

# aktiv.



Langbråten 89, 2063 JESSHEIM

**Lekkert rekkehus over tre etasjer -  
sentralt og barnevennlig -| 2  
solrike uteplasser | 2  
garasjeplasser - 1 m/elbillader**





Daglig leder/Eiendomsmegler

## Lise Blomberg

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

### Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 890 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 25 690,-  
**Omkostn.:** Kr 149 220,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 064 910,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 325,-  
**Selger:** Marianne Olsen  
Anders Wærness Jensen

**Salgsobjekt:** Rekkehus  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2017  
**BRA-i/BRA Total** 118/123 kvm  
**Tomtstr.:** 118.7 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 132, bnr. 242  
Gnr. 132, bnr. 242  
**Snr.** 39  
**Oppdragsnr.:** 1205250127

# Stilrent hjem med god atmosfære - midt i hjerte av Jessheim

Langbråten 89 er et moderne og lekkert rekkehus over tre plan med sentral beliggenhet i utkanten av Jessheim sentrum. Her bor man tilbaketrukket inne på et rolig og barnevennlig tun, samtidig som det er gangavstand til skoler, barnehager, butikker, rekreasjonsmuligheter og kollektivtilbud som buss og tog.

Boligen inneholder en luftig og innbydende stue med åpen løsning til et velutstyrt og moderne kjøkken, 2 lune flislagte bad, praktisk vaskerom, 3 romslige soverom, loftstue, entré med skyvedørgarderobe samt en innvendig bod. Fra stuen i første etasje har man utgang til terrasse og hage, mens man fra tredje etasje har en luftig balkong med markise. Det medfølger to garasjeplasser, én med elbil-lader i felles lukket garasjeanlegg.

Velkommen!



# Innhold

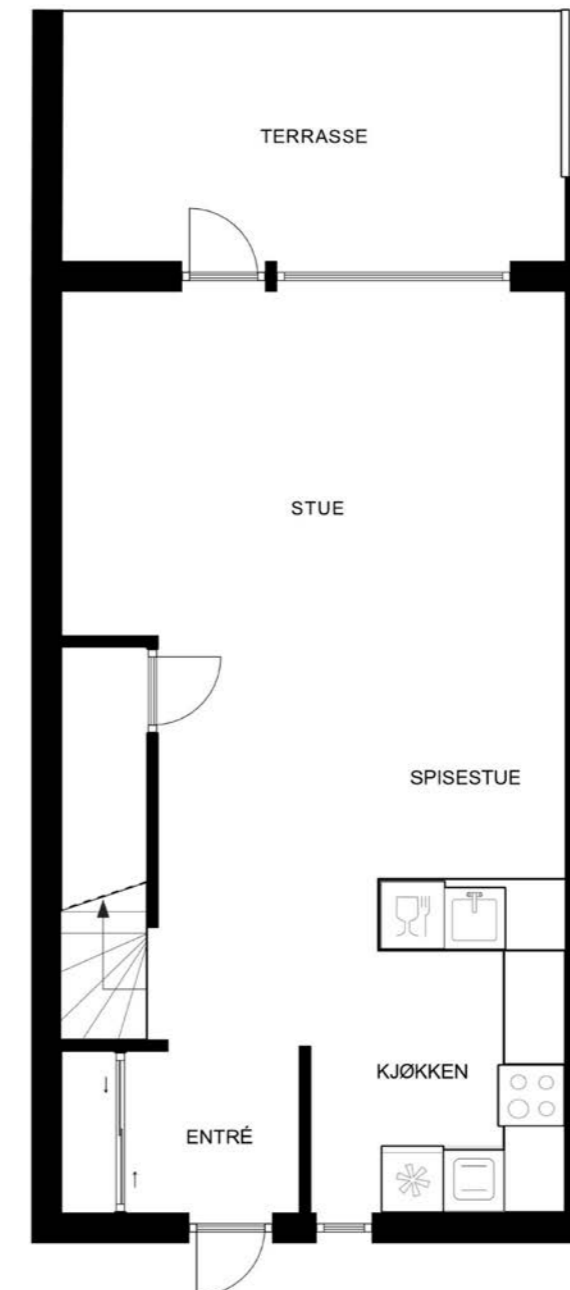
Velkommen .....	2
Plantegning .....	5
Om eiendommen .....	19
Tilstandsrapport .....	32
Forbrukerinformasjon .....	86
Budskjema .....	87





# Plantegning

1. etasje



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



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



# Kjøkken

I 1.etasje har man et åpent allrom med stue og kjøkken. Innredningen har hvite, glatter fonter og det er rikelig med benkeplass og oppbevaringsplass.





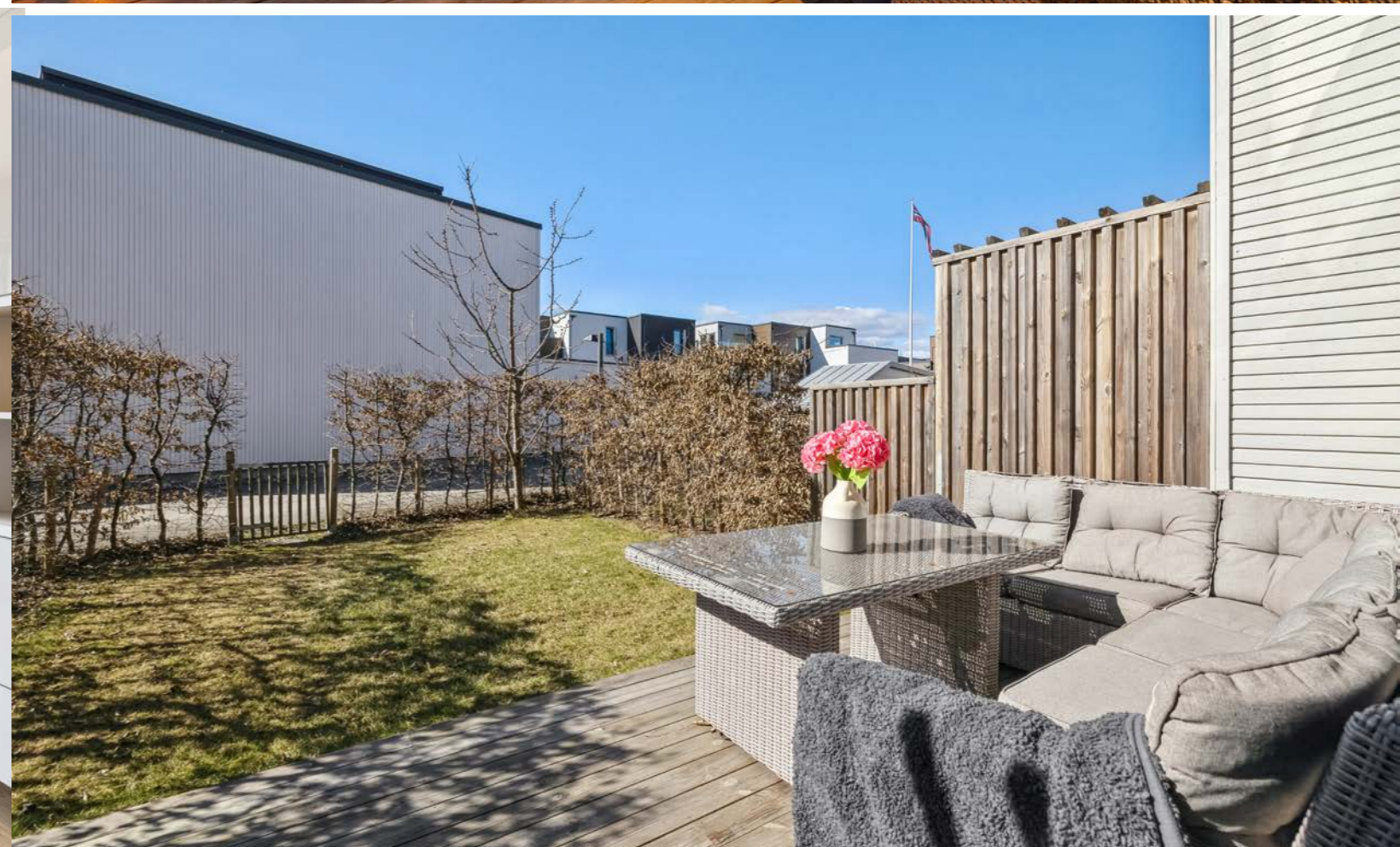


I 1.etasje har man et åpent allrom med stue og kjøkken.



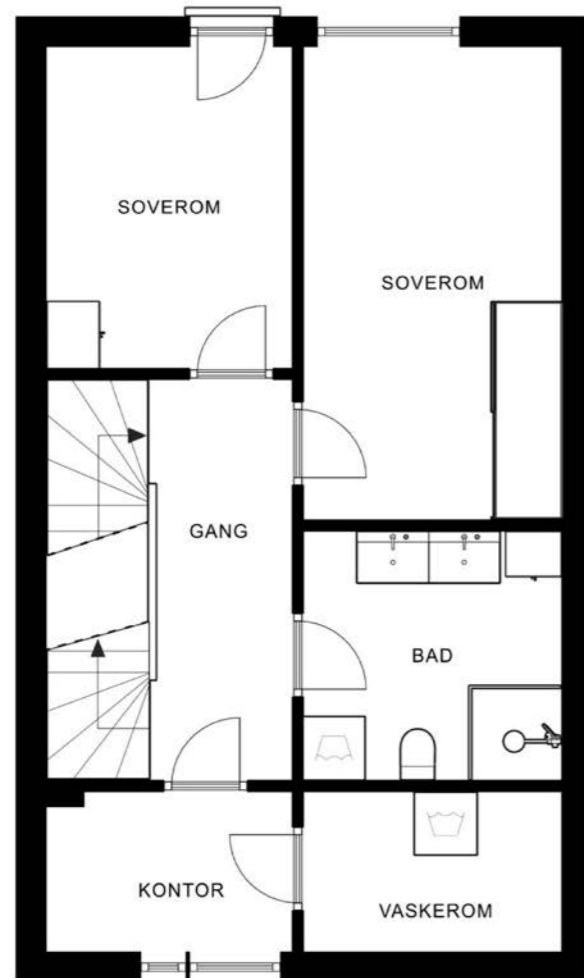
# Stue

I stuen er det gode møbleringsmuligheter med plass til både spisestue og sofaseksjon. Fra stuen er det utgang til terrasse.





## 2. etasje



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

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

## 2 soverom

I andre etasje er det to soverom av god størrelse. Soverommene har garderobeløsning.



# Kontor

Praktisk kontor - godt lysinnslipp. Teknisk rom innenfor.



# Bad

Pent flislagt bad med gulvvarme. Badet er innredet med servant på skuffeseksjon, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.





# Loftstue

I boligens 3. etasje har man en koselig loftstue med utgang til balkong.





# Soverom

Hovedsoverommet har rikelig med lagringsplass og ligger i tilknytning boligens 2. bad.



## Om eiendommen

### Om boligen

#### Areal

BRA - i: 118 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 123 m<sup>2</sup>

TBA: 22 m<sup>2</sup>

#### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 45 m<sup>2</sup> Entré, Stue/kjøkken, Trapperom

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Bod

2. etasje

BRA-i: 41 m<sup>2</sup> Gang, Soverom, Soverom 2, Kontor,

Bad, Teknisk rom, Trapperom

3. etasje

BRA-i: 32 m<sup>2</sup> Bod, Stue, Soverom, Bad, Trapperom

#### TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 m<sup>2</sup> 3. etasje

10 m<sup>2</sup>

#### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde 3. etasje: Varierende, men målt 2,62.

Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, men målt 2,41m.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,40m.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet ihht. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling". Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifte.

#### Tomtetype

Eiet

#### Tomtestørrelse

118.7 m<sup>2</sup>

#### Beliggenhet

Rekkehuset ligger i et sentralt og attraktivt boligområde, like utenfor Jessheim sentrum i Ullensaker kommune. Her bor du med gangavstand til butikker, spisesteder og skoler for alle trinn. Jessheim er dessuten omkranset av flott natur.

Det er lysløype og markastue med servering i vintersesongen, samt et mylder av merkede stier i området, enten du starter ved Allergot ungdomsskole, ved Teigen skytebane eller ved Fladbyseter. Fra leiligheten er det kort vei til Nordbytjernet, som er Jessheims mest populære badeplass, og et av de flotteste friluftsområdene i Ullensaker.

Rundt tjernet er det godt tilrettelagt med turveier for rullestolbrukere og folk med barnevogn. Nordbytjernet har flotte badeplasser med strender, volleyballbaner, badebrygger og fiskebrygger. Fra tjernet går det løyper i skogområdet Vestmoen og videre til Olaløkka på Sand og Ringbanen på Gardermoen. Stedet har gode fritidstilbud, og fra leiligheten er det ca. 2,5 km til Jessheim stadion, skatepark og Jessheimbadet.

Med sine 6400 kvadratmeter og 6 bassenger åpnet badet i mai 2021. For golfentusiastene i familien ligger Miklagard, en kort kjøretur unna Jessheim sentrum. Miklagard er beskrevet som en av Norges beste golfbaner, med blant annet en prisvinnende 18-hulls mesterskapsbane, omfattende



treningsområde, drivingrange med gressutslag, golfshop og en førsteklasses restaurant.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Joker, Kiwi og Obs Jessheim, som alle ligger i umiddelbar nærhet. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det ca. 10-12 minutters gange til Jessheim Storsenter og Storgata, som til sammen byr på over 150 butikker, servicetilbud og serveringssteder.

Fra leiligheten er det ca. 18 minutters gange til Jessheim barneskole. For elever i ungdomstrinnene er det ca. 19 min til Nordby ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager, hvor Norlandia Romsaas er den nærmeste.

Det tar ca. 14 minutter å gå til Jessheim stasjon, hvor det er gode togforbindelser til blant annet Oslo – og få minutter til Oslo lufthavn. Jessheim er ellers et viktig trafikknutepunkt med kort vei til nye E6, riksvei 174 og E16. Nærmeste bussholdeplass er Jessheimkrysset, som ligger ca. 7 min meter fra eiendommen.

#### **Adkomst**

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

#### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

#### **Bygningssakkyndig**

Meglerpartner AS

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

I hovedetasje er støpt gulv på grunn. Etasjeskiller er utført i trekonstruksjoner. Yttervegg i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet kledd med trepanel. Flat takkonstruksjon. Tak er tekket med papp/foile. Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.

Trevinduer med 3-lags energiglass. Ytterdør i treverk.

Balkongdører i treverk med 3-lags energiglass.

Veranda med utgang fra stue i 3. etasje over rom under. Rekkeverk i metall/glass. Gulv i treverk. Areal oppmålt til 10m<sup>2</sup>.

Veranda med utgang fra stue i første etasje. Platting på bakken i trekonstruksjoner, går tilnærmet i ett med hagen.

#### **Innvendig**

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:

Gulv: Parkett og fliser.

Vegg: Malte glatte flater.

Himling: Malte glatte flater.

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.

Innvendige dører : Malte glatte.

Tg2 - Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er avvik:

Lav høyde mellom grunnen og kledning, risiko for skader. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30cm.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

- Ladeboks fra Zaptec

- Pågående sak med utbygger i forbindelse med utelys som blinker

-

#### **Innhold**

1. Etasje: Entré, Stue/kjøkken, Trapperom

2. Etasje: Gang, Soverom, Soverom 2, Kontor, Bad, Teknisk rom, Trapperom

3. Etasje: Bod, Stue, Soverom, Bad, Trapperom

Annet: Sportsbod

#### **Standard**

Moderne og flott rekkehus over 3 plan med attraktiv intern beliggenhet i et barnevennlig og sentralt område på Jessheim. Boligen har to solrike uteplasser og en pent opparbeidet hage med hekk og port – perfekt for både lek og avslapning. Gjennomtenkt planløsning med lyse, luftige rom og tidsriktige materialvalg. To garasje plasser følger med. Et stilrent hjem med god atmosfære, midt i hjertet av Jessheim!

#### **Entré**

Det første som møter deg er en lysmalt entré med fliser på gulv og lun gulvvarme. Det er satt inn skyvedørsgarderobe med speilfronter for klesoppbevaring. Fra entreen går man inn i allrommet rom består av kjøkken og stue.

#### **Kjøkken**

Boligens kjøkken er i praktisk utforming og har hvite, glatte fronter samt laminat benkeplate. Innredningen har rikelig med oppbevaring i skap og i skuffeseksjon. Av hvitevarer har man integrert koketopp, komfyr, micro, oppvaskmaskin og kjøleskap.

#### **To stuer**

I hovedetasje er det åpen stue løsning mot kjøkkenet med utgang til solrik markterrasse. Stuen byr på gode møbleringsmuligheter hvorav det er plass til både spisegruppe og sofaseksjon. På stuevinduet og terrassedør er det montert solskjerming. I 3. etasje er det stue med utgang til veranda hvor man sitter skjermet og nyter solrike kvelder.

#### **Soverom og kontor**

I andre etasje har man to romslige soverom hvor det er plass til dobbeltseng med tilhørende møblement. Begge soverommene har garderobeløsning. Hovedsoverommet ligger i tredje etasje i en suite-løsning med bad. Boligen har et praktisk kontor i andre etasje.

#### **Bad**

Boligen har to flislagte bad med gulvvarme. Hovedbadet er i andre etasje og er innredet med dobbel helservant på skuffeseksjon, dusjhjørne, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. I tredje etasje er badet plassert slik at det er adkomst fra hovedsoverom. Dette badet er innredet med servant underskap, vegghengt toalett og dusjhjørne.

#### **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.

### Parkering

Det medfølger 2 parkeringsplasser i lukket garasjeanlegg ved siden av hverandre. Den ene plassen har elbil-lader.

### Forsikringsselskap

Landkreditt Forsikring AS

### Polisenummer

36427825

### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### Diverse

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.

## Energi

### Oppvarming

Oppvarming med varmepumpe væske/vann. Oppvarming via radiatorer, og vannbåren varme i gulv i hovedetasje.

### Energikarakter

B

### Energifarge

Rød

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 5 890 000

### Kommunale avgifter

Kr 17 122

### Kommunale avgifter år

2025

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

### Formuesverdi primær

Kr 1 400 000

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 5 600 000

### Formuesverdi sekundær år

2023

### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

### Velforening

Sameiet har pliktig medlemskap i Romsaas Grønt Sameie som ivaretar drift og vedlikehold av friområde/fellesareal (FR3 på reguleringsplan for området) og skal bidra økonomisk ved å dele kostnadene med de andre deltakerne i Romsaas Grønt Sameie.

### Tilbud lånefinansiering

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

## Boenheten

### Eierbrøk

124/14132

### Felleskostnader inkluderer

Eiendom: 0935-1-039 Langbråten 89  
Fellesutgifter er iht. avtale regulert med 20% fra og

med 01.04.2025.  
Beløp før regulering kr 1394,00 og etter regulering kr 1673,00  
Bredbånd: 269,00  
Eiendom: 0935-1-30101 Garasje: 473,00  
Eiendom: 0935-1-30081 Garasje: 473,00  
Eiendom: 0935-1-039 Langbråten 89  
Kapitalkostnader lån 1: 436,66

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 3325

### Andel Fellesgjeld

Kr 25 690

### Andel fellesgjeld år

2025

### Fellesgjeld pr. dato

31.03.2025

### Andel fellesformue

Kr 3 654

### Andel fellesformue dato

31.12.2024

## Sameiet

### Sameienavn

Jessheimhagen Boligsameie

### Organisasjonsnummer

919449632

### Om sameiet

Jessheimhagen Boligsameie består av 77



boligseksjoner på eiendommen Gnr. 132 Bnr.242.  
Garasjeplassene tilhører Jessheimhagen  
garasjesameie .

#### Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Svenska Handelsbanken AB  
Lånenr.: 83987201854  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 7,50%  
Restsaldo 1 747 795,38  
Innfrielsesdato: 30.06.2031  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12

#### Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjenning av nye eiere,  
men eierskiftet skal meldes inn.

#### Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler kan ses hos megler  
på forespørsel.

#### Dyrehold

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

## Forretningsfører

#### Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

#### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 132, bruksnummer 242,  
seksjonsnummer 39 i Ullensaker  
kommune.Gårdsnummer 132, bruksnummer 242,  
seksjonsnummer 78 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:

3209/132/242/39:  
31.05.2016 - Dokumentnr: 477828 - Elektriske  
kraftlinjer  
Rettighetshaver: Elvia AS  
Org.nr: 980 489 698  
Overenskomst om rettigheter og plikter ved bygging,  
drift og vedlikehold av lavspennings kabelanlegg og  
høyspennings kabelanlegg  
Bestemmelse om bebyggelse  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om beplantning  
Overført fra: Knr:3209 Gnr:132 Bnr:242  
Gjelder denne registerenheten med flere

21.10.2021 - Dokumentnr: 1317937 - Bestemmelse  
om jordvarme/jordsløyfe/fjernvarme  
Rettighetshaver: Solør Bioenergi Jessheim AS  
Org.nr: 919 944 870  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/  
ledninger/kabler  
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/  
ledninger/kabler  
Gjelder denne registerenheten med flere

26.04.2017 - Dokumentnr: 434412 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 39  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning og grunn  
Sameiebrøk: 124/14120

06.05.2021 - Dokumentnr: 540207 - Reseksjonering  
Snr: 39  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning og grunn  
Sameiebrøk: 124/14132  
Vederlag: NOK 0  
Omsetningstype: Uoppgitt  
Seksjon opprettet fra fellesareal

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for rekkehus,  
garasjeanlegg, veg, vann- og avløpsanlegg datert  
17.12.2018.  
Det er mottatt godkjente tegninger fra kommunen  
som stemmer med dagens bruk.

#### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via  
private stikkledninger.  
Eiendommen ligger til offentlig vei.

Eiendommen er berørt av veistøy.

#### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert  
småhusbebyggelse i reguleringsplan for «Romsaas  
B3 Jessheim hage» m/best. vedtatt 17.09.2015.

#### Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra  
styret.

#### 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.

## Kontraksgrunnlag

#### Salgs- og betalingsvilkår

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av

selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

#### Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 890 000 (Prisantydning)

25 690 (Andel av fellesgjeld)

5 915 690 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

147 870 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

149 220 (Omkostninger totalt)

160 120 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

162 920 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 064 910 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 075 810 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 078 610 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

#### Omkostninger kjøpers beløp

Kr 149 220

#### Betalingsbetingelser

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

#### Hvitvaskingsreglene

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

#### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

#### Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om



Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### Meglernes vederlag

49 000 Provisjon  
 3 000 Garantipremie/inneståelse  
 3 800 Kommunale opplysninger  
 23 000 Markedspakke  
 7 750 Oppgjørshonorar  
 4 000 Opplysninger fra forretningsfører, antatt pris  
 3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
 18 000 Tilretteleggingsgebyr  
 0 Visninger/overtakelse per stk.1 visning inkl i provisjon utover dette kr 2500,-  
 6 750 Eierskiftegebyr, ca pris  
 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 111 800

#### Oppdragsansvarlig

Lise Blomberg  
 Daglig leder/Eiendomsmegler

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

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta,  
 Trondheimsvegen 84  
 2040 Kløfta  
 Tlf: 639 42 650

**Salgsoppgavedato**  
 14.04.2025

# Nabolagsprofil

Langbråten 89 - Nabolaget Jessheim sentrum/Gjestadhagen - vurdert av 65 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere



## Offentlig transport

🚗 Soltun bosenter Linje 439	7 min 🚶 0.5 km
🚗 Jessheim stasjon Linje R13, R13x	15 min 🚶 1.2 km
✈️ Oslo Gardermoen	12 min 🚶

## Skoler

Døli skole (1-7 kl.) 401 elever, 20 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Jessheim skole og ressurscenter (1-7 kl.) 490 elever, 21 klasser	19 min 🚶 1.5 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.) 323 elever, 13 klasser	18 min 🚶 1.5 km
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 15 klasser	19 min 🚶 1.5 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	11 min 🚶 0.8 km
Hoppensprett vgs Jessheim	11 min 🚶

## Ladepunkt for el-bil

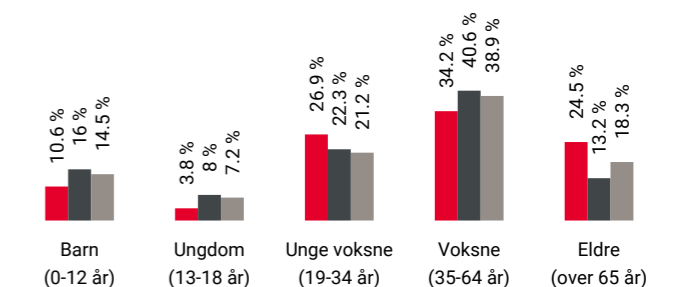
🚗 Obs Jessheim	5 min 🚶
🚗 Recharge Jessheim Storsenter	12 min 🚶

🔒 Opplevd trygghet  
Veldig trygt 77/100

📚 Kvalitet på skolene  
Bra 67/100

🏠 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

Romsaas litteraturbarnehage (1-5 år) 78 barn	1 min 🚶 0.1 km
Døli barnehage (0-5 år) 52 barn	8 min 🚶 0.7 km
Verkensveien barnehage (0-5 år) 50 barn	10 min 🚶 0.7 km

## Dagligvare

Joker Jessheim Hageby PostNord, søndagsåpent	4 min 🚶 0.3 km
Kiwi Meierigården	8 min 🚶


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




## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 84/100

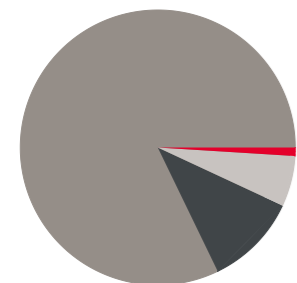
 **Vedlikehold veier**  
Godt velholdt 82/100

 **Vedlikehold hager**  
Godt velholdt 78/100

## Sport





-  Døli skole 6 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.5 km
-  Jessheimhallen 12 min   
Aktivitetshall 0.9 km
-  EVO Jessheim 11 min 
-  Fresh Fitness Jessheim 13 min 

## Boligmasse

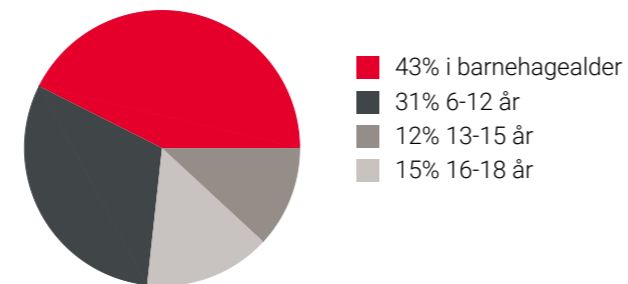


- 1% enebolig
- 11% rekkehus
- 83% blokk
- 6% annet

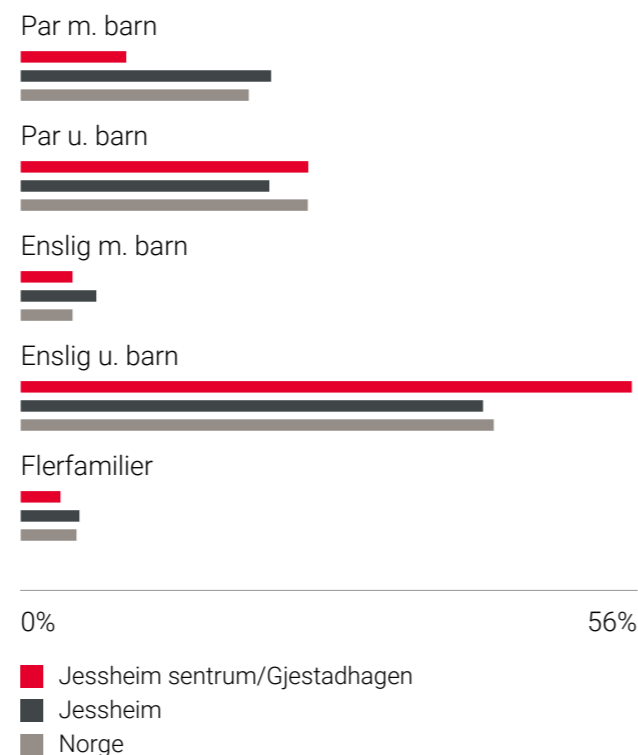
## Varer/Tjenester

-  Jessheim Storsenter 11 min 
-  Apotek 1 Jessheim 8 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

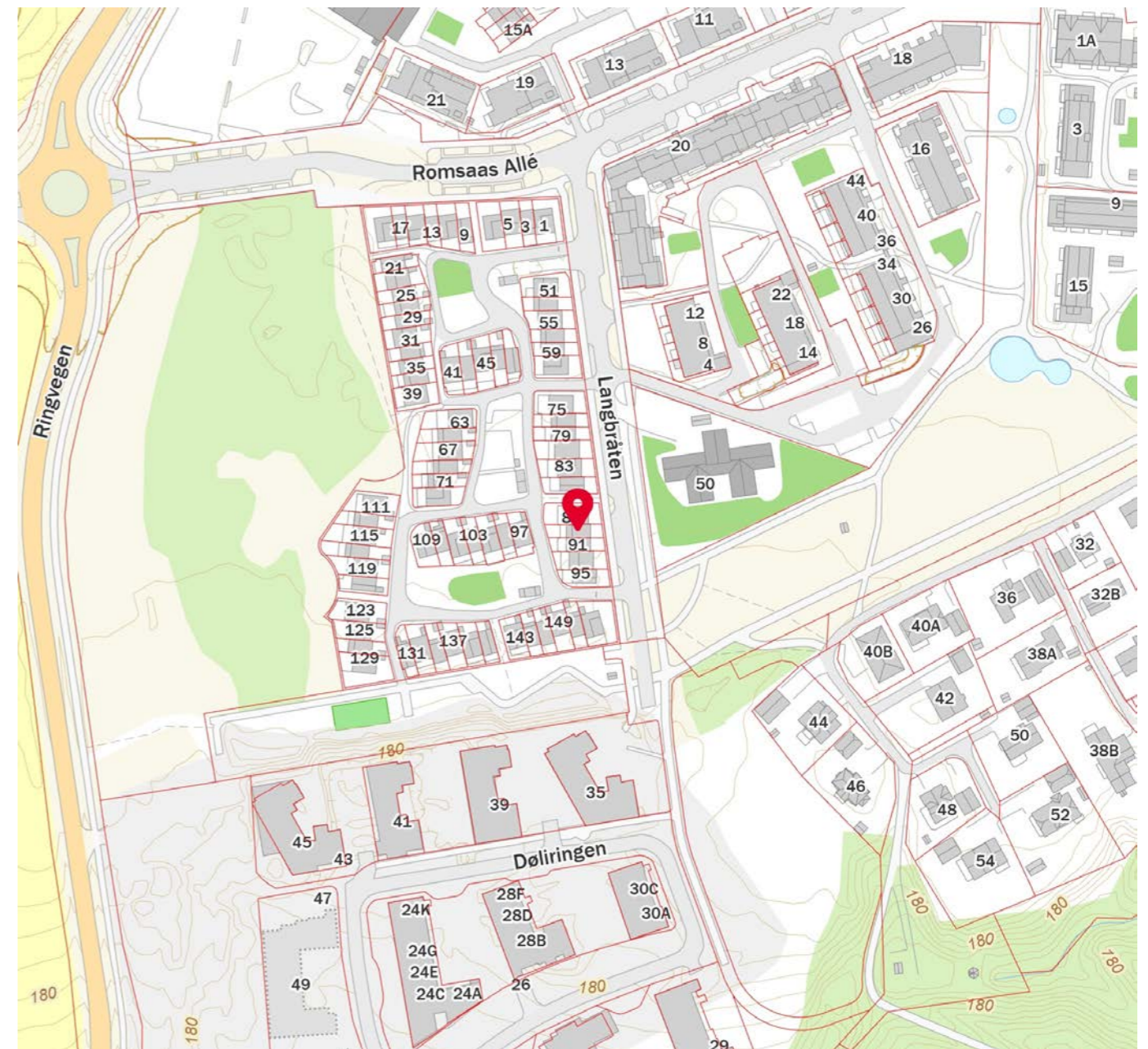
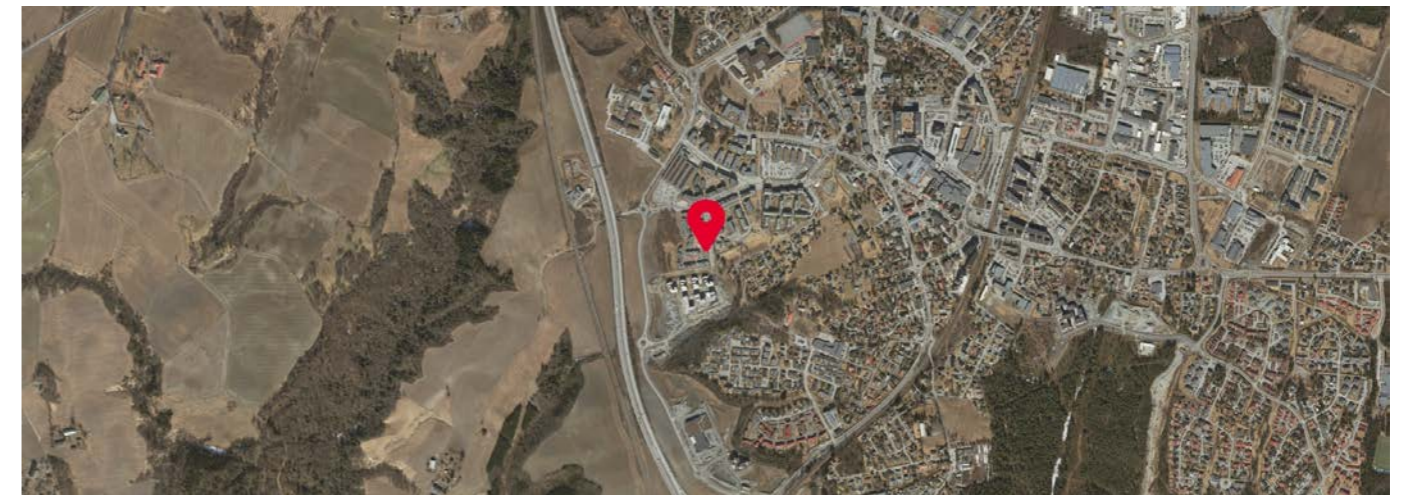


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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





# Tilstandsrapport

Rekkehus

Langbråten 89, 2063 JESSHEIM

ULLENSAKER kommune

# gnr. 132, bnr. 242, snr. 39

Sum areal alle bygg: BRA: 123 m<sup>2</sup> BRA-i: 118 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 07.04.2025

Rapportdato: 10.04.2025

Oppdragsnr.: 22537-1006

Referansenummer: AF4572

Autorisert foretak: MEGLERPARTNER AS

Sertifisert Takstingeniør: Ola Kjeldsberg

Vår ref:



## Meglerpartner AS

Vårt hovedområde er å tilby profesjonell boligtaksering og tilstandsrapporter. Med vårt erfarne team av takstmenn kan du være trygg på at du får nøyaktige og pålitelige vurderinger av dine eiendommer som kan brukes til: Salg, eiendomstransaksjon, samlivsbrudd, dødsbo eller for refinansiering.

En grundig og nøyaktig tilstandsrapport fra en erfaren takstmann kan gi potensielle kjøpere viktig informasjon om kvaliteten og tilstanden til eiendommen din. Dette gir trygghet og tillit til potensielle kjøpere, og kan bidra til å øke interessen og hastigheten på salget. Vårt erfarne og kunnskapsrike team står klare til å hjelpe deg.

### Rapportansvarlig

Ola Kjeldsberg

ola@meglerpartner.no

455 04 110



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



## 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 fuktøk.

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

© iVerdi 2023

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 tilstandsrapport 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 straktiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



#### 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.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000



## Beskrivelse av eiendommen

### BEBYGGELSEN:

Bolig med primær-areal på 121 m<sup>2</sup> over 3 etasjer.  
Terrasse/Veranda i 3. etasje og på bakkeplan.  
Bod på ca 5m<sup>2</sup> i parkeringshus.  
Det er to parkeringsplasser, som tilhører rekkehuset, i parkeringshus.

### STANDARD:

Boligen er fra 2017 og fremstår velholdt.  
Normal standard og god planløsning.  
Oppvarming består av strøm, væske/vann varmepumpe. Se boligens energiattest.  
Ventilasjon består av balansert ventilasjon.  
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

### OM TOMTEN:

Eiet tomt som er flat og opparbeidet med plen og beplantning. Asfaltert gårdsplass.

### Rekkehus - Byggeår: 2017

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

I hovedetasje er støpt gulv på grunn. Etasjeskiller er utført i trekonstruksjoner. Yttervegg i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet kledd med trepanel. Flat takkonstruksjon. Tak er teknet med papp/foile. Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.  
Trevinduer med 3-lags energiglass.  
Ytterdør i treverk.  
Balkongdører i treverk med 3-lags energiglass.

Veranda med utgang fra stue i 3. etasje over rom under. Rekkeverk i metall/glass. Gulv i treverk. Areal oppmålt til 10m<sup>2</sup>.  
Veranda med utgang fra stue i første etasje. Platting på bakken i trekonstruksjoner, går tilnærmet i ett med hagen.

#### INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:  
Gulv: Parkett og fliser.  
Vegg: Malte glatte flater.  
Himling: Malte glatte flater.  
Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.  
Innvendige dører: Malte glatte.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad 2. etasje:  
Gulv: Fliser.  
Vegg: Fliser.  
Himling: Malte glatte flater.  
Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning.  
Dusjhjørne med glassvegger og vegghengt toalett. Det er opplegg og plass til vaskemaskin. Det er varme i gulv, ventil i himling og tilluft i dør.

Bad 3. etasje:

Gulv: Fliser.  
Vegg: Fliser.  
Himling: Malte glatte flater.  
Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning.  
Dusjhjørne med glassvegger og vegghengt toalett. Det er varme i gulv, ventil i himling og tilluft i dør.

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Det er plass til integrert: Koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er flislatt og belysning over benkeplate. Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør.  
Synlige avløpsrør i: Plast.  
Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften.  
Oppvarming med varmepumpe væske/vann. Oppvarming via radiatorer, og vannbåren varme i gulv i hovedetasje.  
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.  
Sikringskapet er plassert på teknisk rom.  
- Røykvarsler.  
- Brannslukningsapparat.

#### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent.  
Ved denne type fundamentering vil det normalt ikke være etablert drenerør. Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.  
Tomten er flate.

#### Arealer [Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

#### Lovlighet [Gå til side](#)

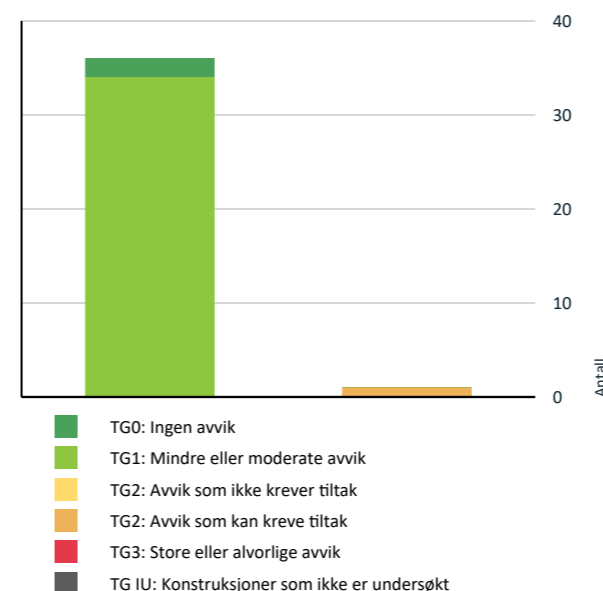
#### Rekkehus

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

Det foreligger tegninger, disse stemmer med dagens bruk. Målsetting og arealer og er ikke kontrollert.

## 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.

#### Rekkehus

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)  
Det er avvik:



## Boligens energimerking



ENERGIMERKE

### Beskrivelse

Boligen er bygget etter nyere teknisk forskrift av nyere dato med krav til isolasjon og tetthet som der er angitt. Der er normalt lite å hente ved evt. tiltak på bygget.

### Energimerke



**Energimerket** gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

### Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstillere strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

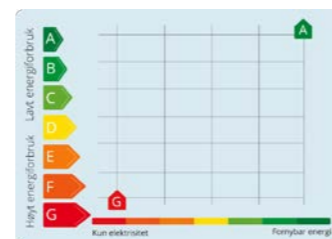
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

### Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



## Tilstandsrapport

### REKKEHUS



**Byggeår**  
2017

### Kommentar

Opplyst på befaringdagen. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen.

### Standard

Boligen fremstår med normal standard og vil kunne tilfredsstillere de fleste hva gjelder krav til bostandard.

### Vedlikehold

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret.

### UTVENDIG

#### TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak er tekket med papp foile. Ikke inspisert, tilstand er satt ut fra alder og forventet brukstid.

#### TG 1 Nedløp og beslag

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.

#### TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringsstidspunktet kledd med trepanel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Lav høyde mellom grunnen og kledning, risiko for skader. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30cm.

#### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Flat takkonstruksjon. Takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Tilstandsgrad er angitt ut fra det som visuelt er synlig på befaringdagen



# Tilstandsrapport

## TG 1 Vinduer

Trevinduer med 3-lags energiglass.

## TG 1 Dører

Ytterdør i treverk.  
Balkongdører i treverk med 3-lags energiglass.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stue i 3. etasje over rom under. Rekkeverk i metall/glass. Gulv i treverk.

Veranda med utgang fra stue i første etasje. Platting på bakken i trekonstruksjoner, går tilnærmet i ett med hagen. Det er registrert noe skjevhet.

Det opplyses på generelt grunnlag at terrasser/veranda/altan over boligrom er en risikokonstruksjon som erfaring viser kan ha hyppige skadefrekvenser. Det anbefales å følge med konstruksjonene slik at en evt. skade oppdages tidlig. Terrasser/verandaer som står under åpen himmel vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:

Gulv: Parkett og fliser.  
Vegg: Malte glatte flater.  
Himling: Malte glatte flater.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

I hovedetasje er støpt gulv på grunn. Etasjeskiller er utført i trekonstruksjoner.

Avvik plan 1 - 10mm.  
Avvik plan 2 - 20 mm.  
Avvik plan 3 - 15mm.



### TG 1 Radon

Bygget skal etter de lover som var gjeldene på oppføringstidspunktet være oppført med tiltak mot radon. Eiendommen ligger innenfor område med moderat til lave verdier i følge aktsomhetskart kart til NGI. Utføring av radonmåling anbefales.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Innvendige trapper

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.

## TG 1 Innvendige dører

Malte glatte innvendige dører.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Gulv: Fliser.  
Vegg: Fliser.  
Himling: Malte glatte flater.

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassvegger. Vegghengt toalett. Det er opplegg og plass til vaskemaskin. Det er varme i gulv, ventil i himling og tilluft i dør.



### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

På vegg er: Fliser. I himling er: Malte glatte flater.

Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene. Ved enkle fuksøk registrerte jeg ingen unormale verdier.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Med gulvvarme.

Fallforhold på gulvet er målt og funnet tilfredsstillende, lokalt fall med nedsenket område, ellers er gulvet tilnærmet flatt.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.



## Tilstandsrapport



### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassvegger og vegghengt toalett. Det er opplegg og plass til vaskemaskin.



### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

Det er varme i gulv, ventil i himling og tilluft i dør.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner - tekniske installasjoner. TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone. Det er foretatt fuktsøk i overflater fra tilstøtende og underliggende rom mot våtsone på bad. Undersøkelse viste ikke tegn til fukt.

### 3. ETASJE > BAD

## Tilstandsrapport

### Generell

Gulv: Fliser.  
Vegg: Fliser.  
Himling: Malte glatte flater.

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassvegger. Vegghengt toalett. Det er varme i gulv, ventil i himling og tilluft i dør.



### 3. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

På vegg er: Fliser.  
I himling er: Malte glatte flater.  
Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene. Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier.

### 3. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Med gulvvarme.  
Fallforhold på gulvet er målt og funnet tilfredsstillende, lokalt fall med nedsenket område, ellers er gulvet tilnærmet flatt.

### 3. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.



### 3. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassvegger.



## Tilstandsrapport

Vegghengt toalett.



### 3. ETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

Det er varme i gulv, ventil i himling og tilluft i dør.

### 3. ETASJE > BAD

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Det er foretatt fuktsøk i overflater fra tilstøtende og underliggende rom mot våtsone på bad.

Undersøkelse viste ikke tegn til fukt.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Det er plass til integrert: Koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er flislagt og belysning over benkeplate.

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er montert over komfyr. Det er komfyrvakt.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## Tilstandsrapport

#### TG 1 Vannledninger

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

#### TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i: Plast. Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

#### TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften.

#### TG 1 Varmesentral

Oppvarming med varmepumpe væske/vann. Oppvarming via radiatorer, og vannbåren varme i gulv i hovedetasje. Jeg er ikke VVS fagmann og har ikke tilfredsstillende kunnskap til å vurdere anleggets tekniske tilstand. Det anbefales på disse områder å ta kontakt med rørlegger/VVS-fagmann.

#### TG 1 Vannbåren varme

Oppvarming med varmepumpe væske/vann. Oppvarming via radiatorer, og vannbåren varme i gulv i hovedetasje. Jeg er ikke VVS fagmann og har ikke tilfredsstillende kunnskap til å vurdere anleggets tekniske tilstand. Det anbefales på disse områder å ta kontakt med rørlegger/VVS-fagmann.

#### TG 1 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.*

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Sikringskapet er plassert på teknisk rom.

Det lokale eltilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat elkontroll ved eiendomsoverdragelser. Det er lagt opp lader for el-bil ved parkeringsplass, i parkeringshus.

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.

2017

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

Ja

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

Ja



# Tilstandsrapport

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 varmtvannsbereider, 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

## Generell kommentar

Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen. Jeg er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales derfor på generelt grunnlag. Det vil alltid kunne finnes avvik ved nøye gjennomgang av anlegget av fagperson selv om jeg ikke har sett dette eller kommentert det her. Kostnader til retting vil kunne påregnes.

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

- Røykvarsler  
- Brannslukningsapparat

Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Pga. lukket konstruksjon er ikke forhold rundt brann/lyd mot evt. tilstøtende bruksenheter vurdert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

# Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert.

## TG 1 Fuksikring og drenering

Ved denne type fundamentering vil det normalt ikke være etablert drenerør. Fuksikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt grunnmur/plate på mark.

## TG 0 Terrengforhold

Tomten er flatere.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. For mer info ang. levetider og brukstider se byggforsklad 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger.

# 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

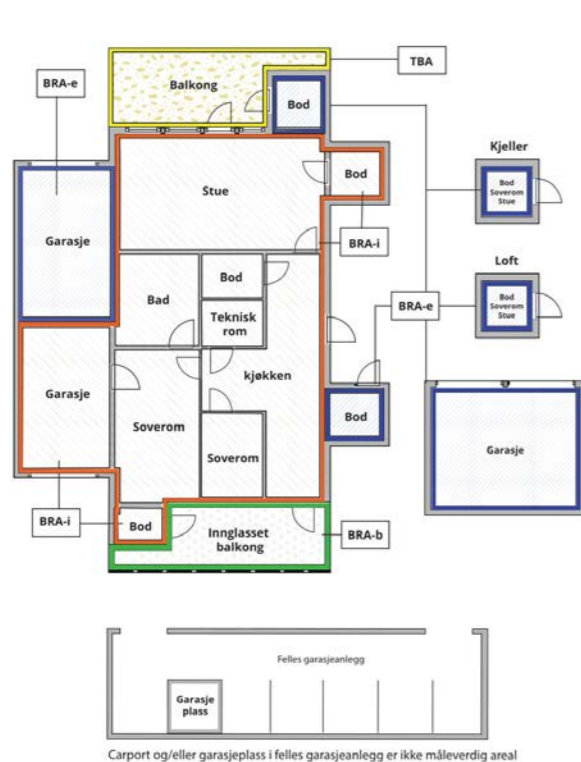
## Hva er måleverdig areal?

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.



**Internt bruksareal (BRA-i)** Arealet innenfor boenheten(e)

**Eksternt bruksareal (BRA-e)** Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden

**Innglasset balkong mv (BRA-b)** Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

**Terrasse- og balkongareal (TBA)** Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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

## 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Rekkehus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	45	5		50	12
2. Etasje	41			41	
3. Etasje	32			32	10
<b>SUM</b>	<b>118</b>	<b>5</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>123</b>				<b>22</b>

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Stue/kjøkken, Trapperom	Bod	
2. Etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Kontor, Bad, Teknisk rom, Trapperom		
3. Etasje	Bod, Stue, Soverom, Bad, Trapperom		

## Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde 3. etasje: Varierende, men målt 2,62.

Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, men målt 2,41m.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,40m.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. "Taktstansens retningslinjer for arealmåling". Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifte.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger tegninger, disse stemmer med dagens bruk. Målsetting og arealer og er ikke kontrollert.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*



## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Rekkehus	118	5

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2025	Ola Kjeldsberg	Takstingeniør
	Anders Wærness Jensen	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	132	242		39	118.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Langbråten 89

### Hjemmelshaver

Jensen Anders Wærness, Olsen Marianne  
Riddarsporre

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende langs Langbråten sentralt på Jessheim. Det er kort vei til skole, barnehage og sentrum med alle de fasiliteter og servicetilbud som finnes der.

### Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

### Regulering

Detaljregulering - Romsaas felt B3.

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er pent opparbeidet med plen og beplantning, Det er asfaltert gårdsplass og adkomstveg.

### Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Det er medfølgende garasje plass i felles anlegg hvor det er forberedt for elbil-lader.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 550 000	2022

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringen er fremlagt og det er ikke registrert avvik i forhold til observasjoner på befaringdagen.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Utførte arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, skal dokumenteres med samsvarserklæring der ansvarlig for jobben bekrefter hva som er gjort og at alt er utført i tråd med forskriftene.	Gjennomgått		Nei
Statens kartverk		Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kart over eiendommen på befaringdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	10.04.2025	
2	10.04.2025	

## Forutsetninger

### Tilstandsrapportens avgrensninger

#### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• 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 tjenesteyter.

• 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 dampspærren 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 tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving 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.

• Skadegjørere: 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 hammerelektrode 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 slitasje: 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.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

### PERSONVERN

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](#)

Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten/boligen. Ved kjøp av eldre bolig må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskillere, dekker, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing/ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Datidens byggeskikk og byggeforskrifter ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at husets boligstandard, energioptimalisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggeregler. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef. Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringsstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre. Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet GYLDIGHET: Skal rapporten være gyldig, må eier/selger ha betalt rapporten i sin helhet til MeglerPartner AS. Rapporten ansees som ugyldig og brukes denne er det for selgers egen risiko frem til den er betalt. MeglerPartner AS frasier seg alt ansvar i rapporten dersom betaling ikke er gjennomført. Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten. Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd og materialer er kjente vil en bygningsdel vil kunne få TG 2 selv om det ikke er registrert negative avvik ut over normal bruksslitasje. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet.

Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert kun beskrevet.

Arealer er vurdert iht. Takstbransjens retningslinjer for

## Forutsetninger

arealmålinger. Avvik av denne forskriften kommenteres under gjeldende bygning på tomt.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kløfta	
Oppdragsnr.	
1205250127	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anders Wærness Jensen	Marianne Olsen
Gateadresse	
Langbråten 89	
Poststed	Postnr
JESSHEIM	2063
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Landkreditt forsikring
Polise/avtalnr.	56657177

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?  
 Nei  Ja

Initialer selger: AWJ, MO

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

Initialer selger: AWJ, MO

2

Document reference: 1205250127

Document reference: 1205250127



- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

Beskrivelse

De har pågående sak med utbygger i forbindelse med utelys som blinker.

- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

Document reference: 1205250127

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1205250127

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders Jensen	4a54951fd9a2a3d0053dae0 3a5bf45fa56effa95	14.04.2025 10:46:15 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marianne Riddarsporre Olsen	e31cb1d3f54f585e1a5cc5e0 758ddb9175b17a17	14.04.2025 11:16:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1205250127

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

Ambita

Unntatt offentlighet: offl § 13, jf  
matrikkelova § 29 og § 30

Saksnr.:                      Deres ref.:                      Saksbehandler:                      Dato:

8414366                      8414366                      Nina Skoglund                      02.04.2025.

### FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 132 BNR: 242 SNR: 39

Forespørsel datert: 31.03.2025.

#### Eiendom

Oppgitt areal i matrikkelen 118,7 m<sup>2</sup>.                       Snr. 39 har en andel på 124/14132 i sameie.

\* Vær oppmerksom på at oppgitt areal kan avvike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.

- Alle grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet. (Nøyaktighet +/- 10 cm.)
- En eller flere grensepunkt er ikke koordinatfestet eller er koordinatfestet med lav nøyaktighet – Se matrikkelbrev for mer informasjon.

\* Kommunen gjør dem oppmerksom på at eiendommer med dårlig nøyaktighet på grensepunkter krever oppmålingsforetning før eventuelle nye tiltak, jf. Pbl. § 21-4.

#### PLANSTATUS:

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse i reguleringsplan for «Romsaas B3 Jessheim hage» m/best. vedtatt 17.09.2015.

Endringer:

Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for: Jessheim til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 16.06.2014.

Grenser inntil reguleringsplan for: «Jessheim vest – Romsaas» vedtatt 26.10.1998., «K11 – Jessheim hotell» vedtatt 06.09.2016. og «Bekkefare» vedtatt 12.06.2018.

**Ulensaker kommune**  
Besøksadresse:  
Furusethgt. 12  
2050 Jessheim

Postadresse:  
Postboks 470  
2051 Jessheim  
Telefon: 66 10 80 00

E-post:  
postmottak@ullensaker.kommune.no  
[www.ullensaker.kommune.no](http://www.ullensaker.kommune.no)

Bank: 8601.41.92400  
Bank, skatt: 6345.06.02355  
Org. nr.: 933 649 768 MVA



**STØYFORHOLD:**

- Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen.  Er berørt av vegstøy.

**FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER**

Formannskapet vedtok følgende den 6.3.18 (sak nr. 42/18):

1. Midlertidig bygge- og deleforbud vedtas ikke.
2. De midlertidige støysonekartene legges ikke til grunn ved behandling av plan- og byggesaker.

Det er fortsatt byggerestriksjoner ved OSL Gardermoen, slik det har vært siden flyplassen ble etablert i 1998. Det er begrensning i muligheten for å bygge og fradele boligtomter nær flyplassen der støyen har et for høyt nivå. Formannskapetets vedtak innebærer at de nye støykart som viser forventet støybilde med tre rullebaner ikke skal tas hensyn til. Dette fordi disse vurderes som foreløpige og usikre. Dermed legger kommunen til grunn det støybilde som dagens to rullebaner medfører. Det er i praksis ikke mulighet for å bygge / fradele til boligformål (støyfølsomme bruksformål) i rød støysone. I gul støysone kan det være muligheter, men det forutsetter at man kan dokumentere akseptable støy nivåer inne og på utearealer. I byggesaker må tiltakshaver/byggherre benytte seg av konsulenter/foretak med støyfaglig kompetanse.

Samferdselsdepartementet har i brev 28.3.17 besluttet at mulig ny 3. rullebane skal planlegges på østsiden av flyplassen. Kommunen er i en planprosess som baserer seg på departementets beslutning.

Byggesaksavdelingen kan veilede nærmere i konkrete spørsmål.

**Veg, vann og avløp:**

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tilknyttet offentlig vann og avløp.  | <input type="checkbox"/> Ikke tilknyttet off. vann og avløp. |
| <input type="checkbox"/> Tilknyttet off. vann, men har septik.           | <input type="checkbox"/> Skal tilknyttes off. vann og avløp. |
| <input type="checkbox"/> Vannmåler er installert.                        | <input type="checkbox"/> Vannmåler er ikke installert.       |
| <input checked="" type="checkbox"/> Eiendommen ligger til offentlig veg. | <input type="checkbox"/> Eiendommen ligger til privat veg.   |

Kommunale avgifter for 2025 er kr. 17122,-.

Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. 0,-.

«Fakturmottaker for kommunale eiendomsgebyrer er den som står registrert som eier av en eiendom ved faktureringstidspunktet. Ved eierskifte må utfakturert termin fordeles av de involverte parter.»

**BEBYGGELSE:**

Hovedbygning byggemeldt 2015.

Garasje byggemeldt .  
Tilbygg byggemeldt..

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Har ferdigattest. | <input type="checkbox"/> Har ikke ferdigattest.            |
| <input type="checkbox"/> Har midlertidig bruksattest. | <input type="checkbox"/> Har ikke midlertidig bruksattest. |

1 stk. boenhet er iflg. Bygningsarkivet godkjent i hht. PBL

**ANDRE MERKNADER:**

Kommunedelplanen for Jessheim (Byplan) er under rullering se kommunens nettsider. Planen har vært ute på høring og offentlig ettersyn med frist 07.01.2025. se vedlegg

Med hilsen

Nina Skoglund  
konsulent  
Geodata  
47782453

- Vedlegg:
- |                                     |                          |
|-------------------------------------|--------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Reguleringsplan.         |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Reguleringsbestemmelser. |
| <input type="checkbox"/>            | Bebyggelsesplan.         |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Kommunedelplan.          |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Kommuneplanbestemmelser. |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Matrikkelbrev.           |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Ferdigattest.            |
| <input type="checkbox"/>            | Midlertidig bruksattest. |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Eiendomskart.            |
| <input checked="" type="checkbox"/> | VA-kart.                 |
| <input type="checkbox"/>            | Støykart.                |





Romerike Eiendomsmegling AS  
Aktiv avd. Kløfta v/Celine Beatrice Schmidt Holm  
Trondheimsvegen 84, 2040 KLØFTA  
E-post: celine.holm@aktiv.no

Deres ref.: 1205250127 . Vår ref.: 0935-1-039

Dato: 31.03.2025

### Megleropplysninger

Boligselskap: Jessheimhagen Boligsameie  
Organisasjonsnr: 919449632  
Seksjonseier: Jensen, Anders Wærness  
Medeier: Olsen, Marianne R.  
Leilighetsnummer: 039  
Adresse: Langbråten 89, 2063 JESSHEIM  
Seksjonsnummer: 39  
Gnr. 132  
Bnr. 242

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Landkreditt Forsikring AS - polisenummer 36427825.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter. Mulighet to ganger i året, enten mai eller november.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje Seksjon 78 består av 131 ideelle andeler tinglyst på person, ved eierskifter må hjemmelsovergang tinglyses. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasje/ p-plass. Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg. Seksjon 80, næringsseksjon parkeringsplass, opprettet ved reseksjonering pga. feil i opprinnelig seksjonering. Selger som har innfridd fellesgjeld gjennom individuell administrasjonsavtale plikter å informere kjøper om dette. Avregning av for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader på faktura for felleskostnader blir ikke foretatt ved eierskifte, men blir lagt på fremtidig faktura for felleskostnader.

### Selskapets totale lån og vilkår:

**Bank: Svenska Handelsbanken AB**  
Lånenr.: 83987201854  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 7,50%  
Restsaldo: 1 747 795,38  
Innfrielsesdato: 30.06.2031  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 378,65,-

#### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 8398720185; Adm. lån 1 - Akonto renter	165,02	
Lån nr: 8398720185; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	271,63	
Fellesutgifter	1 673,00	
Bredbånd	269,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

### Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 54,-  
Fradragsberettigede kostnader: 2 146,-  
Annen formue: 3 654,-  
Gjeld: 26 495,-

### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

**Bank: Svenska Handelsbanken AB**  
Lånenummer: 83987201854  
Restsaldo: 25 689,78  
Kapitalkostnader: 420,58

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 25 689,78,-, pr. dags dato.

### For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

#### Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

#### Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

#### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Terje Sørhuus pr. e-post: [terje.sorhuus@obos.no](mailto:terje.sorhuus@obos.no) eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

#### Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

#### Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Werner Friedrich Nicolaus, e-post:

[jessheimhagen@styrommet.no](mailto:jessheimhagen@styrommet.no)

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).

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

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

#### Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

## Resultatregnskap

### Jessheimhagen Boligsameie

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
<b>Driftsinntekt. og driftskostn.</b>				
Felleskostnader		1 302 180	1 302 062	1 260 707
Andre inntekter	2	2 042 649	1 809 420	1 291 135
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>3 344 829</b>	<b>3 111 482</b>	<b>2 551 842</b>
Styrehonorar		100 000	100 000	95 000
Andre personalkostnader	3	17 902	14 100	19 114
Kommunale avgifter		24 433	25 000	23 513
Vedlikehold	4	439 789	680 000	1 664 510
Kollektiv avtale TV/bredbånd		676 994	683 500	627 960
Driftskostnader	5	1 089 415	1 110 000	1 072 735
Honorarer	6	421 458	126 100	119 315
Forsikring		310 583	278 500	237 226
Andre kostnader	7	45 756	27 800	22 263
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 126 330</b>	<b>3 045 000</b>	<b>3 881 635</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>218 500</b>	<b>66 482</b>	<b>-1 329 793</b>
<b>Finansinntk. og finanskostn.</b>				
Finansinntekter	8	3 603	0	536
Finanskostnader	9	138 171	0	3 627
<b>Netto finansresultat</b>		<b>-134 568</b>	<b>0</b>	<b>-3 092</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>83 932</b>	<b>66 482</b>	<b>-1 332 885</b>
<b>Overføringer</b>				
Overført annen egenkapital		83 932	0	-1 332 885
<b>Sum overføringer</b>		<b>83 932</b>	<b>0</b>	<b>-1 332 885</b>

## Balanse

### Jessheimhagen Boligsameie

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Andel oml. midl. fellesanlegg	10	139 486	118 700
Kundefordringer		36 115	30 870
Lån - ikke innfridd fra seksjonseiere	11	3 877	2 244 676
Andre fordringer	12	668 996	426 995
Bankinnskudd mv.	13	560 821	943 008
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 409 294</b>	<b>3 764 249</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 409 294</b>	<b>3 764 249</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-998 422	1 162 322
<b>Sum egenkapital</b>	<b>14</b>	<b>-998 422</b>	<b>1 162 322</b>
<b>Gjeld</b>			
Langsiktig gjeld		2 038 153	2 244 891
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>15</b>	<b>2 038 153</b>	<b>2 244 891</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd fra kunder		51 130	58 134
Leverandørgjeld		156 847	222 453
Påløpte kostnader		161 586	76 449
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>369 563</b>	<b>357 036</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 407 716</b>	<b>2 601 927</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>1 409 294</b>	<b>3 764 249</b>

Jessheim,  
Styret for Jessheimhagen Boligsameie

Werner Friedrich Nicolaus  
Styrets leder

Lars Fugelseth  
Styremedlem

Ranveig Wessel Tofte  
Styremedlem

Aram Joamir Rasol  
Styremedlem

Rebecca Edith Viktoria Blomkvist  
Styremedlem



# Vedtekter for Jessheimhagen Boligsameie

## §1 Navn

Sameiets navn er Jessheimhagen Boligsameie med adresse Langbråten 1- 153, 2063 Jessheim. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 26. april 2017. Eiendommens matrikelnummer er knr 3033, gnr 132 bnr 242.

## §2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 77 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner (parkering og bod). Den enkelte seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter, vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter, boligseksjonene, består av en hoveddel (boligen) og en tilleggsdel (have) i tillegg til én eller flere ideelle andeler i næringsseksjonene som utgjøres av garasjeplasser.

Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene er hager til den enkelte bolig/seksjon. Balkonger, terrasser og private utearealer inngår i bruksenheter. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusivt uteareal).

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Felles utearealer som grøntarealer, lekeplasser, adkomstveier, gjesteparkeringsplasser og felles garasjeanlegg, er fellesareal.

Sameiet har pliktig medlemskap i Romsaas Grønt Sameie som ivaretar drift og vedlikehold av friområde/fellesareal (FR3 på reguleringsplan for området) og skal bidra økonomisk ved å dele kostnadene med de andre deltakerne i Romsaas Grønt Sameie.

## §3 Formål

De bruksenheter som ifølge seksjoneringsbegjæringen er boligseksjoner, kan kun benyttes til boligformål.

## §4 Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

Selv om den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter seksjonseieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeid o.l. Dette gjelder så vel bruksenhets hoveddel som tilleggsdel.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Oppsetting av markiser, parabolantennener o.l. kan kun skje etter forutgående samtykke fra styret.

## §5 Rettslig rådighet over eierseksjonene

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon. Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

Seksjonseierne kan dog ikke individuelt velge utvendige farger på bygninger, markiser osv uten forutgående samtykke. Det er styret som er beslutter om vedtak skal fattes av styret eller årsmøtet vedr slike forhold. Det forutsettes at sameiets bygningsmasse skal fremstå enhetlig og i godt vedlikeholdt stand.

## §6 Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Næringsseksjonene har ikke stemmerett i årsmøtet.

Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i årsmøte med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En seksjonseier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Ingen kan delta i en avstemning om

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøte behandle:

- Styrets årsberetning/rapport
- Årsregnskap
- Valg av styre, når dette er på valg
- Budsjett for kommende år
- Vedlikeholdsplan for de kommende år
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøte.

## §7 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når tre seksjonseiere fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf. § 6.

## §8 Årsmøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir en stemme. Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som

flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

#### Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- 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
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

#### Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd 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.

#### 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

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- 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 seksjonseierne.

#### §9 Styret

Sameiet skal ha et styre på 3-5 medlemmer og 2 varamedlemmer som velges av årsmøte. Styremedlemmene og varamedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøte som foretar valget. Styret skal ha en styreleder (én av styremedlemmene) som velges særskilt av årsmøte. Styremedlemmene velges med simpelt flertall. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøte.

Sameiet skal ha en forretningsfører og styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter deres lønn, fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt kan si dem opp eller gi dem avskjed.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøte. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtes vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er vedtaksført når minst halvparten av styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene, kopi skal sendes forretningsfører.

#### §10 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøte eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne på samme måte som i styret.

#### §11 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette og endre ordensregler for sameiet med alminnelig flertall.

#### §12 VEDLIKEHOLD

##### 12.1 Bruksenheter

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste alt innvendig vedlikehold av bruksenheten. Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karm
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.



Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

#### 12.2 Bruksenhetene/bygningene utvendig

Styret er ansvarlig for at sameiets bygninger vedlikeholdes utvendig.

#### 12.3 Fellesarealer

Utearealer som er fellesarealer og parkeringsanlegget vedlikeholdes av sameiet og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene, på samme måte som de fellesarealer som er nevnt i §2 ovenfor.

#### §13 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader.

Som felleskostnader anses blant annet:

- a. eiendomsforsikring
- b. offentlige skatter, avgifter og gebyrer
- c. grunnpakke kabel-tv og internett
- d. kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer, samt av parkeringsanlegget
- e. lys/oppvarming av fellesarealer
- f. kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer

Seksjonseierne betaler fellesutgifter basert på budsjett og eventuelt fastsatt innbetaling til vedlikeholds-fond.

#### §14 Betaling av fellesutgifter/felleskostnader

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier skal innen den første virkedag hver måned innbetale et å konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra seksjonseierens side. Størrelsen av den enkelte seksjons fellesutgifter beregnes etter en fordelingsnøkkel hvor telleren i brøken utgjøres av boligseksjonens areal i henhold til den tinglyste oppdelingsbegjæringen.

Unntatt fra brøken er kostnader til grunnpakke kabel-tv/internett som betales likt for hver seksjon, og felleskostnader for garasjejeller som fordeles likt for hver biloppstillingsplass.

#### §15 Ansvar utad

For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameierbrøk.

#### 15.1 Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS

Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseierens rettssettefølgere, av dette.

#### §16 Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

#### §17 Revisjon

Sameiet skal ha revisor. Denne velges av årsmøtet.

#### §18 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

#### §19 Kommunikasjon mellom sameiet og seksjonseiere

Kommunikasjon mellom sameiet og seksjonseiere kan skje elektronisk (epost/be-boerportal/på annen måte). Dette gjelder også innkallinger til årsmøte.

Det er seksjonseiers ansvar at forretningsfører og styre til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon. Dersom seksjonseieren ønsker å motta innkallinger i tradisjonell post, må dette meddeles skriftlig til forretningsfører og styre.

#### §20 Panterett for seksjonseierens forpliktelser

For krav mot en seksjonseier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseiere lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon, jfr. Eierseksjonsloven

#### §21 Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

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

#### §22 Lov om eierseksjoner

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

-----  
Fastsatt av utbygger i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31  
Endret og vedtatt i konstituerende sameiermøte 26. juli 2017  
Tilpasset ny lov om eierseksjoner på årsmøte 19.4.2018  
Endret med ny § 15.1 på ekstraordinært årsmøte 14.12.2023

## VEDTEKTER

### for JESSHEIMHAGEN GARASJESAMEIE

Gnr. 132 bnr. 242 snr. 78 i Ullensaker  
kommune

Vedtatt i sameiermøte 16. Oktober 2018

#### § 1

##### Navn

Sameiets navn er Jessheimhagen Garasjesameie («**Garasjesameiet**»).

#### § 2

##### Hva sameiet omfatter

Garasjesameiet omfatter et garasjeanlegg i en egen næringsseksjon under bakkenivå, betegnet som Gnr. 132 bnr. 242 snr. 78 i Ullensaker («**Garasjeeiendommen**»).

Garasjeeiendommen består av parkeringsplasser for biler, inkludert kjørearealer, i Jessheimhagen Boligsameie.

Sameierne eier en ideell andel av Garasjeeiendommen, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av Garasjeeiendommen.

Sameiet består av 131 parkeringsandeler.

#### § 3

##### Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte et garasjeanlegg til beste for eierne av sameiet.

#### § 4

##### Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av 1 parkeringsplass pr 1/131 eierandel.

Garasjeeiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte Garasjeeiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Garasjeeiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Garasjeeiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. All ferdsel i Garasjeeiendommen, herunder i nedkjørsel, skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødige hindres eller skade unødig forvoldes.

Det er ikke tillatt å:

- Parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser,
- Drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeeiendommen,
- Drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert i Garasjeeiendommen
- Vaske biler/tilhengere i Garasjeeiendommen.

#### § 5

##### Rettslige disposisjoner

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering av sameieandel (salg, utleie mv.) skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til Jessheimhagen Boligsameies styre ved forretningsfører med opplysning om hva og mellom hvilke parter disposisjonen er foretatt. Salg av garasjeplasser skal tinglyses.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameierers sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Garasjesameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

#### § 6

##### Disposisjonsrett over sameieandel

En sameieandel i Garasjeeiendommen gir rett til en parkeringsplass. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til en nummerert parkeringsplass.

Dersom eier av sameieandel vesentlig misligholder sine plikter, vil sameiet kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i Garasjeeiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)).

Garasjeeiendommen har til enhver tid et visst antall handicap plasser (HC-plasser) tilgjengelig. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som har dokumentert handicap som tilsier behov for en slik plass (som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige handicapplasser). Dersom flere sameiere etter bestemmelsen her har samme behov skjer tildelingen av handicapplassen etter loddtrekning. Retten til bytte bortfaller, dvs. at plassen byttes tilbake, når vedkommende som låner HC-plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov.

#### § 7

##### Sameiermøter

I sameiermøte har sameierne stemmerett med én stemme for hver parkeringsplass (andel) de eier.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om sameie, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

#### § 8

##### Styre

Styret i Jessheimhagen Boligsameie fungerer også som styre for Jessheimhagen Garasjesameie.

#### § 9

##### Ordensregler

Sameierne forplikter seg til å følge de ordensregler som gjelder for Jessheimhagen Boligsameie.



## § 10 Vedlikeholdskostnader

Kostnader med drift og vedlikehold av Garasjeeiendommen fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Styret i Jessheimhagen Boligsameie fastsetter og krever inn via sin forretningsfører månedlige felleskostnader som skal gjenspeile garasjeeiendommens andel av boligsameiets normale drifts- og vedlikeholdskostnader uten større påkostninger.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- Eiendomsforsikring, jf. § 17,
- Kostnader til vedlikehold av Garasjesameiets eiendom,
- Strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
- Drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg,
- Renhold,
- Kostnader ved forretningsførsel, vaktmester og revisorhonorar.

Plikt til kostnadsdekning begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass er overlevert.

## § 11 Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

\*\*\*\*

Vedtatt på sameiermøte 16. Oktober 2018, og skriftlig akseptert av alle eiere pr. mars 2019.

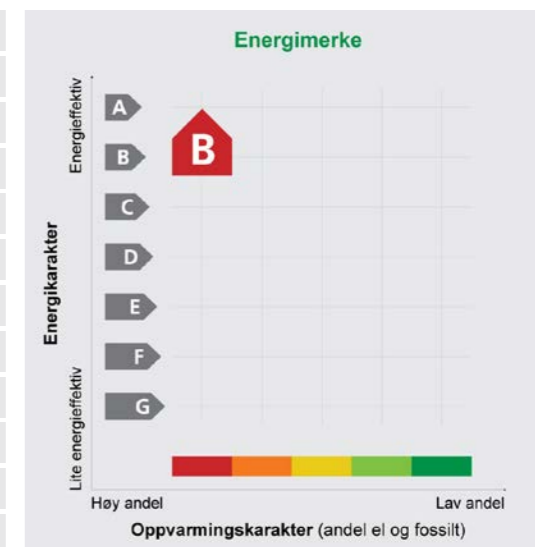


ENOVA

Adresse	Langbråten 89
Postnr	2063
Sted	JESSHEIM
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	132
Bnr.	242
Seksjonsnr.	39
Festenr.	
Bygn. nr.	300589387
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1327284
Dato	24.10.2021

Innmeldt av Tor Sexe

Energiatesten er bekreftet og offisiell.



**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.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





# 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**





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



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

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.





## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- 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

- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

- 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.

- 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 fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
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).
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Langbråten 89  
2063 JESSHEIM

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Kløfta  
**Saksbehandler:** Lise Blomberg

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgssoppgave 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: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre