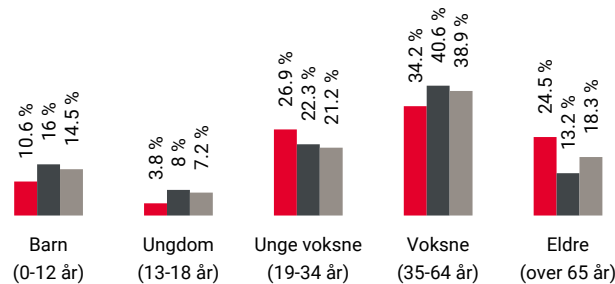
Bra 65/100



Naboskapet

Høflige 52/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Jessheim sentrum/Gjestadh...	4 061	2 467
Jessheim	25 243	11 446
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Verkensveien barnehage (0-5 år) 50 barn	9 min 0.7 km
Jessheim barnehage (0-5 år) 69 barn	9 min 0.7 km
Døli barnehage (0-5 år) 52 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Meny Jessheim	3 min
Rema 1000 Jessheim	3 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100



Vedlikehold veier

Godt velholdt 82/100



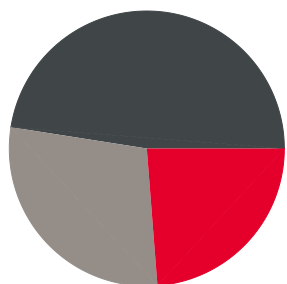
Vedlikehold hager

Godt velholdt 78/100

Sport

⚽ Allergot ungdomsskole	7 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.6 km	
⚽ Døli skole	10 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.8 km	
🚴 Spenst Jessheim	6 min	🚶
🚴 Fresh Fitness Jessheim	7 min	🚶

Boligmasse



24% enebolig
48% blokk
29% annet

Varer/Tjenester



Jessheim Storsenter

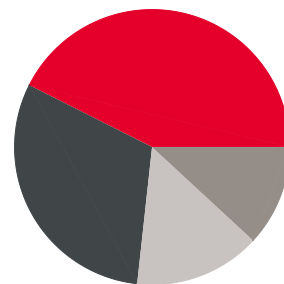
3 min 🚶



Vitusapotek Jessheim Storsenter

3 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



43% i barnehagealder
31% 6-12 år
12% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



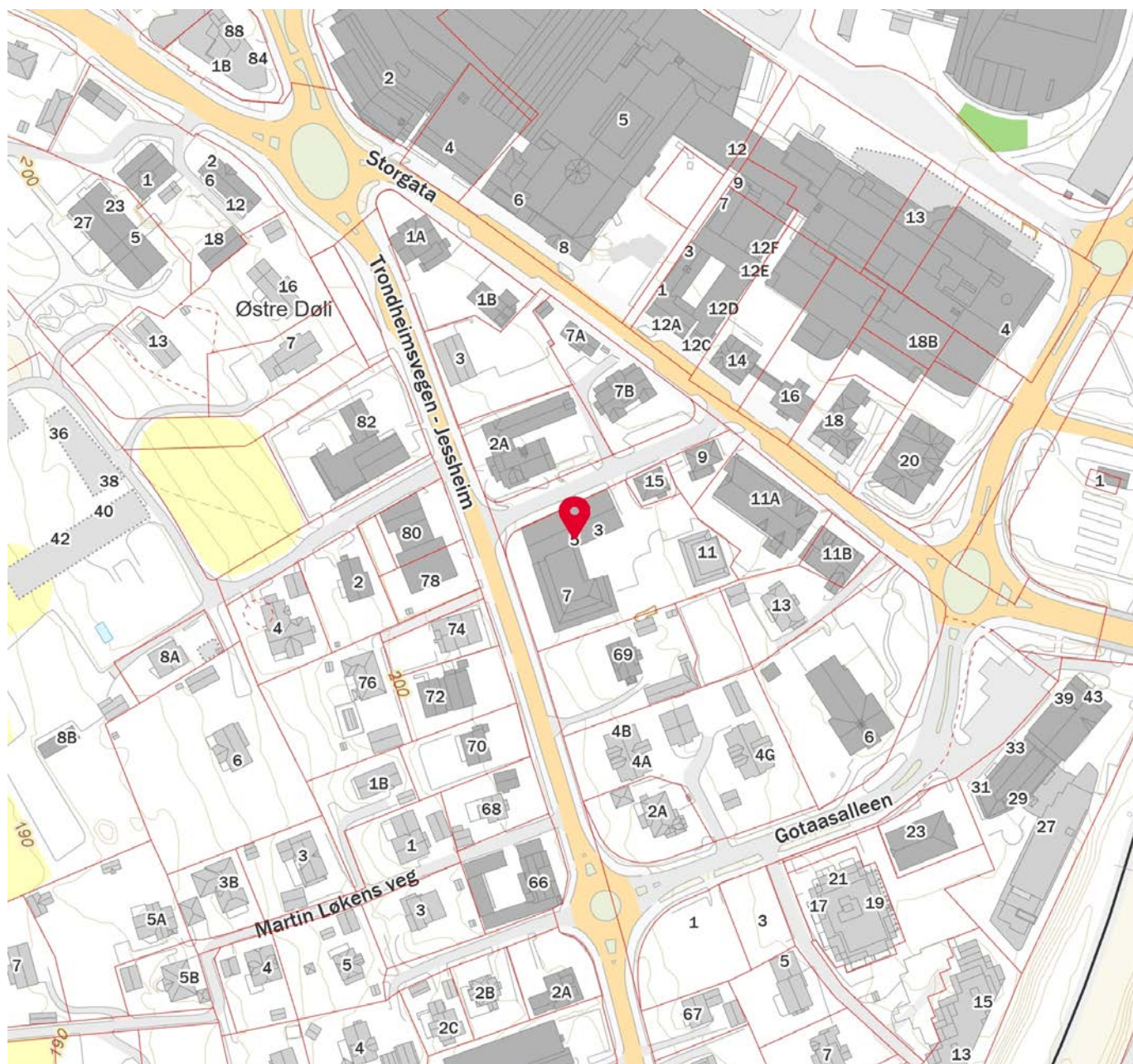
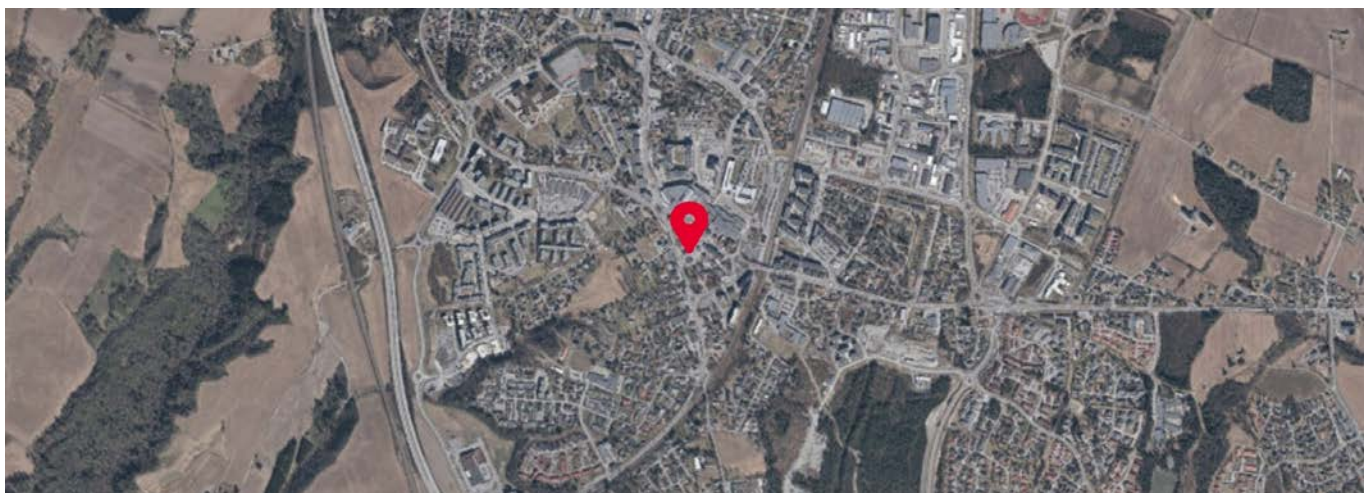
0%

56%

Jessheim sentrum/Gjestadhausen
Jessheim
Norge

Sivilstand

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



VEDTEKTER

for

Sameiet Postgården Jessheim org. nr. 829 150 972

Vedtektene er vedtatt på konstituerende møte den 01.04. 2022

iht. Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Postgården Jessheim . Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 26.03.2021

1-2 Hva sameiet omfatter

- (1) Sameiet er et kombinasjonssameie og består av 21 seksjoner, herunder 14 boligseksjoner og 7 næringsseksjoner, i to bygg, på eiendommen gnr. 135, bnr. 9 i Ullensaker kommune. (3033)
- (2) Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av en hoveddel. Det er ikke tilleggsdel(er) til hver seksjon iht. til tinglyst seksjonsbegjæring. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang fra fellesareal.

Næringsseksjonene omfatter butikk-forretning/kontor/tjenesteyting iht gjeldende reguleringsplan.

Seksjonenes hoveddel består av:

- Arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som arealer til bruksenheten. Private balkonger, terrasser/altaner, som inngår i seksjonens hoveddel, er ikke medtatt i beregningen for sameiebrøken, ref. pkt 1-3. Bruksenhetens hoveddel utgjør til sammen bruksenheten.

Det er ikke tinglyste tilleggsdeler bygning (TB) eller grunn (TG) som medfølger den enkelte seksjon.

- (3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Reguleringen av særrettigheter i fellesarealet, for næringsseksjoner, fremkommer i pkt. 5-3.
- (4) Utomhus p-plasser i sameiet, disponeres av næringsseksjonene, iht vedlagte utomhus-situasjonskart. Eier av næringsseksjonene disponerer utomhus p-arealene i sameiet, og til kundeparkeringsplasser for sine leietakere, iht egne parkeringsbestemmelser på området. Denne rettigheten for disponering av p-plassene, og vilkårene for bruk er ikke tidsavgrenset.

1-3 Sameiebrøk

- (1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden, og utgjør følgende:

SNR	Formål	BRØK	SNR	FORMÅL	BRØK
1	Næring	570/3524	11	Bolig	151/3524
2	Næring	124/3524	12	Bolig	79/3524
3	Næring	305/3524	13	Bolig	79/3524
4	Næring	383/3524	14	Bolig	79/3524
5	Næring	57/3524	15	Bolig	151/3524
6	Næring	156/3524	16	Bolig	79/3524
7	Bolig	153/3524	17	Bolig	79/3524
8	Bolig	207/3524	18	Bolig	80/3524
9	Bolig	176/3524	19	Næring	179/3524
10	Bolig	179/3524	20	Bolig	118/3524
			21	Bolig	140/3524

- (2) Sameiebrøken bygger på bruksenhetenes areal (BRA). Ved fastsettelsen av sameiebrøken legges til grunn kun arealet knyttet til bruksenhetenes hoveddel, men uten private balkonger, terrasser og altaner.

- (3) For snr. 5 – næring, så er sameiebrøken 57/3524 del, som oppgitt i pkt. 1-3 (1).

I forhold til selve beregningen av fellesutgifter og andre økonomiske fordelinger i sameiet, så skal det legges til grunn et areal/teller på 22 kvm/BRA for denne seksjonen. Dette med bakgrunn i at seksjonen inneholder teknisk rom med infrastruktur som betjener flere næringsseksjoner. Se pkt 6 i disse vedtekter, og hvor nevneren vil utgjøre 3489 for fordeling av fellesutgifter og i regnskaps- og budsjettarbeidslser.

For beregning av stemmegiving på årsmøte, iht pkt. 9-7, så legges 57/3524 del til grunn for seksjon 5.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

- (1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.
- (2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.
- (3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaklinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.
- (4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

2-2 Godkjenning av utleie

- (1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men utleie skal meddeles styret. Utleie krever dermed ikke styrets samtykke.
- (2) Sameier kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av sameiermøte og styret. Fremleie er ikke tillatt, d.v.s. leietakers videre bortleie.
- (5) Eier plikter å opplyse styret om leietagers navn og kontaktinformasjon, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

- (1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene, med unntak av bruk som vil være i strid med de særrettigheter som er gjeldende for henholdsvis bolig- og næringsseksjonene, og som fremgår under pkt. 5-3.

Deler av eiendommen er regulert til gatetun formål, og skal også være tilgjengelig med ferdsel for allmennheten.

- (2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
- (3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
- (4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever resekjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.
- (5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor eventuell tilleggsdel til den enkelte seksjon, men ikke for arealer i fellesarealet som er særrettigheter til den enkelte seksjon.

- (6) Kostnader til de- og montering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om montering skal tillates.
- (7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

- (8) Sameiet er et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke benyttes til næringsformål.
Næringsseksjonen(e) skal brukes til butikk-forretning/kontorlokaler/service mv., i henhold til det godkjente reguleringsformål.

Verken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødvendig vanskeliggjøre lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjoner.

- (9) Det kan fastsettes husordensregler som kun skal være gjeldende for boligseksjonene

- (10) Næringsseksjonene har sammen eller hver for seg enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal, og det er ikke lagt tidsbegrensning til grunn, jfr eierseksjonslovens § 25. Ref. pkt. 5-3 i disse vedtekter.

3-2 Ordensregler og dyrehold

- (1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
- (2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser – parkeringsordning på naboeiendom

4-1 Parkering på sameiets eiendom

- (1) Sameiet har ikke felles avsatte p-plasser på fellesarealet, utover de plasser som på bakkeplan disponeres av næringsseksjonene, og som benyttes til kundeparkering for eiendommens næringsvirksomhet. Det er eier(e) av næringsseksjonene som disponerer disse.

4-2 Parkering på naboeiendom – gjeste og besøksparkering

- (1) Sameiets boligseksjonseiere vil ha leiemulighet av en p-plass og ytterligere bodplass på naboeiendommen gnr. 135, bnr. 927, i garasjeanlegg på området, etter avtale og etter gjeldende regler for bruk .
- (2) Det er lagt opptil sambruk på enkelte p-plasser, med besøks- og gjesteparkeringsmulighet i garasjeanlegget på naboeiendommen gnr. 135, bnr. 927, for besøkende til eiere av boligseksjonene på hverdager fra 17:00-07:00, og i helg- og på helligdager.
I tidsrommet på hverdager fra 07:00-17:00 er det ikke gjeste- og besøksparkering i garasjeanlegget, utover på den/de plasser den enkelte boligseksjonseier disponerer selv gjennom sin leieavtale.

4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider på naboeiendom

- (1) En seksjonseier, med leieavtale for p-plass på naboeiendommen, gnr. 135, bnr. 927, kan med samtykke fra eier av garasjeanlegget anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til garasjen på parkeringsplassen seksjonen disponerer
- (2) El tilknytning og valgt løsning besluttet av eier til garasjeanlegget, og tilkobles slik at den enkelte seksjonseier betaler for sine brukskostnader til strøm, etter gjeldende inngått avtale med leverandør av infrastruktur og ladepunkt/type

lader som er gjeldende for garasjeanlegget.

- (3) Kostnader til etablering av ladepunkt/kjøp av lader, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier, og etter instruks fra anleggseier.
- (4) Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert i et eventuelt fellesskap, og iht avtale inngått med leverandør av ladeanlegget.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

- (1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

- (2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
 - a) Inventar
 - b) Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør
 - c) Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
 - d) Skap, benker, låser, nøkler, innvendige dører med karmen
 - e) Listverk, skillevegger, tapet
 - f) Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
 - g) Vegg-, gulv- og himlingsplater
 - h) Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
 - i) Innvendig veranda, trapp, innvendig og utvendig veranda- og ytterdører til boligen, innvendig vinduer og utvendig vinduer der disse er lett tilgjengelig
 - j) Ledninger og innretninger som seksjonseier selv har satt opp
- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig - og næring. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong, terrasse/altan eller lignende, som ligger til bruksenheten.

- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærværk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.
- (12) På utomhusarealet, som utgjør taket av garasjeanlegget på naboeiendommen gnr. 135, bnr. 927, så plikter seksjonseierne å ikke iverksette tiltak eller aktivitet som kan føre til skade på konstruksjoner og oppbyggingen av uteareal/tak/konstruksjoner.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1, og punkt 5-3. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og eventuelle felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av veranda og vinduer der disse ikke er tilgjengelig for seksjonseier.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av elektriske varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i

bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

- (5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.
- (6) For sameiets felles forpliktelser, er den enkelte sameier ansvarlig iht. sin sameierbrøk. For øvrig er det gitt regler om fordeling av fellesutgifter i vedtektenes punkt 5-3 og 6.

Styret kan gjennomføre pålegg som blir gitt sameiet av offentlige myndigheter, og sameierne er forpliktet til å betale omkostninger for dette i overensstemmelse med de prinsipper om kostnadsdekning som følger av vedtektene.

5-3 Særregler om vedlikehold og bruk av eiendommen og fellesareal

- (1) Generelt
Sameierne har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, med mindre noe annet følger av disse vedtekter. Sameiermøtet treffer, innenfor rammen av disse vedtekter, bestemmelser om hvorledes fellesarealer/fellesrom skal benyttes. Hver sameier plikter å medvirke til at fellesarealer/fellesrom blir holdt ryddig og rengjort.
- (2) Særregler om fellesarealet
Som følge av at sameiet er et kombinert bygg, skal deler av fellesarealene være undergitt begrenset adkomst (bruksrett) for hhv bolig- og næringsseksjonene etter pkt. 5-3, (3) og (4).

Disse særregler gjelder foran bestemmelsene i pkt. 5-2.

(3) Boligseksjonenes særrett

Eierne/brukerne av seksjonene for bolig skal alene ha rett til å bruke og plikt til å vedlikeholde, og dekke driftskostnadene for:

- Eventuelle arealer som boligseksjonene har enerett til bruk av eller i det alt vesentlige benyttes av boligseksjonene.
- Boligenes inn-utgangsdører til den enkelte leilighet, samt utvendige svalganger i boligetasjene 2- og 3, som utelukkende er beregnet for boligene.
- Vask av den enkelte boligseksjons vinduer påhviler den enkelte seksjonseier.
- Egne ventilasjonsanlegg til den enkelte seksjon
- Egne abonnement for tv tilknytning/ bredbånd.
- Egen levering, kostnader forbundet med drift og forbruk, som følge av levering i fjernvarmeløsning, for de seksjoner dette gjelder.

(4) Næringsseksjonenes særrett

Næringsseksjonene i U- og 1. etasje skal alene ha rett til å gjennomføre, samt bruke og plikt til å vedlikeholde, og dekke driftskostnadene for:

- Inngangs- og vareleveringspartier som utelukkende er beregnet for næringsseksjonene i U.etg og 1 etg, og vedlikehold av disse.
- Rett til å kunne skilte med reklame, installere nødvendige tekniske installasjoner, tilpasset virksomhetens art, på utvendige fellesfasade/i inngangsparti, og ved felles adkomst/inngangsparti med boligseksjonene i 1.etg. Tilsvarende gjelder øvrige deler av fasadene, så lenge det ikke er til sjenanse for andre seksjonseiere. All skilting/oppsett av reklame skal godkjennes av off. myndigheter. Se pkt. (6)-Reklame og profilering.
- Tekniske anlegg som utelukkende eller i det alt vesentlige betjener næringsseksjonene.
- Eventuelt eget separat ventilasjonsanlegg på tak – eget teknisk rom i kjeller, herunder både vedlikehold og drift av anlegget.
- P-plassene på utomhusområdet som næringsseksjonene disponerer til bruk som kundeparkering til sine næringsseksjoner, iht utomhusplanen.
- Utearealet langs Trondheimsvegen, tilsvarende byggets lengde og fem – 5 meter ut ifra fasaden for snr. 1- og 2.
- Innvendig fellesarealer som utelukkende benyttes av næringsseksjonene.
- Tekniske rom som utelukkende eller i det alt vesentlige betjener næringsseksjonene
- Vask av den enkelte næringsseksjons vinduer påhviler eier av seksjonen.

(5) Bygningsmessige arbeider

Utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc. skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

Ledning, rør og nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren, dersom sameiet har vedtatt dette.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(6) Reklame og profilering

Næringsseksjonen skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sine seksjon, ha rett til å sette opp faste skilt og andre profileringsanordninger på byggets fasade i u.etg, 1. etg og på bygningenes endegavlvegger i sin helhet. Dette skal godkjennes innenfor rammen av hva som godkjennes av offentlige myndigheter. Medfølgende denne retten følger også en vedlikeholdsplikt som i sin helhet skal besørges og bekostes av den aktuelle næringsseksjon.

Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet slik at disse ikke blir unødig sjenert. Skilt og reklame på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur og skal skje i samråd med styret i sameiet.

Vinduer i næringsseksjonene skal ved overtagelse utformes slik at de ikke er til sjanse for byggets fasade. Tomme deler av næringsseksjonen må fremstå som de er i bruk.

(7) Renovasjon

Det er tre stk Molok beholdere for næringsseksjonene, og tre stk Molok beholdere for boligseksjonene som skal benyttes til ordinær husholdningsavfallshåndtering, iht retningslinjer gitt fra Ullensaker kommune. Boligseksjonene dekker og faktureres iht de til enhver tid gjeldende satser og bestemmelser for kommunale avgifter i Ullensaker kommune.

Næringsseksjonene har egen avfallshåndtering. Dersom avfallet fra næringslokalene krever spesiell håndtering og krav, så skal dette håndteres separat. Den enkelte eier av næringslokalene er ansvarlig for dette, også overfor sine leietakere, og kostnader for avfallshåndtering fra næringsvirksomheten belastes direkte og ikke igjennom eierseksjonssameiet.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

Ref. pkt 1-3 (3) for snr. 5, hvor det for denne seksjonen skal betales i forhold til 22 kvm/BRA. Dette innebærer da en brøk på 22/3489 del, og hvor de øvrige seksjoner fortsatt svarer for sin BRA som fremgår under pkt. 1-3, men hvor nevneren er 3489 deler, og 1929 deler for seksjonene tilknyttet fjernvarme. Dette er gjeldende i de påfølgende punkt i 6-1.

- Den enkelte sameier skal betale et à konto beløp per måned til dekning av sin andel av strøm som en felleskostnad. Beløpet fastsettes av styret.

Forbruket avregnes en gang per år fra egen måler.

- Den enkelte sameier, som har innlagt fjernvarme i sin seksjon, skal betale et a' konto beløp pr. mnd til dekning av sin andel for leveransen til sameiet av fjernvarme. Beløpet fastsettes av styret.

Kostnadsbidraget fastsettes av styret med basis i følgende fordelingsnøkkel:

- Felleskostnader under dette pkt, ref. 6-1 (1) , fordeles på hver seksjon med bakgrunn i eierbrøken (BRA), og med total nevner 3489-del.
 - Felleskostnader til strøm i fellesarealer, fordeles basert på sameiebrøken. Dersom den enkelte seksjonseier monterer eller tilknytter strømkrevende utstyr, så plikter man også å dokumentere sitt forbruk, og dekke dette.
 - Felleskostnaden til fjernvarme, fordeles også basert på sameiebrøken (BRA) for de tilknyttede seksjoner som har innlagt fjernvarmeleveranse. Den totale nevneren for sameiets tilknyttede seksjoner for fjernvarme er: 1929-del
 - Senere reguleringer skjer med samme forholdstall for samtlige eierseksjoner.
 - Vann- og kloakkavgifter betales av den enkelte seksjonseier etter beregning fra egen måler eller på den beregningsmåte som er gjeldende i kommunen.
 - Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenheten, skal fordeles mellom sameierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.
- (2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
- (3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).
- (4) Enhver endring av fordelingsnøkkel som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis, den 1. i hver måned, betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.
- (2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.
- (3) Sameierne er forpliktet til å betale alle fellesomkostninger som fordeles forholdsmessig på seksjonene på grunnlag av sameierbrøken, med mindre noe annet følger av denne paragraf.
- Vedlikehold av tilleggsdeler til seksjoner er en særutgift for den/de seksjoner tilleggsdelen er knyttet til med unntak av utvendige flater (fasader), samt bygningstekniske konstruksjoner.
 - Prinsippene for snr 5, med teller 22 BRA, og nevner 3489-del skal legges til grunn.

- Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv er undergitt sameiets felles ansvar. Boligseksjonene skal alene dekke felleskostnader knyttet til de deler av fellesareal som nevnt i pkt. 5-3 (3).
- Næringsseksjonene på gateplan skal alene dekke felleskostnader knyttet til de deler av fellesareal som nevnt i pkt. 5-3 (4).
- Hvis styret beslutter, eller hvis det offentlige pålegger, at det gjennomføres vedlikehold eller andre tiltak som fullt ut eller i all hovedsak alene kommer enten boligseksjonene eller næringsseksjonen(e) til gode, skal kostnadene knyttet til slikt vedlikehold, eller slike tiltak, alene bæres av den/de seksjonseier(e) dette kommer til gode. Sameierne kan bare enstemmig beslutte noe annet. Som slike utgifter regnes bl.a. ansettelse av vaktmester for en av seksjonstypene, egne ventilasjonsanlegg, renovasjon m.v.
- Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til en eventuelt flere bestemte bruksenhet(er), skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den/de enkelte bruksenhet(er) eller etter forbruk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven §39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av tre til fem medlemmer. Det kan velges inntil tre varamedlemmer. Medlemmene bør velges slik at både nærings- og

boligseksjoner er representert i styret. Næringsseksjonene skal ha minimum 2 styremedlemmer dersom styret består av fler enn 3 medlemmer.

- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører, og skal også bekjentgjøres samtlige seksjonseiere i etterkant av møtet.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
- (2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

- (1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
- (2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer og varamedlemmer
 - beslutning om sameiet skal ha forretningsfører
 - velge revisor
 - behandle vederlag til styret
- (3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.
- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten skal være skriftlig og kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- (2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

- (1) På årsmøtet regnes stemmene etter sameiebrøken for den enkelte seksjon., slik at hver seksjon stemmer ihht eierbrøken, ref. vedtektenes pkt 1-3 (1).
For seksjon 5 så legges eierbrøken iht seksjoneringsøknaden til grunn, og ikke redusert brøk som følger av pkt. 1-3 (3).
- (2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme samlet for seksjonens

totale eierbrøk.

- (3) Ved opptelling av stemmer, representert ved den enkelte seksjons eierbrøk, anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står brøken ved stemmegivingen likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- (2) Eiere av næringsseksjonene kan ikke nekte gjennomføring av beslutninger i saker som i det alt vesentlige kun angår/berører boligseksjonene, og som heller ikke berører eiere av næringsseksjonene økonomisk, eller innvirker på næringsseksjonene på annen måte. Dette gjelder i saker som nevnt foran i dette punkt, hvor flertallet av boligseksjonseierne ønsker saker til beslutning.
- (3) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:
- a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.
 - b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
 - c) Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
 - d) Samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.
 - e) Samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum, med følgende unntak:
Næringsseksjonene kan resekjoneres i fremtiden uten at det kreves 2/3- dels samtykke av de avgitte stemmer på årsmøtet, så sant det ikke endrer det totale stemmetallet/brøken i sameiet, ref. pkt 1-3. Øvrige seksjonseiere skal orienteres om eventuelle endringer.
 - f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
 - g) Endring av vedtektene.(jfr. pkt. 11.3)
- (4) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer(etter eierbrøk), også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

- (1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene (beregnet av

eierbrøken) på årsmøtet.

- (2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- a) Salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.
- b) Oppløsning av sameiet
- c) Tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) Tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

- a) Et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) Ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) Pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, og det skal føres årsregnskap og utarbeides årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt og/eller i medhold av regnskapsloven.

Sameiet skal ha revisor.

Årsmøtet velger revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt på årsmøtet.

10-3 Forsikring

- (1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.
- (2) Innboforsikring, samt drifts- og avbruddsforsikringer for næringsseksjoner, må dekkes av den enkelte næringsseksjon.

- (3) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

10-4 Registrering i Foretaksregisteret

Sameier med ni eller flere seksjoner skal registreres i Foretaksregisteret. Styret skal melde sameiet til registrering etter at seksjoneringsvedtaket er blitt tinglyst. Sameier med åtte eller færre seksjoner kan registreres i Foretaksregisteret.

Et sameie som er registrert i Foretaksregisteret, kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med:

- a) Eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) Bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) Bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) Bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) Fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) Boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) Sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) Seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) Reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) Sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister, dersom sameiet er registrert i foretaksregisteret, jfr vedtektenes pkt 10-4.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de representerte eierbrøker gjennom stemmegiving, om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens

seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Vedlegg til vedtekter:

- Utomhus- situasjonsplan for sameiets eiendom



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

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

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

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

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

www.aurskog-sparebank.no

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

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



Aurskog
SPAREBANK



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 nettkrenkelser
- 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 kontraktsignering 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 landbrukseiendom, 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.



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: Veiberggata 5
2050 JESSHEIM**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Knut Magnus Betten**Telefon:** 901 00 721
E-post: knut.magnus.betten@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

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