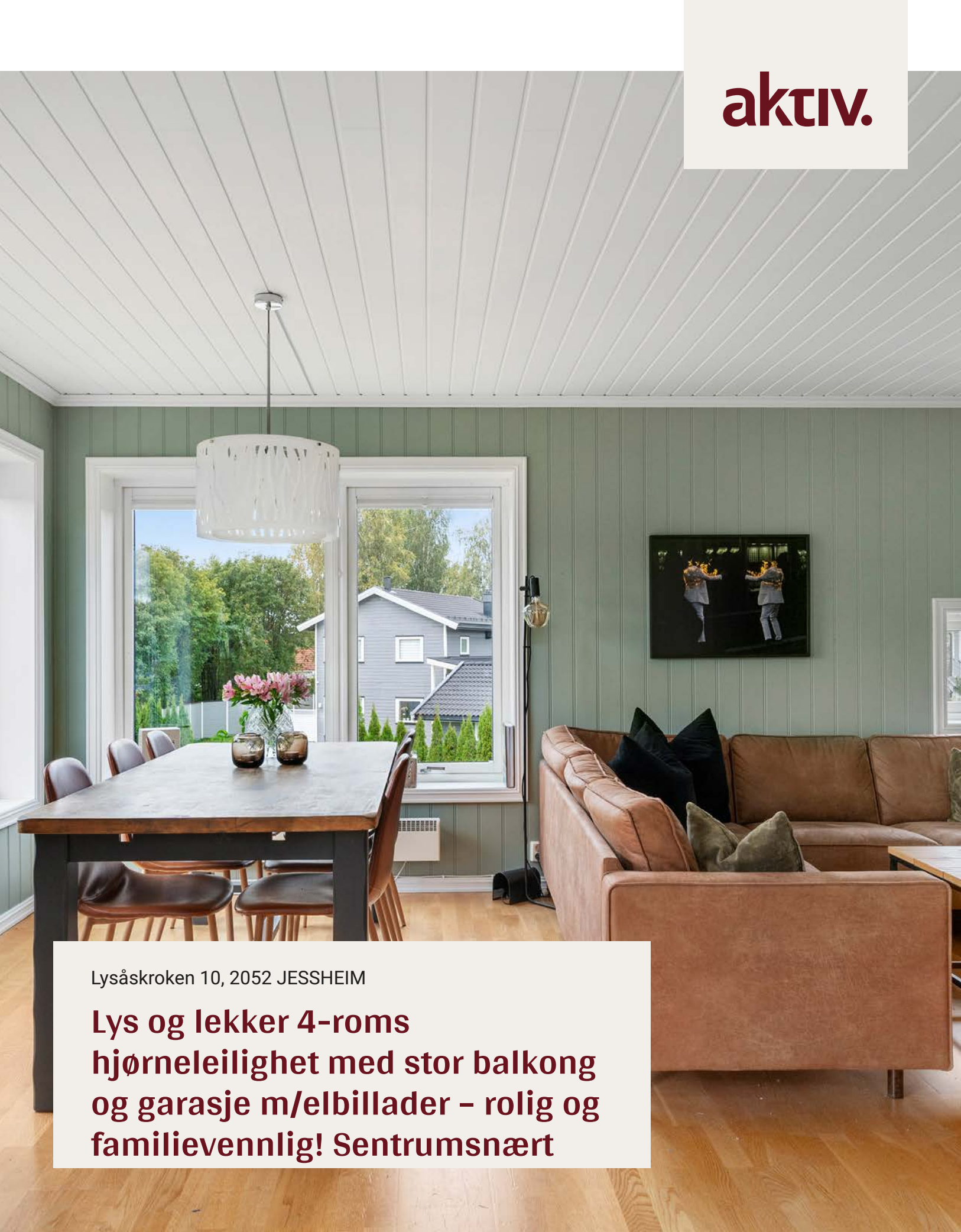


The image shows a bright, modern interior space. The walls are painted a light green color with vertical wood paneling. The ceiling is white with horizontal wood slats. A large window in the background offers a view of a suburban neighborhood with green trees and a grey house. In the foreground, there is a wooden dining table with dark legs and several wooden chairs. A large, white, cylindrical pendant light hangs over the table. To the right, a brown leather sofa is visible, adorned with black and grey cushions. A small framed picture hangs on the wall above the sofa. The floor is made of light-colored wood.

aktiv.

Lysåskroken 10, 2052 JESSHEIM

**Lys og lekker 4-roms
hjørneleilighet med stor balkong
og garasje m/elbillader – rolig og
familievennlig! Sentrumsnært**



Eiendomsmeglerfullmektig

Sondre Østbye Svarstad

Mobil 954 05 333

E-post sondre.svarstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Råholt

Gladbakkgutua 22, 2070 Råholt. TLF. 63 93 00 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 390 000,-
Omkostn.: Kr 111 100,-
Total ink omk.: Kr 4 501 100,-
Felleskostn.: Kr 2 578,-
Selger: Eirik Søreide

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2011
BRA-i/BRA Total 89/118 kvm
Tomtstr.: 7594 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 81, bnr. 322
Gnr. 81, bnr. 323
Gnr. 81, bnr. 325
Snr. 4
Oppdragsnr.: 1206250176

Lys og lekker 4-roms hjørneleilighet med stor balkong og garasje m/ elbillader, Sentrumsnært

Velkommen til Lysåskroken 10

Lys og attraktiv hjørneleilighet i 2. etasje – beliggende i enden av en blindvei. Her får du en åpen og luftig planløsning med tre gode soverom, flislagt bad, eget vaskerom og en romslig balkong på ca. 15 m² med svært gode solforhold. Boligen har i tillegg egen innvendig sportsbod og plass i felles garasjerekke – med elbillader installert, samt gjesteparkering

Lysåskroken ligger sentralt til, like utenfor Jessheim sentrum, i et stille og familievennlig område med kort vei til både sentrumsfasiliteter og gode kollektivmuligheter.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	64
Energiattest	68
Nabolagsprofil	69
Budskjema	122

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 89 m²

BRA - e: 29 m²

BRA totalt: 118 m²

TBA: 15 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 89 m² Entré, stue/kjøkken, bad, vaskerom, sov.1, sov.2, sov.3.

BRA-e: 29 m² Bod i fellesarealer.

Garasje fellesarealer.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

15 m² Altan

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Bod i fellesarealer på 6m².

Garasjeplass i garasje på 23m²

Bod og garasjeplass er sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

7594 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet uteareal med asfalterte internveier, plenarealer og beplantning.

Fellestomt.

Beliggenhet

Eiendommen har god beliggenhet på feltet i et barnevennlig boligområde, like utenfor Jessheim sentrum i Ullensaker kommune. Området har umiddelbar nærhet til turterreng, samt kort vei til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Det er gang- og sykkelvei til sentrum, som har kafeer, spisesteder og et rikt servicetilbud. Jessheim kulturhus byr på konserter, teater, revyer, kunstutstillinger og 3 kinosaler.

Det er kort vei til lekeplass, Holmsletta grusbane, fotballbaner, tennisanlegg og flere treningssentre. Ved Jessheim stadion ligger flotte Jessheim is- og flerbrukshall. Hallen huser blant annet håndballbaner, innebandybaner, volleyballbaner, løpebaner og styrkerom. Skøyter, curling og kjelkehockey er det også mulighet for. Det er planlagt nytt svømmeanlegg som skal stå ferdig i 2020. Bakkedalen park- og idrettsanlegg ved Kløfta skal stå ferdig samme år og vil bli et anlegg i stjerneklassen.

I tillegg til sine mange idrettshaller har Ullensaker gode muligheter for den som liker friluftsliv. Ved Gystad finnes lysløype, markastue med servering i vintersesongen, samt et mylder av merkede stier, enten du starter ved Allergot ungdomsskole, ved Teigen skytebane eller ved Fladbyseter.

Kun én km fra Jessheim sentrum ligger flotte Nordbytjernet, der det er godt tilrettelagt med turveier for rullestolbrukere og folk med barnevogn. Det er også strender, volleyballbaner, badebrygger og fiskebrygger. Fra tjernet går det løyper i skogområdet Vestmoen til Olaløkka på Sand og Ringbanen på Gardermoen.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

I området Ekornrud/Holm finner du et godt tilbud for både små og store barn. Her ligger Ekornrud barnehage bare 300 meter unna, i tillegg finnes flere barnehager i nærheten, som Hoppensprett Gystad og Fladbyseter barnehage.

På fritiden kan barna boltre seg på fotballbaner ved Borgen og Skogmo skole, eller delta i aktiviteter hos treningssentre som Spenst Jessheim og SATS Jessheim – begge bare noen minutter unna.

Skolekrets

For skolebarn er det kort vei til Skogmo barneskole (1.–7. klasse), og flere ungdomsskoler som Allergot, Gystadmarka og Hoppensprett Akademiet – alle innen 4 km. Videregående elever har også gode muligheter med Jessheim videregående skole og Hoppensprett vgs Jessheim like i nærheten.

Offentlig kommunikasjon

Fra Lysåskroken 10 har du gode muligheter for å komme deg rundt med kollektivtransport. Bare 7 minutters gange unna ligger Yttervegen som tar det blant annet til Jessheim sentrum. Du kommer deg raskt til Jessheim stasjon (ca. 8 minutter med bil), hvor du kan ta tog mot Oslo, toget til Oslo tar rundt 30 minutter. Er også kort vei til Gardermoen med bare en 17 minutter kjøretur med bil – perfekt for både jobbpendling og reiser.

Bygningssakkyndig

Thomas Togstadhagen Vestrum

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

OM BYGGEMETODEN:

Støpt plate til grunn. Grunnmur i pussede overflater. Yttervegger av bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med liggende trepanel. Saltak av trekonstruksjon tekket med betongtakstein. Isolasjonstykkelse og mengde i yttervegger og tak kan ikke verifiseres uten å foreta destruktive inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Fliser og malte MDF plater.

Tak: Malt MDF panel.

Se vedlagt eierskifterapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

-Ja

Beskrivelse: EVlink hurtiglader

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)?

-Ja

Beskrivelse: Når jeg kjøpte boligen ble det nevnt at det var litt helling på flisene i dusjen.

Tilleggs kommentar:

Hele bygget ble malt for 4-5 år siden. Peis/pipe bekreftet styreleder at ikke trenger noe kontroll før om minst 30 år.

Se vedlagt egenerklæringsskjema.

Innhold

Entre/gang, Bad, Vaskerom, Bod, Åpen stue kjøkken løsning, 3 soverom, Balkong

Standard

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår i normalt god stand og normalt vedlikeholdt på befaringdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Flislagte vegger med malt MDF panel i himling. Innredning med slette 1-speils fronter, nedsenket servant og 1-greps blandebatteri. Speil med belysning over. Avløpsrør av plast.

- Dushjørne med 2-greps blandebatteri

- Vegghengt WC

Tilkomstdør av tre og MDF til det som defineres som våtsone utenfor dusjhjørne.

Bemerkes stedvis fuktsveller på innredning. Hulrom under flis ved utv. hjørne der flisfug har løsnet nedre del ved gulv. Avflaket overflate flis vegg i dusjsone, tegn til små riss i flisfug. Enkelte oppsprekninger i servant på bad. Ikke avdekket øvrige skader, overflater forøvrig fremstår i normalt god stand.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Flislagt gulv.

Registreres fall mot sluk målt etter stikkprøveprinsippet, men ikke tilfredsstillende fall til sluk. Stedvis flekker i overflater, med kalkutslag i og nærheten av dusjsone. Ramme dusjhjørne langsmed gulv har ikke

spalteåpning mot gulv til eventuell lekkasjevann som kan føres til sluk. Sprekk i gulvflis våtsone, silikonfug har tildels løsnet overgang gulv/vegg. Overflater forøvrig fremstår i normalt god stand.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Sluk og klemring av plast, slukmansjett minimalt visuelt synlig. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser

og membran eller under membranen. Dersom slukmansjett ikke er visuelt synlig er dette ihht. NS3600 TG2. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtromsarbeider ihht. TEK10. Det er benyttet tidligere boret hull tilstøtende vegg til våtrom i dusjsone der det på befaringsdag registreres normale fuktverdier. TG2 vurderes da slukmansjett ikke er visuelt synlig er dette ihht. NS3600 TG2. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtromsarbeider ihht. TEK10. Membran har passert godt over halvparten av sin forventede levetid.

1.2.1 Vaskerom Overflate vegger og himling

Baderomsplater på vegger, malt MDF takpanel i tak.

Vaskerom bestående av:

- Opplegg for vaskemaskin.
- Varmtvannsbereder.
- Ventilasjonsaggregat.
- Fordelerskap plassert i vegg.

Det bemerkes at baderomsplater føres helt ned til gulvet, forekommer glipper i skjøtene av plater, Elastiske fuger har stedvis sprukket opp og det savnes hjørnelister for tilstrekkelig tetting.

1.2.2 Vaskerom Overflate gulv

Flislagt gulv. Det registreres fall mot sluk men det savnes tilstrekkelig fall på gulv. Fug overgang gulv/vegg har stedvis sprukket opp. Visuelt tilgjengelige overflater for øvrig fremstår i normalt god stand.

1.2.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett. Sluk er ikke rengjort før befaring og derfor ytterst begrenset inspisert. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Det er ikke boret hull tilstøtende vegg da vaskerommets vegger tilstøter mot yttervegg/fellesarealer/bad/kjøkkeninnredning. Det var derfor ikke mulig å bore hull tilstøtende vegg til våtrom.

Det er utført fuktsøk av overflater av nedre del av tilgjengelig vegger, etter stikkprøveprinsippet. Indikeres normale fuktverdier på befaringsdagen. Dersom slukmansjett ikke er visuelt synlig er dette ihht. NS3600 TG2. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtromsarbeider ihht. TEK10. TG2 vurderes da det ikke er synlig slukmansjett i sluk og at membran har passert godt over halvparten av sin forventede levetid.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Innredning med profilerte fronter, benkeplate av laminat. Oppvaskkum med sidefelt og 1-greps blandebatteri. Integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjøøl/frys og oppvaskmaskin. Avtrekk over platetopp er funksjonstestet og fungerer etter hensikten. Det er utført fuktsøk av overflater gulv i nærheten av vanninstallasjoner der det på befaringsdag registreres normale fuktindikasjoner. Bruksmerker og avskallinger av overflater, stedvis fuktsveller av innredning forekommer. Bemerkes fuktsveller

underkant av benkeplate spesielt ved vanninstallasjoner. Krav til automatisk lekkasjesikring ved oppvaskmaskin og komfyrvakt over platetopp ihht. NEK 400 og TEK 10. Det er ingen lekkasjesikring eller komfyrvakt. Stedvis skader og bruksslitasje på parkettgulv. Det ble forøvrig ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for tiltak. Innredningen forøvrig fremstår i normalt god stand. Vanntrykk kan med fordel justeres noe ned (se punkt 6.1 i denne rapporten) med god avrenning fra kum.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Altan på 15m².

Terrassebord med overflatebehandling. Terrassebord, rekkverk og håndløper har stedvis avskalling av overflatebehandling, tiltak må foretas. Tørkesprekker forekommer og er forøvrig normalt. Altan forøvrig fremstår i normalt god stand med alder og værslitasje. Ukjent om det er tettesjikt under terrassebordene, tettesjikt kan ikke verifiseres uten å demontere terrassebord, dette er ikke utført på befaringsdag. TGIU. Ytterligere undersøkelser må foretas. Rekkverk er målt til ca 96cm. Krav til rekkverk på 1m eller mer når plassert 50cm eller mer over omkringliggende terreng.

6.2 Varmtvannsbereder

CTC FerroTerm på 194L plassert på vaskerom med sluk i gulv. Varmtvannsberederen er kun visuelt inspisert. Hjemmelshaver melder ingen avvik. Berederen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Varmtvannsbereder har passert godt over halvparten av sin forventede levetid.

6.3 Ventilasjon

Leiligheten er tilkoblet balansert ventilasjon. Aggregat plassert på vegg i vaskerom. Forøvrig vurderes tilluft, avtrekk og luftutveksling som tilfredsstillende. Hjemmelshaver opplyser om at filterskift foretas en gang i året. Fra tidligere eiere er filterskift uvisst. Generelt: For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg. Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg. Aggregat har passert store deler av sin forventede levetid.

Takstmann har ikke vurdert noen forhold til TG3.

Se vedlagt eierskifterapport.

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. Integrerte hvitevarer medfølger, hvitevarer utover dette medfølger ikke

TV/Internett/Bredbånd

Tv/internett grunnpakke levert av Telia

Parkering

Enkel garasje i rekke med El-billader samt en gjesteparkering på oppstillingsplass ved siden av garasjen.

Forsikringsselskap

Protector Forsikring

Polisenummer

3423555-2.1

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet av elektrisk gulvvarme, panelovner og vedovn.

Info Strøm

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

Energikarakter

C

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 390 000

Kommunale avgifter

Kr 15 306

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 1 212 369

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 849 474

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).

Listen er ikke uttømmende.

Velforening

Det er pliktig medlemskap i huseierforening. Samtlige seksjoner i sameiet har pliktig tilknytning og ansvar for vedlikehold, drift, og eventuelle reparasjoner etc, sammen med boligene på område B 1 i Ekorndrudsetta 3, for felles veg i Lysåskroken

(36 eierseksjoner + 4 boliger - 40/40)

Kostnader pådradd i Huseierforeningens regi, dekkes av Lysås Nord Boligsameie gjennom de månedlige felleskostnadene. (36/40)

De 4 eneboligene blir fakturert for hver sin 1/40 av kostnader tilknyttet reparasjoner etc. for felles veg i Lysåskroken

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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

88/3150

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer

-Løpende driftskostnader

-Tv, internett

- Brøyting og strøing
- Utvendig byningsforsikringer
- Kontigent til Huseiernes Landsforbund

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 578

Andel fellesformue

Kr 15 595

Andel fellesformue dato

11.09.2025

Sameiet

Sameienavn

Lysås Nord boligsameie

Organisasjonsnummer

997 708 121

Om sameiet

Lysås Nord Boligsameie består av 36 boligseksjoner på eiendommen Gnr. 81 Bnr. 322 i Ullensaker kommune.

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillatt med husdyr i Lysås Nord Boligsameie. Husk, båndtvang gjelder hele året.

"viktig regel, Hundebæsj skal plukkes opp og kastes i søpla"

Se husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Vekst Økonomi AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 81, bruksnummer 322, seksjonsnummer 4 i Ullensaker

kommune. Gårdsnummer 81, bruksnummer 323 i Ullensaker kommune. Gårdsnummer

81, bruksnummer 325 i Ullensaker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3209/81/322/4:

21.02.2011 - Dokumentnr: 139965 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon

(prefabrikkert kiosk) (stedsevarig rett)

Overført fra: Knr:3209 Gnr:81 Bnr:322

Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2011 - Dokumentnr: 351952 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Overført fra: Knr:3209 Gnr:81 Bnr:322

Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2011 - Dokumentnr: 351980 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Overført fra: Knr:3209 Gnr:81 Bnr:322

Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.2011 - Dokumentnr: 763212 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 88/3150

21.02.2011 - Dokumentnr: 139965 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon
(prefabrikkert kiosk) (stedsevarig rett)
Overført fra: Knr:3209 Gnr:81 Bnr:322
Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2011 - Dokumentnr: 351952 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Overført fra: Knr:3209 Gnr:81 Bnr:322
Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2011 - Dokumentnr: 351980 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3209 Gnr:81 Bnr:322
Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.2011 - Dokumentnr: 763212 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 88/3150

21.02.2011 - Dokumentnr: 139965 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon
(prefabrikkert kiosk) (stedsevarig rett)
Overført fra: Knr:3209 Gnr:81 Bnr:322
Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2011 - Dokumentnr: 351952 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Overført fra: Knr:3209 Gnr:81 Bnr:322
Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2011 - Dokumentnr: 351980 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3209 Gnr:81 Bnr:322
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.2025 - Dokumentnr: 1090665 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Romerike Eiendomsmegling AS
Org.nr: 926 743 023
Elektronisk innsendt

22.09.2011 - Dokumentnr: 763212 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 88/3150

3209/81/323:
21.02.2011 - Dokumentnr: 139965 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon
(prefabrikkert kiosk) (stedsevarig rett)
Overført fra: Knr:3209 Gnr:81 Bnr:322
Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2011 - Dokumentnr: 351952 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Overført fra: Knr:3209 Gnr:81 Bnr:322
Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2011 - Dokumentnr: 351980 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3209 Gnr:81 Bnr:322
Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.2011 - Dokumentnr: 763212 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 88/3150

21.02.2011 - Dokumentnr: 139965 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon
(prefabrikkert kiosk) (stedsevarig rett)
Overført fra: Knr:3209 Gnr:81 Bnr:322
Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2011 - Dokumentnr: 351952 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Overført fra: Knr:3209 Gnr:81 Bnr:322
Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2011 - Dokumentnr: 351980 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3209 Gnr:81 Bnr:322
Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.2011 - Dokumentnr: 763212 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 88/3150

21.02.2011 - Dokumentnr: 139965 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon
(prefabrikkert kiosk) (stedsevarig rett)
Overført fra: Knr:3209 Gnr:81 Bnr:322
Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2011 - Dokumentnr: 351952 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Overført fra: Knr:3209 Gnr:81 Bnr:322
Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2011 - Dokumentnr: 351980 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3209 Gnr:81 Bnr:322
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.2025 - Dokumentnr: 1090665 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten

samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Romerike Eiendomsmegling AS
Org.nr: 926 743 023
Elektronisk innsendt

22.09.2011 - Dokumentnr: 763212 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 88/3150

3209/81/325:
21.02.2011 - Dokumentnr: 139965 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon
(prefabrikkert kiosk) (stedsevarig rett)
Overført fra: Knr:3209 Gnr:81 Bnr:322
Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2011 - Dokumentnr: 351952 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Overført fra: Knr:3209 Gnr:81 Bnr:322
Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2011 - Dokumentnr: 351980 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3209 Gnr:81 Bnr:322
Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.2011 - Dokumentnr: 763212 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 88/3150

21.02.2011 - Dokumentnr: 139965 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon
(prefabrikkert kiosk) (stedsevarig rett)
Overført fra: Knr:3209 Gnr:81 Bnr:322

Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2011 - Dokumentnr: 351952 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Overført fra: Knr:3209 Gnr:81 Bnr:322

Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2011 - Dokumentnr: 351980 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Overført fra: Knr:3209 Gnr:81 Bnr:322

Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.2011 - Dokumentnr: 763212 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 88/3150

21.02.2011 - Dokumentnr: 139965 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon (prefabrikkert kiosk) (stedsevarig rett)

Overført fra: Knr:3209 Gnr:81 Bnr:322

Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2011 - Dokumentnr: 351952 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Overført fra: Knr:3209 Gnr:81 Bnr:322

Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2011 - Dokumentnr: 351980 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Overført fra: Knr:3209 Gnr:81 Bnr:322

Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.2025 - Dokumentnr: 1090665 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Romerike Eiendomsmegling AS

Org.nr: 926 743 023

Elektronisk innsendt

22.09.2011 - Dokumentnr: 763212 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 88/3150

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for flermannsbolig, 4-mannsbolig, nybygg

Det er fremlagt godkjente plantegninger av boligen. Det er også fremlagt "søknad om tillatelse til tiltak" av bolig som er datert 16.06.2010. Det fremgår av tegninger at soverom med adkomst fra entre er satt opp med skillevegg der et soverom er skilt av og delt opp i to stk. soverom. Oppføring av skillevegg for oppdeling av soverom er ikke søknadspliktig til kommunen da soverommene tilfredsstiller volumkravet på 15 m³ som gjaldt på søknadstidspunktet. Hjemmelshaver opplyser at denne vegg ble oppført ved oppføring av boligen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

29.05.2012.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for «Ekorndrudsletta» m/best. vedtatt 28.02.2005.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse - nåværende vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelpplan for til: Grenser inntil reguleringsplan for: «Del av Ekorndrudsletta 3» vedtatt 26.03.2012., «Ekorndrudsletta 1 og 2» vedtatt 28.02.2005. og «Gnr. 81, bnr. 42, 47, 48, 49 m.fl., Asmoen» vedtatt 27.03.1995.

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.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

109 750 (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))

111 100 (Omkostninger totalt)

122 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

124 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 501 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 512 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 514 800 (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 111 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Hvitvaskingsreglene

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

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 000 ,- og oppgjørshonorar kr 7 750 ,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr. 2500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr. 25 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kristina Birkeland
Eiendomsmegler/Daglig leder/ Fagansvarlig
kristina.birkeland@aktiv.no
Tlf: 911 02 784

Ansvarlig megler bistås av

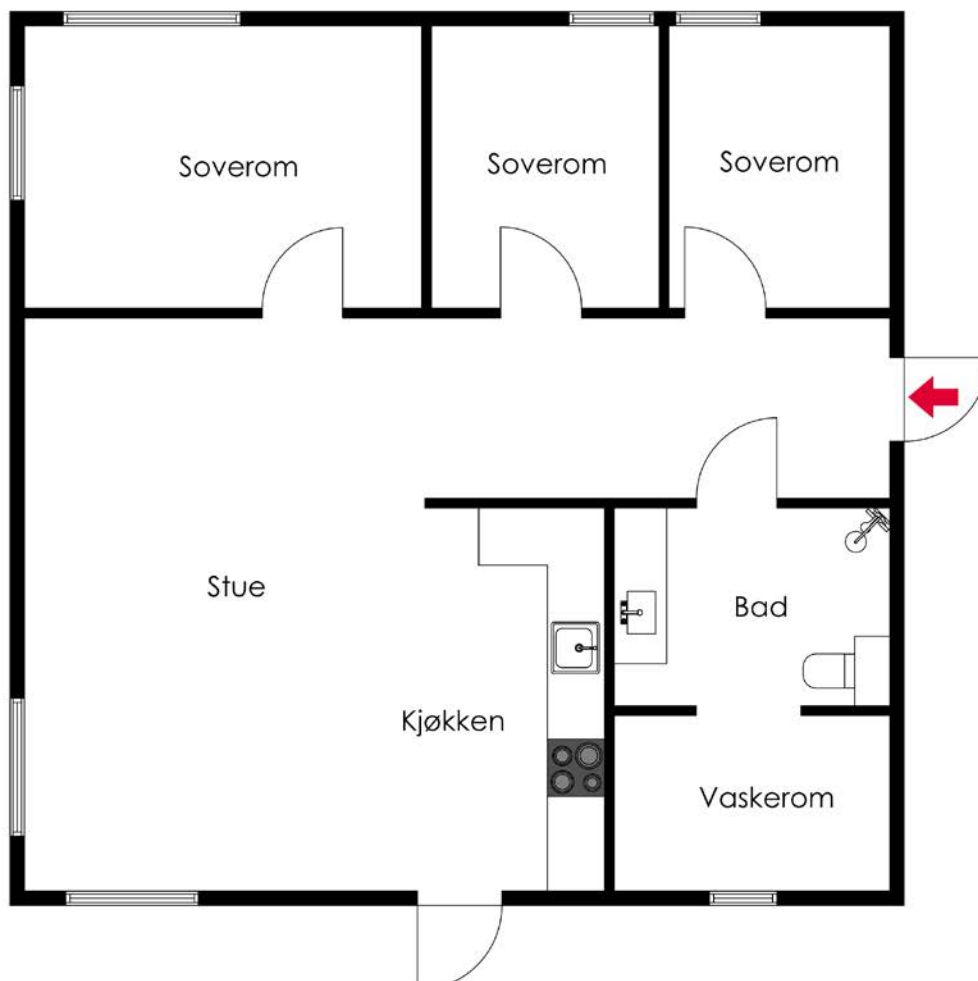
Sondre Østbye Svarstad
Eiendomsmeglerfullmektig
sondre.svarstad@aktiv.no
Tlf: 954 05 333

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Råholt, organisasjonsnummer 926743023
Gladbakkgutua 22, 2070 Råholt

Salgsoppgavedato

26.09.2025





skriv

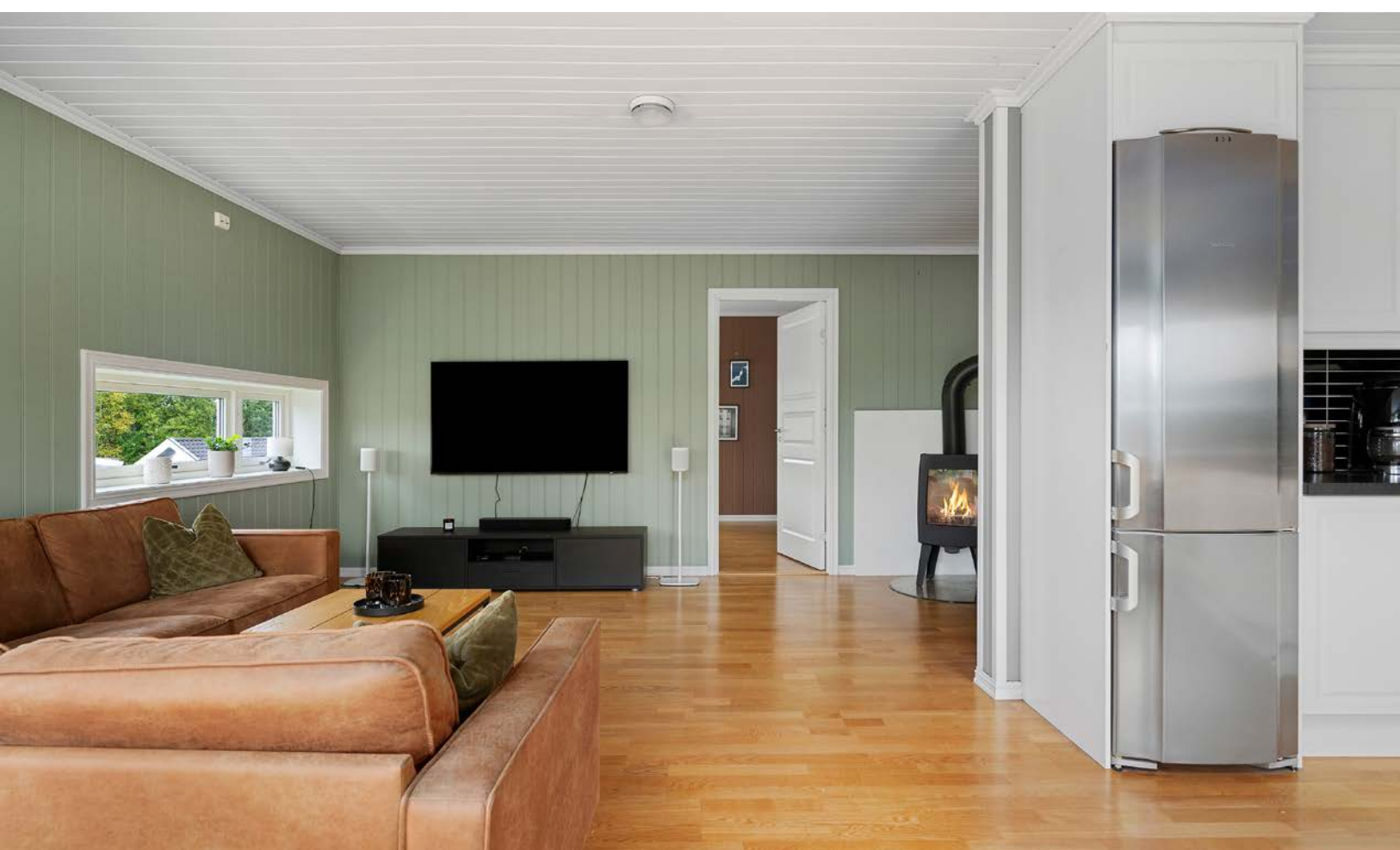
































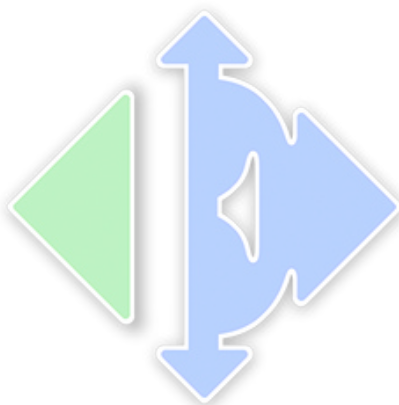






Vedlegg

Selveierleilighet (i småhus)
Lysåskroken 10
2052 JESSHEIM



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
10	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Thomas Togstadhagen Vestrum

Dato: 26/09/2025

Valhallavegen 10

Gardermoen 2060

92299739

thomas@vestrumtaksering.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:81, Bnr: 322

Hjemmelshaver: Eirik Søreide

Seksjonsnummer: 4

Festenummer:

Andelsnummer:

Byggeår: 2011

Tomt: Felleseie tomt 7 594 m²

Kommune: Ullensaker

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Eirik Søreide

Befaringsdato: 12.09.2025

Fuktmåler benyttet: Protimeter MMS3

Vann: OFFENTLIG

Avløp: OFFENTLIG

Adkomst: PRIVAT

OM TOMTEN:

Pent opparbeidet uteareal med asfalterte internveier, plenarealer og beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Støpt plate til grunn. Grunnmur i pussede overflater. Yttervegger av bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med liggende trepanel. Saltak av trekonstruksjon tekket med betongtakstein. Isolasjonstykkelse og mengde i yttervegger og tak kan ikke verifiseres uten å foreta destruktive inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

Følgende bygningsdeler er ikke vurdert i denne tilstandsrapporten:

Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Yttervegger

Krypekjeller

Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Terrengforhold

Disse bygningsdelene inngår i sameiets felles bygningsmasse, og det er sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke vurdering eller fastsettelse av tilstandsgrad for de nevnte delene, med mindre hjemmelshaver opplyser om særlig vedlikeholdsplikt eller nær tilknytning til bygningsdelen. Eventuelle opplysninger om tilstand og vedlikehold må innhentes gjennom sameiets årsrapporter, vedtekter, vedlikeholdsplaner eller annen dokumentasjon som styret i sameiet kan gi. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Ved taksering av leilighet i sameier er det primært innvending i leiligheten og de arealene som tilhører denne som er vurdert og/eller beskrevet.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Boligblokken er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område der det noen ganger kan finnes marin leire. Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire. Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettetsiden til NGU.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår i normalt god stand og normalt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Leiligheten blir oppvarmet av elektrisk gulvvarme, panelovner og vedovn.

Vedovn og ildsted:

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann- og feievesen.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt:

Samsvarserklæring elektrisk, datert 14.09.2011.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Fliser og malte MDF plater.

Tak: Malt MDF panel.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**FELLESKOSTNADER:**

Felleskostnader per mnd. og hva det inkluderer: Ikke opplyst.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2.Etasje	89m²			15m²	89m²	
Bod i fellesarealer		6m²				
SUM BYGNING	89m²	6m²		15m²		
SUM BRA	95m²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje i fellesarealer		23m²				
SUM BYGNING		23m²				
SUM BRA	23m²					

BRA-i:

Entré, stue/kjøkken, bad, vaskerom, sov.1, sov.2, sov.3.

BRA-e:

Bod i fellesarealer.

Garasje fellesarealer.

MERKNADER OM AREAL:BRA-i: 89m²

2.etasje: Entré, stue/kjøkken, bad, vaskerom, sov.1, sov.2, sov.3.

BRA-e: 29m²

Bod i fellesarealer.

Garasje fellesarealer.

BRA-b: 0m².Sum BRA: 118m².

2.etasje: Entré, stue/kjøkken, bad, vaskerom, sov.1, sov.2, sov.3.

Bod i fellesarealer.

Garasje fellesarealer.

TBA: 15m².

2.etasje: Altan

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra

arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Sjakter medberregnes som en del av BRA-I. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenhetene.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer etc. er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Boder og garasje er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder/garasjeplasser boligen har bruksrett til. Fellesarealer forøvrir er ikke oppmålt.

Romhøyde: Entré 2,43m, stue/kjøkken 2,43m, bad 2,44m, vaskerom 2,41m, sov.1 2,42m, sov.2 2,43m, sov.3 2,43m.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:Bod i fellesarealer på 6m².Garasjeplass i garasje på 23m²

Bod og garasjeplass er sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Oppholdsvær og 14 varmegrader. Leilighet ble inspisert i dagslys.

Denne rapporten bygger på visuell inspeksjon av lett tilgjengelige deler av leiligheten på

befaringsdagen. Undersøkelsen er utført uten destruktive inngrep, med mindre annet er spesifikt angitt.

Konstruksjoner som er tildekket, skjult eller utilgjengelige er ikke inspisert, og eventuelle skader eller mangler ved disse kan derfor ikke avdekkes eller beskrives. Rapporten gir ingen garanti for bygningens totale tilstand, men gjenspeiler observasjoner gjort på

befaringstidspunktet, sett i sammenheng med oppgitt byggeår og opplysninger mottatt fra hjemmelshaver. Hjemmelshaver melder forøvrig, ingen avvik.

Det er ikke foretatt funksjonstesting av elektriske anlegg, varmekilder, VVS-installasjoner,

tekniske anlegg, hvitevarer eller andre installasjoner, med mindre annet er særskilt beskrevet.

Tilsvarende er markiser, persiennner, garderobeskap og lignende utstyr ikke funksjonstestet. Det er

kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

RADON: Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen. Statens strålevern anbefaler

radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern,

www.nrpa.no/radon.

EIERSKIFTERAPPORT™

ANDRE MERKNADER:

Luke i himling entre er åpnet for inspisering, over luke er det isolasjon og dampsperre som er teipet over. Dampsperre er ikke snittet opp for inspisering. Ytterligere underøkelser må foretas.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Eirik, sønn, far og undertegnede.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Thomas Togstadhagen Vestrum

Mer enn 15 års erfaring fra tilstandsanalyse, bygging, restaurering og vedlikehold av boliger..

26/09/2025



Thomas Togstadhagen Vestrum

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling**

Det er påvist riss og sprekker, se under.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
 Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger med malt MDF panel i himling.

Innredning med slette 1-speils fronter, nedsenket servant og 1-greps blandebatteri.
 Speil med belysning over. Avløpsrør av plast.

- Dushjørne med 2-greps blandebatteri
- Vegghengt WC

Tilkomstdør av tre og MDF til det som defineres som våtsone utenfor dusjhjørne. Bemerkes stedvis fuktsveller på innredning. Hulrom under flis ved utv. hjørne der flisfug har løsnet nedre del ved gulv. Avflaket overflate flis vegg i dusjsone, tegn til små riss i flisfug. Enkelte oppsprekninger i servant på bad. Ikke avdekket øvrige skader, overflater forøvrig fremstår i normalt god stand.

Merknader:**TG 2 1.1.2 Overflate gulv**

Det er påvist riss og sprekker, se under.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.
 Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Flislagt gulv.

Registreres fall mot sluk målt etter stikkprøveprinsippet, men ikke tilfredsstillende fall til sluk. Stedvis flekker i overflater, med kalkutslag i og nærheten av dusjsone. Ramme dusjhjørne langsmed gulv har ikke spalteåpning mot gulv til eventuell lekkasjevann som kan føres til sluk. Sprekk i gulvflis våtsone, silikonfug har tildels løsnet overgang gulv/vegg.

Overflater forøvrig fremstår i normalt god stand.

Merknader:**TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk**

Membranen er fra byggeår
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluk og klemring av plast, slukmansjett minimalt visuelt synlig.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membran.

Dersom slukmansjett ikke er visuelt synlig er dette ihht. NS3600 TG2.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtromsarbeider ihht. TEK10.

Det er benyttet tidligere boret hull tilstøtende vegg til våtrom i dusjsone der det på befarringsdag registreres normale fuktverdier.

TG2 vurderes da slukmansjett ikke er visuelt synlig er dette ihht. NS3600 TG2.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtromsarbeider ihht. TEK10.

Membran har passert godt over halvparten av sin forventede levetid.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år.

1.2 Vaskerom

TG 2 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater. Se under.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderomsplater på vegger, malt MDF takpanel i tak.

Vaskerom bestående av:

- Opplegg for vaskemaskin.
- Varmtvannsbereder.
- Ventilasjonsaggregat.
- Fordelerskap plassert i vegg.

Det bemerkes at baderomsplater føres helt ned til gulvet, forekommer glipper i skjøtene av plater, Elastiske fuger har stedvis sprukket opp og det savnes hjørnelister for tilstrekkelig tetting.

Merknader:

TG 2 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Det registreres fall mot sluk men det savnes tilstrekkelig fall på gulv. Fug overgang gulv/vegg har stedvis sprukket opp. Visuelt tilgjengelige overflater for øvrig fremstår i normalt god stand.

Merknader:

TG 2 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett.

Sluk er ikke rengjort før befaringsdag og derfor ytterst begrenset inspisert. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Det er ikke boret hull tilstøtende vegg da vaskerommets vegger tilstøter mot yttervegg/fellesarealer/bad/kjøkkeninnredning. Det var derfor ikke mulig å borre hull tilstøtende vegg til våtrom. Det er utført fuktsøk av overflater av nedre del av tilgjengelig vegger, etter stikkprøveprinsippet. Indikeres normale fuktverdier på befaringsdagen.

Dersom slukmansjett ikke er visuelt synlig er dette ihht. NS3600 TG2.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtromsarbeider ihht. TEK10.

TG2 vurderes da det ikke er synlig slukmansjett i sluk og at membran har passert godt over halvparten av sin forventede levetid.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med profilerte fronter, benkeplate av laminat. Oppvaskkum med sidefelt og 1-greps blande batteri.

Integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjøøl/frys og oppvaskmaskin.

Avtrekk over platetopp er funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

Det er utført fuktsøk av overflater gulv i nærheten av vanninstallasjoner der det på befaringsdag registreres normale fuktindikasjoner.

Bruksmerker og avskallinger av overflater, stedvis fuktsveller av innredning forekommer. Bemerk fuktsveller underkant av benkeplate spesielt ved vanninstallasjoner.

Det var ikke krav til automatisk lekkasjesikring ved oppvaskmaskin og komfyrvakt over platetopp ved søknadstidspunkt, men anbefales likevel ettermontert.

Stedvis skader og bruksslitasje på parkettgulv.

Det ble forøvrig ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for tiltak. Innredningen forøvrig fremstår i normalt god stand. Vanntrykk kan med fordel justeres noe ned (se punkt 6.1 i denne rapporten) med god avrenning fra kum.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Entre, stue, sov.1, sov.2 og sov.3.

Gulv: Parkett

Vegger: Malte MDF plater, malte pussede flater ved vedovn.

Tak/himling: Malte MDF takpanel.

Vegger og tak fremstår i normalt god stand med alder i betraktning. Hull fra tidligere bilder og andre oppheng etc. må forventes. Forøvrig i normal stand.

Gulv: Parkett fremstår med alder og bruksslitasje. Hakk/sår rift og enkelte større sår forekommer. Knirk kan forekomme enkelte steder. Parkettgulv gis derfor TG2.

Det er ikke avdekket knirk i undergulv på befaringsdag. Det kan ikke utelukkes at knirk i undergulv og ytterligere knirk i parkett kan forekomme ved andre årstider.

Retningsavvik målt lokalt avvik på 8-9mm. Totalt målt 13-14mm avvik.

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, lokalt med en lengde på ca 2 meter, totalt på en side av rommet til annen side. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass produsert i 2011.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

Terrassedør med 2-lags isolerglass produsert i 2011.

Terrassedør er funksjonstestet og fungerer etter hensikten, kan med fordel smøre håndtak og låsemekanisme for optimal funksjon.

Ytterdør av tre brann og lydspesifisert. Sannsynligvis produsert ca. 2011.

Ytterdør er funksjonstestet og justering av dør for optimal gange og unødig slitasje må foretas. Bruksmerker på karm/dørblad.

Enkelte bruksmerker og noe alder på vinduer og dører. Fremstår for øvrig i normalt god stand.

Innerdører av 3-speils dører, funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

Bemerkes fuktsveller i underkant av dørblad til bad. Sprekt terskel, enkelte propper mangler. Alder og bruksslitasje med stedvis bruksmerker og avskalling av overflate behandling dørblad/karmer. Innerdører gis derfor TG2.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og beising av vinduer er 2- 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater, se under.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Altan på 15m².

Terrassebord med overflatebehandling.

Terrassebord, rekkverk og håndløper har stedvis avskalling av overflatebehandling, tiltak må foretas.

Tørkesprekker forekommer og er forøvrig normalt.

Altan forøvrig fremstår i normalt god stand med alder og værslitasje.

Ukjent om det er tettesjikt under terrassebordene, tettesjikt kan ikke verifiseres uten å demontere terrassebord, dette er ikke utført på befaringssdag. TGIU. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Rekkverk er målt til ca 96cm.

Krav til rekkverk på 1m eller mer når plassert 50cm eller mer over omkringliggende terreng.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår.

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

- Avløpsrør av plast
- Vannrør av plast, kobber og metall
- Vegghengt WC på bad.
- Sluk i gulv på bad og på vaskerom.
- Fordelerskap plassert på vegg vaskerom med siklemikk nedre del av vegg. Med funksjon til å synliggjøre eventuell lekkasje vann som skal ledes til sluk.
- Stoppekran lokalisert i fordelerskap, funksjonstestet og fungerer etter hensikten. Var noe hard og stenge/åpne.
- Opplegg for vaskemaskin på vaskerom.

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. Vanntrykk kan med fordel justeres noe ned blandebatteri kjøkken.

Det er innebygget systerne på bad. Det er ikke registrert spalteåpning i bunn som synliggjør eventuell lekkasjevann som skal synliggjøres og ledes til sluk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne. Ytterligere undersøkelser må foretas. Dette punktet gis derfor TG2.

Merknader:

©mstr.no

13/18

www.bmtf.no

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2011

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

CTC FerroTerm på 194L plassert på vaskerom med sluk i gulv.

Varmtvannsberederen er kun visuelt inspisert. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Berederen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Varmtvannsbereder har passert godt over halvparten av sin forventede levetid.

Merknader: Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20år.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår

Det var sist inspisert i Ukjent

Det var rengjort i Ukjent

Anlegget ble sist fornyet i Ukjent

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten er tilkoblet balansert ventilasjon.

Aggregat plassert på vegg i vaskerom.

Forøvrig vurderes tilluft, avtrekk og luftutveksling som tilfredsstillende.

Hjemmelshaver opplyser om at filterskift foretas en gang i året. Fra tidligere eiere er filterskift uvisst.

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg. Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

Aggregat har passert store deler av sin forventede levetid.

Merknader: Forventet levetid for villavent aggregat er 15-20 år.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år
Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.
Det elektriske anlegget ble installert i byggeår
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på vegg i entre med 13 kurser ihht. Kursoversikt.

Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse fra autorisert EL-fagkyndig.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Det er fremlagt samsvarserklæring fra Gardermoen elektro AS der gjelder for:
Nytt elektrisk anlegg etter norm NEK 400:2006. Datert 14.09.2011.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert.
Det settes ikke tilstandsgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon.

Branntekniske forhold:
Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat.
Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat).
Ved bruk av brannslange skal brannslangen være
tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Tilleggsopplysninger:

Det er fremlagt godkjente plantegninger av boligen. Det er også fremlagt "søknad om tillatelse til tiltak" av bolig som er datert 16.06.2010. Det fremgår av tegninger at soverom med adkomst fra entre er satt opp med skillevegg der et soverom er skilt av og delt opp i to stk. soverom. Oppføring av skillevegg for oppdeling av soverom er ikke søknadspliktig til kommunen da soverommene tilfredsstillende volumkravet på 15 m³ som gjaldt på søknadstidspunktet. Hjemmelshaver opplyser at denne veggen ble oppført ved oppføring av boligen.

Tomtestørrelse er innhentet fra www.eiendomsverdi.no

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner forutsetter destruktive inngrep, eksempelvis åpning av bygningsdeler, som ikke ble foretatt under befaringen. Det er derfor ikke mulig å verifisere branncelleinndelingen. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Vedovn og ildsted:

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann- og feievesen.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

Flislagte vegger med malt MDF panel i himling.

Innredning med slette 1-speils fronter, nedsenket servant og 1-greps blandebatteri.
Speil med belysning over. Avløpsrør av plast.

- Dushjørne med 2-greps blandebatteri
- Vegghengt WC

Tilkomstdør av tre og MDF til det som defineres som våtsone utenfor dusjhjørne. Bemerkes stedvis fuktsveller på innredning. Hulrom under flis ved utv. hjørne der flisfug har løsnet nedre del ved gulv. Avflaket overflate flis vegg i dusjsone, tegn til små riss i flisfug. Enkelte oppsprekninger i servant på bad. Ikke avdekket øvrige skader, overflater forøvrig fremstår i normalt god stand.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Flislagt gulv.

Registreres fall mot sluk målt etter stikkprøveprinsippet, men ikke tilfredsstillende fall til sluk. Stedvis flekker i overflater, med kalkutslag i og nærheten av dusjsone. Ramme dusjhjørne langsmed gulv har ikke spalteåpning mot gulv til eventuell lekkasjevann som kan føres til sluk. Sprekk i gulvflis våtsone, silikonfug har tildels løsnet overgang gulv/vegg.

Overflater forøvrig fremstår i normalt god stand.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Sluk og klemring av plast, slukmansjett minimalt visuelt synlig.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen.

Dersom slukmansjett ikke er visuelt synlig er dette ihht. NS3600 TG2.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtromsarbeider ihht. TEK10.

Det er benyttet tidligere boret hull tilstøtende vegg til våtrom i dusjsone der det på befaringsdag registreres normale fuktverdier.

TG2 vurderes da slukmansjett ikke er visuelt synlig er dette ihht. NS3600 TG2.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtromsarbeider ihht. TEK10.

Membran har passert godt over halvparten av sin forventede levetid.

1.2.1 Vaskerom Overflate vegger og himling

Baderomsplater på vegger, malt MDF takpanel i tak.

Vaskerom bestående av:

- Opplegg for vaskemaskin.
- Varmtvannsbereder.
- Ventilasjonsaggregat.
- Fordelerskap plassert i vegg.

Det bemerkes at baderomsplater føres helt ned til gulvet, forekommer glipper i skjøtene av plater, Elastiske fuger har stedvis sprukket opp og det savnes hjørnelister for tilstrekkelig tetting.

1.2.2 Vaskerom Overflate gulv

Flislagt gulv.

Det registreres fall mot sluk men det savnes tilstrekkelig fall på gulv. Fug overgang gulv/vegg har stedvis sprukket opp. Visuelt tilgjengelige overflater for øvrig fremstår i normalt god stand.

1.2.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett.

Sluk er ikke rengjort før befaring og derfor ytterst begrenset inspisert. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Det er ikke boret hull tilstøtende vegg da vaskerommets vegger tilstøter mot yttervegg/fellesarealer/bad/kjøkkeninnredning. Det var derfor ikke mulig å borre hull tilstøtende vegg til våtrom. Det er utført fuktsøk av overflater av nedre del av tilgjengelig vegger, etter stikkprøveprinsippet. Indikeres normale fuktverdier på befaringsdagen.

Dersom slukmansjett ikke er visuelt synlig er dette ihht. NS3600 TG2.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtromsarbeider ihht. TEK10.

TG2 vurderes da det ikke er synlig slukmansjett i sluk og at membran har passert godt over halvparten av sin forventede levetid.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Innredning med profilerte fronter, benkeplate av laminat. Oppvaskkum med sidefelt og 1-greps blandebatteri. Integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjøl/frys og oppvaskmaskin. Avtrekk over platetopp er funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

Det er utført fuktsøk av overflater gulv i nærheten av vanninstallasjoner der det på befaringsdag registreres normale fuktindikasjoner.

Bruksmerker og avskallinger av overflater, stedvis fuktsveller av innredning forekommer. Bemerk fuktsveller underkant av benkeplate spesielt ved vanninstallasjoner.

Det var ikke krav til automatisk lekkasjesikring ved oppvaskmaskin og komfyrvakt over platetopp ved søknadstidspunkt, men anbefales likevel ettermontert.

Stedvis skader og bruksslitasje på parkettgulv.

Det ble forøvrig ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for tiltak. Innredningen forøvrig fremstår i normalt god stand. Vanntrykk kan med fordel justeres noe ned (se punkt 6.1 i denne rapporten) med god avrenning fra kum.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Altan på 15m².

Terrassebord med overflatebehandling.

Terrassebord, rekkverk og håndløper har stedvis avskalling av overflatebehandling, tiltak må foretas. Tørkesprekker forekommer og er forøvrig normalt.

Altan forøvrig fremstår i normalt god stand med alder og værslitasje.

Ukjent om det er tettesjikt under terrassebordene, tettesjikt kan ikke verifiseres uten å demontere terrassebord, dette er ikke utført på befaringsdag. TGIU. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Rekkverk er målt til ca 96cm.

Krav til rekkverk på 1m eller mer når plassert 50cm eller mer over omkringliggende terreng.

6.2 Varmtvannsbereder

CTC FerroTerm på 194L plassert på vaskerom med sluk i gulv.

Varmtvannsberederen er kun visuelt inspisert. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Berederen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Varmtvannsbereder har passert godt over halvparten av sin forventede levetid.

6.3 Ventilasjon

Leiligheten er tilkoblet balansert ventilasjon.

Aggregat plassert på vegg i vaskerom.

Forøvrig vurderes tilluft, avtrekk og luftutveksling som tilfredsstillende.

Hjemmelshaver opplyser om at filterskift foretas en gang i året. Fra tidligere eiere er filterskift uvisst.

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg. Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

Aggregat har passert store deler av sin forventede levetid.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Råholt	
Oppdragsnr.	
1206250176	

Selger 1 navn
Eirik Søreide

Gateadresse	
Lysåskroken 10	

Poststed	Postnr
JESSHEIM	2052

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalnr.

Document reference: 1206250176

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: ES

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, fuktinnsig, 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
- 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, tømrerarbeid 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

- 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

Beskrivelse

Når jeg kjøpte boligen ble det nevnt at det var litt helling på flisene i dusjen.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 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 skjevggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1206250176

Tilleggs kommentar

Hele bygget ble malt for 4-5 år siden. Peis/pipe bekreftet styreleder at ikke trenger noe kontroll før om minst 30 år.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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

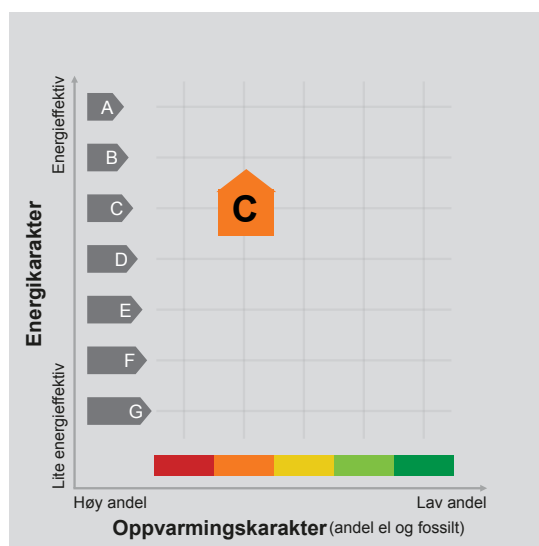


Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1206250176

ENERGIATTEST

Adresse	Lysåskroken 10
Postnummer	2052
Sted	JESSHEIM
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	81
Bruksnummer	322
Seksjonsnummer	4
Festenummer	—
Bygningsnummer	300201079
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	1c1fbe01-d6fb-46c6-9aa8-416e2cb5f925
Dato	18.05.2023



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.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Lysåskroken 10 - Nabolaget Ekorndrud/Holm - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Yttervegen Linje 436, 437, 440, 450	7 min 0.5 km
Jessheim stasjon Linje R13, R13x	8 min 3.3 km
Oslo Gardermoen	17 min

Skoler

Skogmo skole (1-7 kl.) 381 elever, 20 klasser	19 min 1.7 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.) 323 elever, 13 klasser	8 min 3.5 km
Gystadmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 692 elever, 29 klasser	8 min 4 km
Hoppensprett Akademiet (8-10 kl.) 144 elever, 6 klasser	8 min 4 km
Hoppensprett vgs Jessheim	8 min
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	11 min 4.7 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

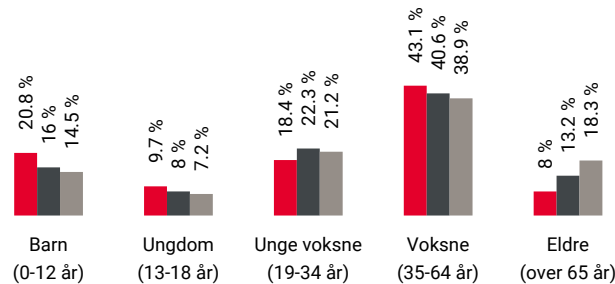
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Ekorndrud barnehage (0-5 år) 133 barn	4 min 0.3 km
Hoppensprett Gystad (1-5 år) 62 barn	11 min 0.9 km
Fladbyseter barnehage (1-5 år) 49 barn	16 min 1.4 km

Dagligvare

Coop Extra Algarheimveien	14 min
Meny Gystadmarka	6 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



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



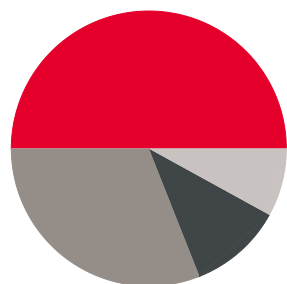
Gateparkering

Lett 84/100

Sport

	Borgen skole, fotballbane	19 min
	Fotball	1.2 km
	Skogmo skole	20 min
	Ballspill, fotball, friidrett	1.7 km
	Spenst Jessheim	7 min
	SATS Jessheim	8 min

Boligmasse



- 50% enebolig
- 11% rekkehus
- 31% blokk
- 8% annet

Varer/Tjenester



Jessheim Storsenter

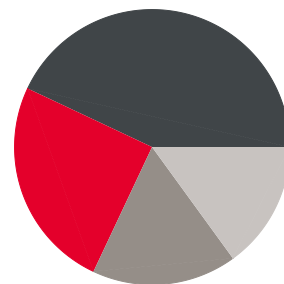
8 min



Vitusapotek Gotaasgården Jessheim

8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 25% i barnehagealder
- 43% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



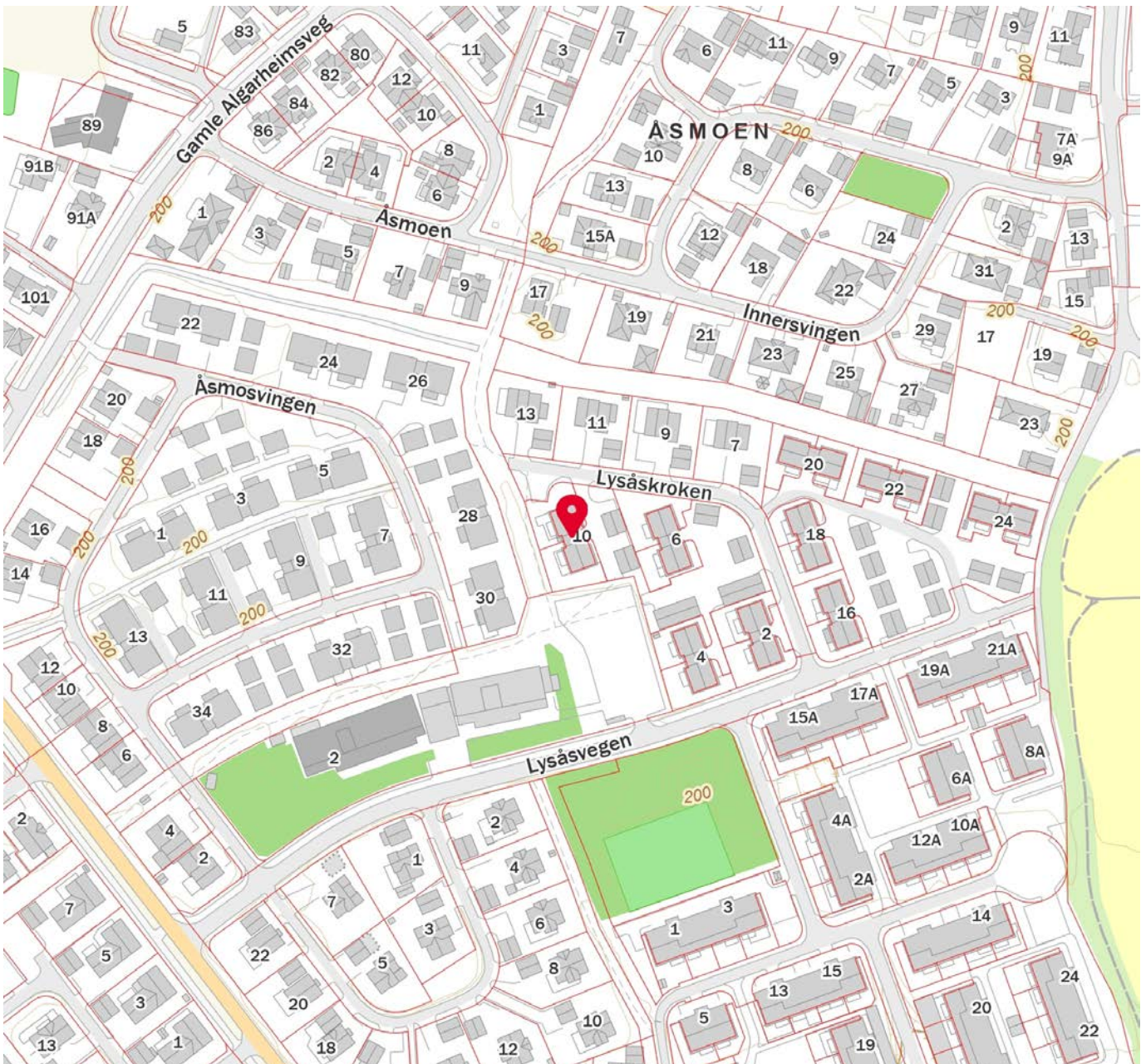
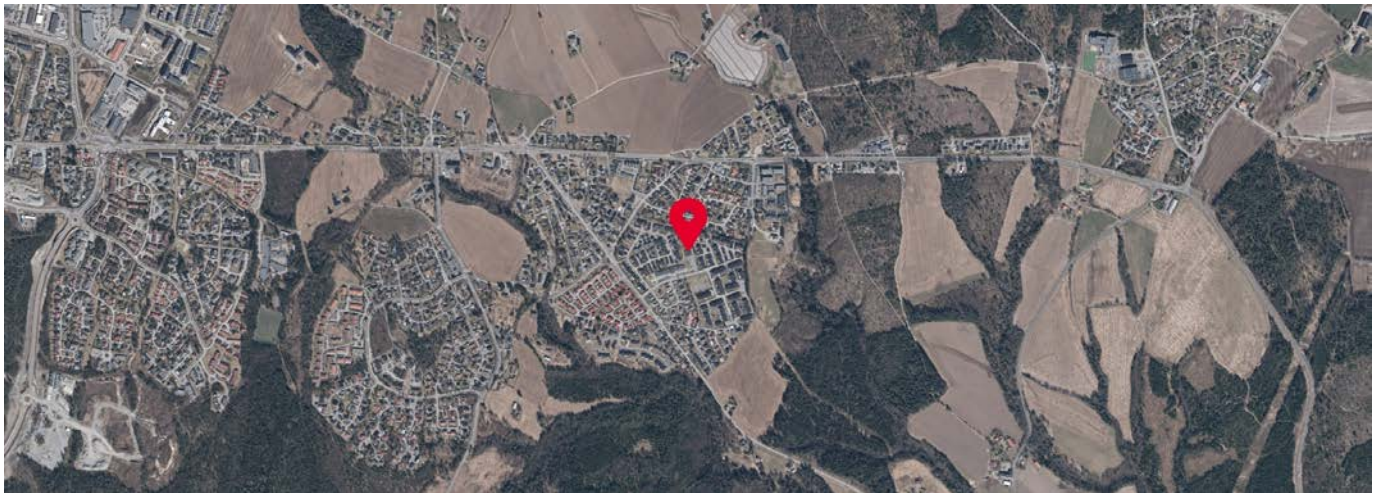
0%

43%

- Ekorndrud/Holm
- Jessheim
- Norge

Sivilstand

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



Innkalling til årsmøte i Lysås Nord Boligsameie og Lysås Nord Huseierforening

Tirsdag 23. april 2025

Sted: Læringsverkstedet (gymsalen)

TID: 1800 – 2000

Det gjøres oppmerksom på at ALLE eiere har møterett og stemmerett. I tillegg har ALLE som leier boenhet i Sameiet møterett og talerett under sameiermøtet.

Foreløpig saksliste er under.

Endelig saksliste

1. Konstituering

- a. Opptak av navnefortegnelse
- b. Valg av møtesekretær og to sameier til å undertegne protokollen
- c. Godkjenning av innkalling og dagsorden
- d. Valg av møteleder

2. Styrets årsberetning for 2024 (vedlegg 1) - godkjenning

3. Årsregnskap for 2024 (Vedlegg 2) - godkjenning

4. Budsjett for 2025 (Vedlegg 3) - beslutningssak

5. Saker

- a. Husordensregler, reviderte regler – vedtak
- b. Skjøtselsplan for fellesområder – tiltak i 2025 – vedtak
- c. Skjøtselsplan for grøntbelte SG1 og SGS2 – vedtak
- d. Brannsikkerhet, styret orienterer - orientering

Innkomne saker (ingen innkomne saker)

- e. Utsifting av gatelys - orientering

6. Valg av nytt styre

- a. 2 x styremedlem (velges for 2 år)
- b. 1 x varamedlem (velges for 2 år)

Jessheim den 9. april 2025

Mvh

Jan-Åge Rasch
Leder Lysås nord boligsameie

Vedlegg:

1. Årsberetning for 2024
2. Regnskap 2024
3. Forslag budsjett 2025
5. Forslag til reviderte Husordensregler

LYSÅS NORD BOLIGSAMEIE
BUDSJETT 2025

	Regnskap 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER		
Inntekt felleskostnader	518 400	526 176 2)
Get - kabel-TV, internett	252 000	252 000
Vask av fellesarealer	93 744	93 744
Vedlikeholdsfond	259 200	259 200
Sum driftsinntekter	1 123 344	1 131 120
DRIFTSKOSTNADER		
Lønn til vaktmester	25 000	25 000
Styrehonorar	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	10 575	10 575
Sum lønnskostnader	85 575	85 575
ANDRE DRIFTSKOSTNADER		
Leie lokaler	-	-
Snøbrøyting, strøing	63 736	65 000
Strøm og brøyting fellesvei - drift Huseierforeningen	6 661	7 000
Vask av fellesarealer	113 453	119 500
Avfallshåndtering/containerleie	11 457	12 000
Vedlikehold bygninger	41 876	-
Vedlikehold utearealer	238 013	130 000 1)
Mindre vedlikehold og anskaffelser	14 688	20 000
Honorar revisjon	19 313	20 000
Honorar regnskap	41 671	42 400
Honorar for juridisk bistand	-3 720	5 000
Telia/Get - kabel-TV, internett	211 627	225 000
Kontingent Huseiernes Landsforbund	3 100	3 200
Forsikring	105 823	115 000
Bank og kort gebyrer	4 973	5 000
Andre driftskostnader	4 214	5 000
Sum andre driftskostnader	876 884	774 100
DRIFTSRESULTAT	160 885	271 445
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER		
Renteinntekter/purregebyrer	5 423	5 000
Rentekostnader	-	-
NETTO FINANSPOSTER	5 423	5 000
ÅRSRESULTAT	166 307	276 445
Egenkapital 01.01.2024		494 509
Budsjettert resultat 2024		276 445
Egenkapital 31.12.2024		770 954

1)	
Utsifting av gatebelysningen til moderne LED lamper og moderne styring.	59 000
Skjøtselplan for grøntbeltene.	20 000
Uforutsett	51 000
	130 000

2) Tillegg 3% fra 01.07.2025

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Lysås Nord Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Lysås Nord Boligsameie.

Årsregnskapet består av: - Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: - Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Øyvind Ørbeck
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 56VP4-D3DFL-ZY1Z1-4215G-YWWN6-5AIN4

Husordensregler Lysås Nord Boligsameie:

1) **Formål.**

Disse ordensreglene skal bidra til å sikre at de ulike beboerne i sameiet følger visse kriterier, slik at hensyn til de øvrige beboerne blir ivaretatt, og for at det generelle bomiljøet i sameiet blir best mulig for alle.

2) **Parkering.**

Parkering skal skje inne i egen garasje eller på oppmerket gjesteparkering. Hver enkelt leilighet disponerer en gjesteparkeringsplass. Lagring/hensettelse av kjøretøyer, gjenstander/hengere (f.eks campingvogn, tilhenger, båthenger og lignende) på sameiets område, kan styret fjerne på eiers bekostning med en ukes forhåndsvarsel. Det er heller ikke tillatt å bruke snuplassen innerst i Lysåskroken til parkering.

3) **Fellesarealer.**

All skade, som påføres felleseiendom, må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området. Det skal vises varsomhet ved flytting, og dørpumper skal aldri frakobles. Skade forvoldt på eiendommen under flytting, må erstattes av eier. Ingen private gjenstander (sykler, søppel, byggematerialer e.l.) skal oppbevares i oppganger eller være til hinder og/eller sjenanse for andre sameiere/beboere. Barnevogn er tillatt.

4) **Lukking av ytterdør.**

Bygningenes ytterdør skal som hovedregel være lukket. Det kan enkelte gang i løpet av året oppstå behov for å ha døren åpen over noe tid (eksempel inn- og utflytting, periodevis lufting i sommermånedene etc). Ved slike tilfeller kan døren stå, men ikke uten at den er under kontinuerlig oppsyn/kontroll.

5) **Husdyr.**

Det er tillatt med husdyr i Lysås Nord Boligsameie. Husk, båndtvang gjelder hele året. «Viktig regel, Hundebæsje skal plukkes opp og kastes i søpla».

6) **Renhold.**

Enhver beboer plikter i samarbeid med øvrige beboere i oppgangen å sørge for vask av felles oppgang/ inngangsparti.

7) **Renovasjon.**

Feil sortering av avfall kan føre til manglende tømming og/eller at sameiet blir fakturert kostnader. Den enkelte plikter derfor å sette seg inn i sorteringsregler fra Øvre Romerike Avfallsselskap (ØRAS), og kaste søppel etter det til enhver tid gjeldende sorteringsregler.

Disse husordensreglene er vedtatt av årsmøtet i Lysås Nord Sameieforening den 30. april 2024.

Årsberetning 2024 Styret - Lysås Nord Boligsameie

Styret

Styrets sammensetning i 2024

Styreleder: Jan-Åge Rasch
Medlem: Steinar Meek Dromnes
Medlem: Rolf Arne Arnestad
Medlem: Odd Magne Holter
Varamedlem: Morten Nygaard
Varamedlem: Tore Hansen

Iht. vedtektenes § 6 skal styret bestå av 4 medlemmer og to varamedlemmer. Etter vedtektsendring i 2016 hvor 2 styremedlemmer og 1 varamedlem ble valgt for ett år, er det derfor 2 styremedlemmer og en vara på valg i 2025 som velges for 2 år.

Styremøter

Styret har gjennomført 1 styremøte i 2024.

Snøbrøyting/Vårrengjøring

Avtale med Trond Finskud er videreført fra 2023. Avtalen ligger innenfor stipulert beløp i budsjettet.

Saker til diskusjon/ behandling i styret:

- Skjøtselplan for grøntbeltene vedtatt på årsmøtet 2021 følges opp fortløpende, og det har blitt ryddet en god del i begge grøntbeltene, det står imidlertid igjen en del jobb som vil tas etterhvert. Etter at dette er slutført vil det bli vurdert noe re-planting av busker/trær av rent estetiske grunner.
- Friareal bak garasjene i Lysåsvegen 24 – budsjett vedtatt og rekreasjonsområde for beboerne ble slutført høst 2024.
- Rens av ventilasjonsanlegg: Styret innhentet tilbud for å få «pakkepris» og administrerte kontakt mellom ventilasjonsfirma og beboere, slutført høst 2024.
- Fiber/internett/tv kanaler: Styret innhentet to tilbud, Telia og Telenor. Årsmøtet stemte for å velge Telia da dette fremsto som det rimeligste og beste tilbudet. Routere er oppgradert, og arbeidet ferdigstilt høst 2024.

Jessheim den 26.03. 2025

Jan-Åge Rasch

Leder Lysås Nord Boligsameie

VEDTEKTER

For

Lysås Nord Boligsameie

§ 1. Navn, forretningskontor og formål

Sameiets navn er Lysås Nord Boligsameie. Sameiet består av 36 seksjoner av eiendommen gnr: 81, bnr: 322 i Ullensaker kommune i henhold til oppdelingsbegjæring.

Eierbrøken er beregnet ut ifra det totale bruksarealet, og hver seksjon svarer for sin forholdsmessige andel i forhold til seksjonenes bruksareal (BRA). Til hver seksjon følger tilleggsareal (se vedlegg) for utearealer (seksjoner i 1.etasje) og garasjer (seksjoner i både 1-og 2.etasje).

Sameiet har forretningskontor i Ullensaker kommune. Sameiet har til formål å ivareta Sameiernes fellesinteresser med drift og administrasjon av gnr:81, bnr:322, i Ullensaker kommune.

§ 2. Organisering av sameiet, råderett, forholdet til Huseierforeningen

Sameiet består av alle eiere til de 36 bruksenhetene i sameiet.(Ekornrudsletta 3, TUN 1- og TUN 2)

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

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

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

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

Samtlige seksjoner i sameiet har pliktig tilknytning og ansvar for vedlikehold, drift, og eventuelle reparasjoner etc, sammen med boligene på område B 1 i Ekornrudsletta 3, for felles veg i Lysåskroken . Alle seksjoner vil ha pliktig medlemskap i Huseierforeningen, felles for område TUN 1-og 2, samt eneboligene på B1.

§ 3. Felleskostnader, heftelsesform og panterett

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

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

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

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

§ 4. Vedlikehold, vedlikeholdsfond

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

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

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

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

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

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

§ 6. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

§ 7. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder styret anviser. Styret kan bare nekte dersom det foreligger en saklig grunn.

§ 8. Styret

Sameiet skal ha et styre på 4 styremedlemmer og to varamedlemmer som velges for to år av gangen dersom årsmøtet ikke bestemmer noe annet. Styrelederen er en av de 4 medlemmene, men velges særskilt. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem. For å opprettholde kontinuitet i styret er 2 medlemmer og 1 varamedlem på valg hvert år.

Styret i Lysås Nord boligsameie utgjør også, samme med et medlem fra eneboligene, styret i Lysås Nord Huseierforening (jf. §7 i vedtekter for Lysås Nord Huseierforening).

§ 9. Styremøter, styrets oppgaver

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

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

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

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

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

§ 10. Årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseiere om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst fire av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

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

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

§ 11. Innkalling, saker som skal behandles på årsmøtet

Innkalling til det ordinære årsmøte skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte og høyst 20 dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseiere som ikke selv bruker leiligheten, har krav på skriftlig innkalling (annen en elektronisk).

Ekstraordinært årsmøte kan likevel innkalles med kortere frist, som dog skal være minst tre dager. Siste frist for innlevering av saker skal fremgå av innkallingen.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene som årsmøtet skal behandle. Sammen med innkallingen som skal inneholde tid og sted for møtet, sendes saksliste for møtet. Årsmøtet skal ledes av styrelederen dersom ikke årsmøtet velger en annen møteleder.

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet, men som et minimum:

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

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

§ 12. Årsmøtets vedtak

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

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

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

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

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

§ 13. Regnskap og revisjon

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

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

§ 14. Forretningsførsel

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

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

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

§ 15. Pålegg om salg, fravikelse

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

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

§ 16. Habilitet

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

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

§ 17. Lov om eierseksjoner

Sameiet skal følge lov om eierseksjoner av 16. jun 2017, nr. 65, dersom ikke annet følger av disse vedtekter.

Jessheim den 24. april 2019

Side 5 av 7

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



Vedlegg 2 (nytt vedlegg av 10. mai 2021)

Sak	Styrets beslutning	Referanse
Eierskifte av leilighet	Av hensyn til riktig faktura adresse samt informasjon fra styret til seksjonseiere, anmodes den enkelte å melde fra til styret ved eierskifte av seksjoner.	Informasjon fra styret til sameiet, mai 2017
Gjennomkjøring –«renovasjonsveien	Av hensyn til beboere i hus nr 18 og hus nr 20 er det kun renovasjonsbilen som benytter «veien» mellom tun 1 og Lysåskroken.	Informasjon fra styret til sameiet, des 2011
Persienner/Markiser	Den enkelte henstilles om å ta kontakt med de andre seksjonseierne i «sitt hus», for å bli enige om hva som passer.	Informasjon fra styret til sameiet, des 2011
Skillevegger/gjerde/hekk bakkeplan) (på	Den enkelte seksjonseier (på bakkeplan) anmodes om å bli enige med naboen, om hvilken type levegg/gjerde/hekk en eventuelt ønsker å sette opp. For øvrig vises det til regulerende bestemmelser i Reguleringsplanen og Plan- og bygningsloven	Informasjon fra styret til sameiet, des 2011
Snøbrøyting	Den enkelte anmodes om å parkere på en slik måte at det lar seg gjøre å brøyte alle felles tun og veier.	Informasjon fra styret til sameiet, des 2011
Varmepumpe	Den enkelte seksjonseier står fritt i å montere slik . Den enkelte henstilles til å ta nødvendig hensyn med tanke på montering (støy, plassering etc). Varmepumper montert i 2 etg må ha montert dreneringsrør ned til bakkenivå.	Informasjon fra styret til sameiet, des 2011 Vedtak årsmøtet 20.04.2023.
Vask av fellesarealer	Vask av fellesarealer, 1 og 2 etg, blir utført av Tiger Service hver 14 dag.	Vedtak årsmøtet 20.04.2023.

Referat fra årsmøte i Lysås Nord Boligsam og Lysås Nord Huseierforening

Onsdag 23.april 2025

Sted: Læringsverkstedet (gymsalen)

TID: 1800 – 1900

1. Konstituering
 - a. Opptak av navnefortegnelse – 16 seksjonseiere var representert på årets årsmøte, herav 1 seksjonseier ved fullmakt.
 - b. Valg av møtesekretær og to sameier til å undertegne protokollen – Tore Hansen fra Vekst Økonomi ble valgt til møtesekretær. Morten Nygård og Fredd Arne Jensen ble valgt til å signere protokollen.
 - c. Godkjenning av innkalling og dagsorden – Ingen anmerkninger til innkallingen.
 - d. Valg av møteleder – Tore Hansen ble valgt til møteleder.
2. Styrets årsberetning for 2024
Vedtak: Årsberetningen ble gjennomgått og deretter godkjent.
3. Årsregnskap for 2024
Vedtak: Regnskapet ble gjennomgått av forretningsfører, deretter godkjent.
4. Budsjett for 2025
Vedtak: Fremlagt budsjett ble gjennomgått og vedtatt.
5. Saker
 - a. Husordensregler, reviderte regler – vedtak

Vedtak - endring av husordensreglene punkt 3 – fellesarealer

All skade, som påføres felleseiendom, må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området. Det skal vises varsomhet ved flytting, og dørpumper skal aldri frakobles. Skade forvoldt på eiendommen under flytting, må erstattes av eier. Fellesgang er rømningsvei og skal grunnet brannsikkerhet holdes fri for hindringer. Private gjenstander (sykler, søppel, byggematerialer e.l.) skal ikke oppbevares i oppganger eller være til hinder og/eller sjenanse for andre sameiere/beboere. Lading av elektriske sykler/apparater skal ikke foregå i fellesgang (brannsikkerhet). Det er tillatt å oppbevare barnevogn i fellesgang.

- b. Skjøtselsplan for fellesområder – tiltak i 2025 – vedtak – Informasjon ble gitt
- c. Skjøtselsplan for grøntbelte SG1 og SGS2 – vedtak – Informasjon ble gitt
- d. Brannsikkerhet, styret orienterer – orientering

e. Utskifting av gatelys

Sameiet skifter til LED belysning i 11 lysstolper i løpet av kort tid. Vil danne lavere kostnader til vedlikehold fremover. En forventer også betydelig reduksjon i kostnader til strøm fremover.

Innkomne saker – Ingen saker fremsatt av seksjonseierne

6. Valg av nytt styre

Som nytt styre i Lysås Nord Boligsameie ble valgt:

Jan-Åge Rasch	styrets leder	(ikke på valg)	2024-2026
Steinar Meek Dromnes	styremedlem	(gjenvalg)	2025-2027
Odd Magne Holter	styremedlem	(gjenvalg)	2025-2027
Rolf Arne Arnestad	styremedlem	(ikke på valg)	2024-2026
Morten Nygaard	varamedlem	(ikke på valg)	2024-2026
Tore Hansen	varamedlem	(ny)	2025-2027

Jessheim 23.april 2025 / 24.april 2025
Lysås Nord Boligsameie

Tore Hansen
Møteleder
Sign.

Morten Nygård
Sign.

Fredd Arne Jensen
Sign.



Ambita

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

Saksnr.:

Deres ref.:
8755731

Saksbehandler:
Nina Skoglund

Dato:
25.09.2025.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 81 BNR: 322 SNR: 4

Forespørsel datert: 16.09.2025.

Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 7594 m². ☒ Snr. 4 har en andel på 88/3150 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 bolig i reguleringsplan for «Ekorndrudsletta» m/best. vedtatt 28.02.2005.

Endringer:

☐ Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for til:

Grenser inntil reguleringsplan for: «Del av Ekorndrudsletta 3» vedtatt 26.03.2012., «Ekorndrudsletta 1 og 2» vedtatt 28.02.2005. og «Gnr. 81, bnr. 42, 47, 48, 49 m.fl., Åsmoen» vedtatt 27.03.1995.

STØYFORHOLD:

- | | |
|---|---|
| ☐ Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen. | ☐ Er berørt av veg/jernbanestøy. |
|---|---|

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 støynivåer 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:

- | | |
|---|---|
| ☒ Tilknyttet offentlig vann og avløp. | ☐ Ikke tilknyttet off. vann og avløp. |
| ☐ Tilknyttet off. vann, men har septik. | ☐ Skal tilknyttes off. vann og avløp. |
| ☐ Vannmåler er installert. | ☒ Vannmåler er ikke installert. |
| ☐ Eiendommen ligger til offentlig veg. | ☒ Eiendommen ligger til privat veg. |

Kommunale avgifter for 2025 er kr. 15306,-.

Restanser fra tidligere terminer er kr. 0-.

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

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 2010.

Garasje byggemeldt .
Tilbygg byggemeldt .

- | | |
|---|--|
| ☒ Har ferdigattest. | ☐ Har ikke ferdigattest. |
| ☐ Har midlertidig bruksattest. | ☐ Har ikke midlertidig bruksattest. |

1 stk. boenhet er ifølge bygningsarkivet godkjent i hht. PBL.

ANDRE MERKNADER:

For ulike registrerte farer se NVE atlas.

Lenke:

<https://atlas.nve.no/Html5Viewer/index.html?viewer=nveatlas&layerTheme=null&scale=80000&basemap=¢er=295209.62934453855%2C6667332.225734331&layers=0E4UBx1TNN3b>

Med hilsen



Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

Vedlegg:	☒	Reguleringsplan.
	☒	Reguleringsbestemmelser.
	☐	Bebyggelsesplan.
	☐	Kommunedelplan.
	☒	Kommuneplanbestemmelser.
	☒	Matrikkelbrev.
	☒	Ferdigattest.
	☐	Midlertidig bruksattest.
	☒	Eiendomskart.
	☒	VA-kart.
	☐	Støykart.



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3209 - ULLENSAKER
Gårdsnummer: 81
Bruksnummer: 322
Festenummer:
Seksjonsnummer: 4

Utskriftsdato/klokkeslett: 25.09.2025 kl. 08:14
Produsert av: Nina E Skoglund
Attestert av: Ullensaker kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Seksjon
Bruksnavn:
Etableringsdato: 22.09.2011
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Sameiebrøk: 88 / 3150 i matrikkelenhet 81 / 322
Formål seksjon: Boligseksjon

Arealrapport

Tekst

Areal Kommentar

Matrikkelenheten har andel (22 / 875) i realsameie: 81 / 323

1 381,9 m2 Det vises til eget matrikkelbrev for realsameiet

Matrikkelenheten har andel (22 / 875) i realsameie: 81 / 325

2 293,8 m2 Det vises til eget matrikkelbrev for realsameiet

Eierforhold**Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		030586	SØREIDE EIRIK	H0202	Lysåskroken 10 2052 JESSHEIM	1 / 1

Eiere registrert hos skattemyndighetene

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos skattemyndigheten		030586	SØREIDE EIRIK	H0202	Lysåskroken 10 2052 JESSHEIM	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status Tinglysing Endret dato Matrikkelføring
Signatur Dato

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret	0235 - 81/322/0/27	
Etablert/Endret	0235 - 81/322/0/28	
Etablert/Endret	0235 - 81/322/0/31	
Etablert/Endret	0235 - 81/322/0/32	
Etablert/Endret	0235 - 81/322/0/35	
Etablert/Endret	0235 - 81/322/0/36	
Berørt	0235 - 81/324	0
Berørt	0235 - 81/32	0
Berørt	0235 - 81/57	0
Berørt	0235 - 81/310	0
Berørt	0235 - 81/321	0
Berørt	0235 - 81/323	0
Berørt	0235 - 81/325	0

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	300 201 079	Bebygd areal:	278	Ant. boliger:	4	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	424	Ant. etasjer:	2	Ramme/tilatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	08.02.2011
	Nord: 6668922 Øst: 623590	Bruksareal totalt:	424	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	28.09.2011
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	29.05.2012
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Ferdigattest						
Energikilder:	Elektrisitet						
	Olje/parafin/fl.brensel						
Oppvarming:	Elektrisk						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	2	214	0	214	0	0	0
H01	2	210	0	210	0	0	0

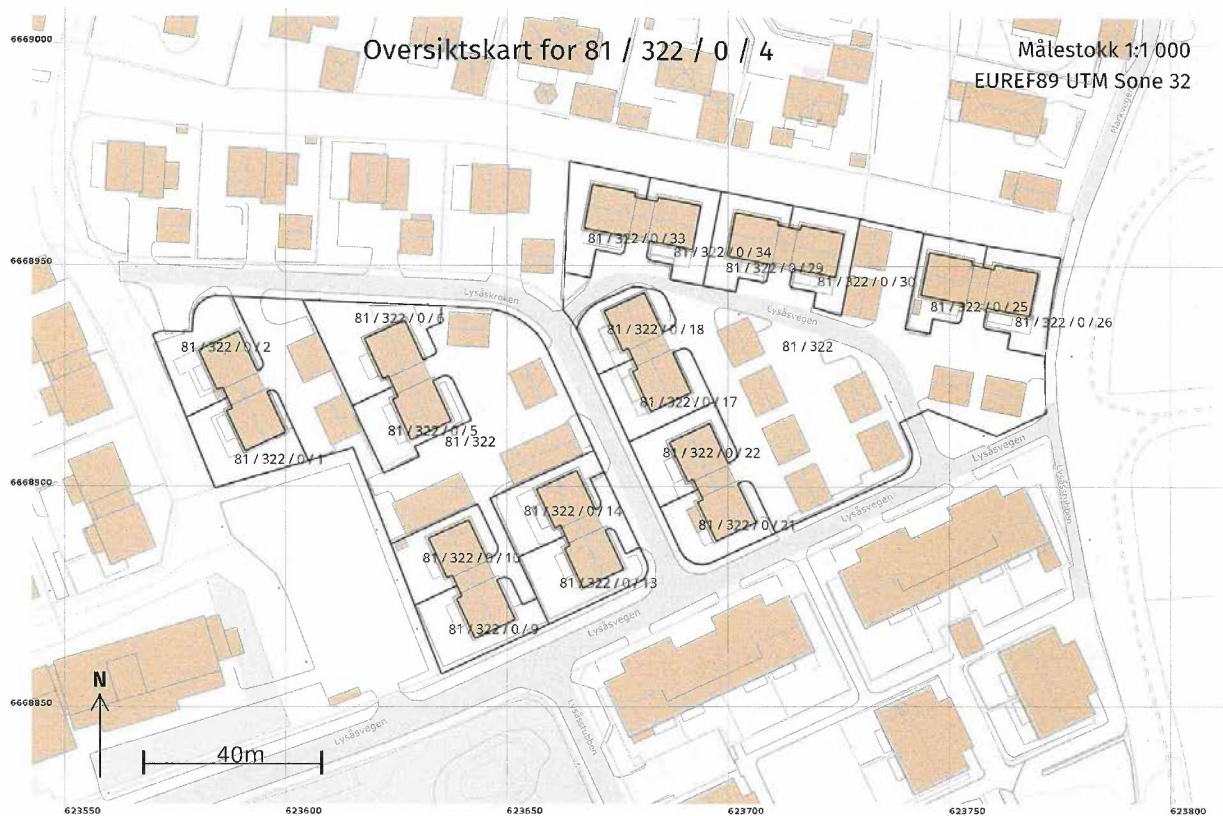
Bruksenheter

25.09.2025 08:14

Matrikkelbrev for 3209 - 81 / 322 / 0 / 4

Side 12 av 14

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
7351 Lysåskroken 10	H0201	Bolig	94	3	Kjøkken	1	1	81/322/0/4
Kontaktpersoner								
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse				
Tiltakshaver	989990756	GREFSEN EIENDOM AS		Henrik Bulls veg 48 2069 JESSHEIM				



25.09.2025 08:14

Matrikelbrev for 3209 - 81 / 322 / 0 / 4

Side 14 av 14

TEGNFORKLARING

P.BI. § 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

B1-3 ÅPEN SMÅHUSBEBYGGELSE, TU=35%

TUN1-4 KONSENTRERT BEBYGGELSE, TU=40%

Tr TRAFØ

2. LANDBRUKSOMRÅDER

3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)

V1 KJØREVEG

S1 GANG-/SYKKELVEG/FORTAU

4. FRIOMRÅDER (OFFENTLIG)

5. FAREOMRÅDER

6. SPESIALOMRÅDER

FS FRISIKTSONE

SG1 GRØNTBELTE

SGS1-2 GRØNTBELTE/STI

PV1 PRIVAT VEG

7. FELLESOMRÅDER

FV1-2 FELLES VEG/AVKJØRSEL

FG1-3 FELLES GANGVEG

FL1-2 FELLES LEKEPLASS

STREKSYMBOLER M.V.

---	PLANENS BEGRENSNING
---	GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
---	BYGGEGRENSE
---	EIENDOMSGRENSE
-Z-Z-Z-	EIENDOMSGRENSE SOM OPPHEVES
---	REGULERT TOMTEGRENSE
---	SENTERLINJE VEG
4x30	FRISIKTLINJE
	BEBYGGELSE SOM INNGÅR I PLANEN
	ANBEFALT AVKJØRSEL

ULLENSAKER KOMMUNE

REGULERINGSPLAN

MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

EKORNRUDSLETTA 3

Gnr./Bnr.81/32, 81/43 og 81/66

EKVIDISTANSE 1 M
MÅLESTOKK 1 : 1000

0 10 50m



REVISJON

A	Utvidet FL1, fjernet FV3 og stiplet adkomst til TUN, redusert % TU for tun, slått sammen TUN 4 og 5, utvidet vendehammere, viser Ekornrudsletta 1 og 2 stiplet samt andre mindre tilpasninger.	25.11.02	PAT	
B	Fredele kulturminner, R1 og R2, inntegnet Justert noen anbefalte avkjørser			
	Ny adkomst og utvidelse FL 2. Justert tomtegrenser på B2	20.01.05	AIS	
C	Rev. vendehammere, Lagt inn nytt kori og justert grenser	08.02.05	AIS	
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		SAK/NR.	DATO	SAKSB./TEGN.
FORVARSEL/ANNONSE			20.12.00	PAT
1.GANGS BEHANDLING I DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER		109/03	25.08.03	
OFFENTLIG ETTERSYN 11.09-17.10.03				
2.GANGS BEHANDLING I DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER		31/05	21.02.05	
KOMMUNESTYRETS VEDTAK (EGENBOKJENNING)		16/05	28.02.05	BKS

Harold Espeland
ORDFØRER

Ullensaker kommune
Ordfører

Romerike Sentrum as

Postboks 51, 2051 JESSHEIM

Romerike Plan og Miljø

Tlf.: 63 98 25 25 / 91 55 22 23

ARK. NR.

E 22.58.01.A

TEGN.

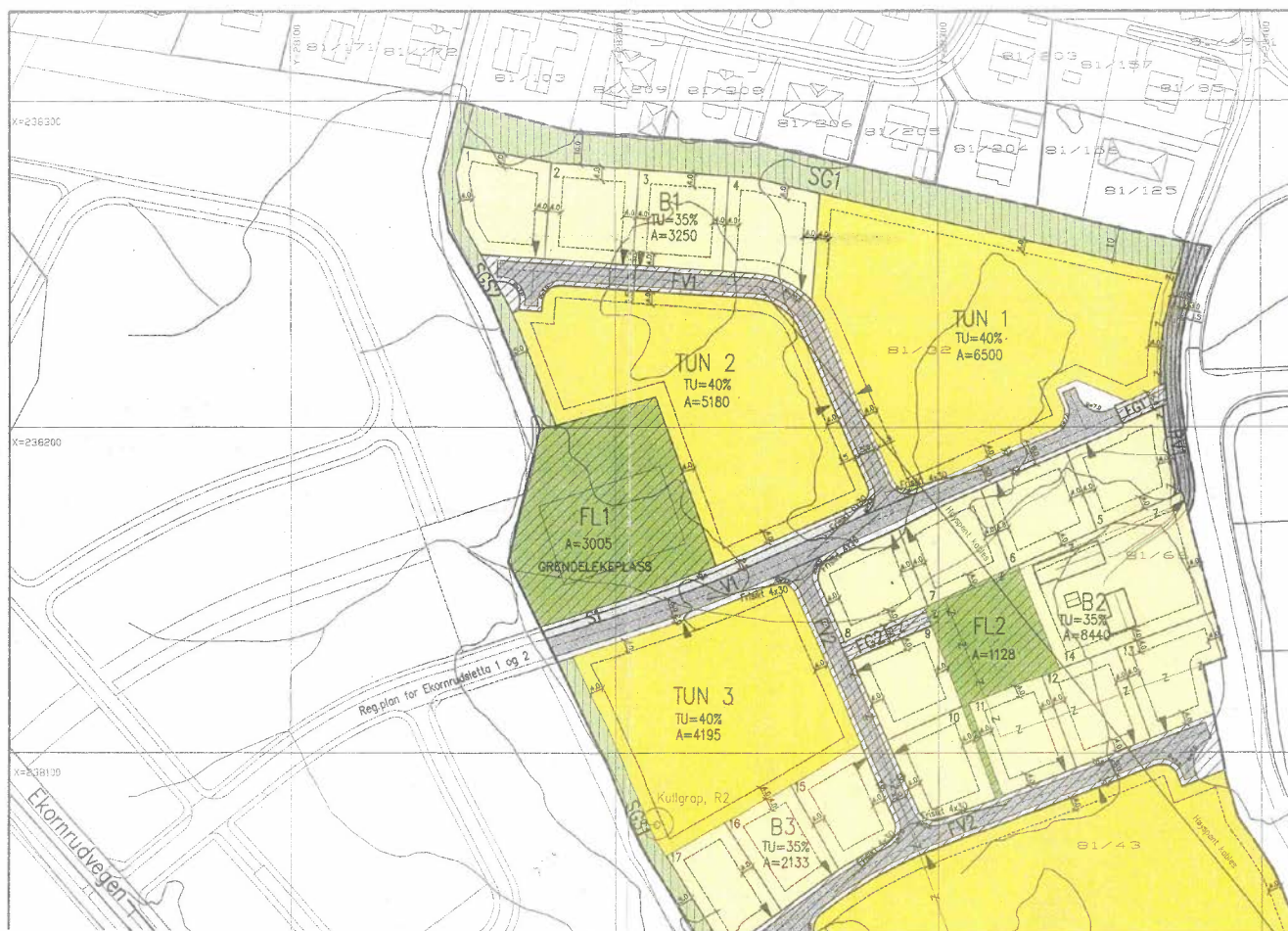
REG.

DATO

13.06.02

SAKSB./TEGN.

PAT/AIS

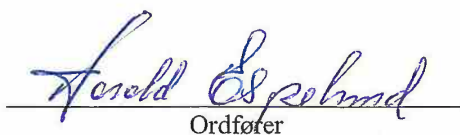


ULLENSAKER KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLANEN «EKORNRUDSLETTA 3», GNR/BNR 81/32, 81/43 OG 81/66

Planen er datert 13.06.02, sist revidert 08.02.05.
Bestemmelsene er datert 13.06.02, sist revidert 08.02.05.

Vedtatt av Ullensaker Herredsstyre den 28.02.05.



Ordfører

***** Ullensaker kommune *****
Ordfører

1 GENERELT

Planavgrensning

- 1.01 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

Reguleringsformål

- 1.02 I planen er det regulert områder for følgende formål:

- Byggeområder for boliger
Åpen småhusbebyggelse, B1 - B3.
Konsentrert småhusbebyggelse, TUN 1 – TUN 4.
- Offentlige trafikkområder
Kjøreveg, V1.
Gang-/sykkelveg/fortau, S1.
- Fellesområder
Felles adkomstveger/avkjørsler, FV1-FV2.
Felles gangveger, FG1 – FG3.
Felles lekeplasser, FL1 – FL2.
- Spesialområder
Grøntbelte, SG1.
Grøntbelte/Sti, SGS1 – SGS2.
Privat veg, PV1.
Frisiktsoner.

2 FELLESBESTEMMELSER

Rekkefølgebestemmelser

- 2.01 Alle byggeområdene innenfor planområdet B1-B3 og Tun 1 – Tun 4 skal tilknyttes overordnet vegnett via E Kornrudvegen. Unntak: Eksisterende bebyggelse på tunet gnr. 81/66 innenfor B2 skal ha adkomst via privat veg PV1 og Markvegen.
- 2.02 E Kornrudvegen fv. 458 skal være opparbeidet som vist i reguleringsplan for "E Kornrudsletta 1 og 2" og reguleringsplan for "Del av E Kornrudvegen, kryss med rv 174" før det gis byggetillatelse for første bolig innenfor planområdet. Byggeplan skal i forkant være godkjent av Statens vegvesen.
- 2.03 Kryss mellom E Kornrudvegen fv. 458 og rv 174 skal være opparbeidet som vist i reguleringsplan for "Del av E Kornrudvegen, kryss med rv 174" før det gis byggetillatelse for bolig nr. 150 innenfor planområdet til E Kornrudsletta 1 og 2 og E Kornrudsletta 3. Byggeplan skal i forkant være godkjent av Statens vegvesen.
- 2.04 Planskilt fotgjengerundergang i krysset mellom Gamle Algarheimsveg og rv 174, Algarheimsvegen, skal opparbeides i hht. reguleringsplan for "Gnr. 81 bnr. 42, 47, 48, 49 m.fl. på Åsmoen, Gystad", vedtatt 27.03.95, før det gis byggetillatelse for første bolig innenfor området. Evt. endring av planen i fht. utfoming av undergangen m/tilførsler skal forelegges Statens vegvesen før godkjenning i kommunen. Byggeplan skal i forkant være godkjent av Statens vegvesen.

Automatisk fredede kulturminner

- 2.05 Før reguleringsplanen kan realiseres, skal det foretas en arkeologisk gransking av de berørte automatisk fredete kulturminnene som kommer i konflikt med utbyggingen. Dette gjelder kulturminnelokalitetene R1, en tjæremile, og R2, en kullgrop. De automatisk fredete kulturminnene er markert på plankartet innenfor områdene TUN 3 og TUN 4 og på vedlagte kart stemplet Riksantikvaren og datert 12.08.2004.

Skolekapasitet

- 2.06 Før det kan gis tillatelse for oppføring av boliger innenfor området, må det dokumenteres at tilhørende barneskole og ungdomsskole har tilstrekkelig kapasitet.

Høyspentlinje

- 2.07 Det forutsettes at eksisterende høyspentlinje over området kables før berørte byggeområder bygges ut. Endemast settes i tomtegrensen ved TUN 4, evt. rett sørøst for planområdet.

Estetikk

- 2.08 Kommunen skal ved sin behandling av søknad om byggetillatelse påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme delområde får en harmonisk og god utførelse med hensyn til takvinkel og materialvalg. Kravet gjelder også uthus/garasje/carport. Kommunen kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme veg skal ha lik møneretning og takvinkel.

Utomhusarealer

- 2.09 Utomhusarealene innenfor Tun 1 - Tun 4 skal være ferdig opparbeidet i hht. godkjent utomhusplan, før tilhørende bebyggelse tas i bruk.

Parkering - garasjering

- 2.10 I situasjonsplan/søknad om byggetillatelse skal det minst avsettes følgende parkeringsarealer:
- * 1 p-plass i carport/garasje for boenheter med 1 rom.
 - * 1,5 p-plass, hvorav 1 plass i carport/garasje for boenheter med 2-3 rom.
 - * 2 p-plasser hvorav minst 1 plass i carport/garasje for boenheter med 4 rom eller større samt for åpen småhusbebyggelse.
 - * 1 ekstra p-plass i boliger med egen hybel.

Det skal i tillegg avsettes tilstrekkelig plass for manøvrering.

Det skal opparbeides snuplass på egen eiendom for tomter som har adkomst fra offentlig veg.

Situasjonsplan og søknad om byggetillatelser skal vise garasjer og biloppstillingsplasser selv om garasjene ikke skal oppføres samtidig med boligene.

Parkeringstilbudet skal være opparbeidet før tilhørende bebyggelse tas i bruk.

Veganlegg

- 2.11 Det skal utarbeides detaljerte tekniske planer for alle veganlegg innenfor planområdet. Planene skal godkjennes av kommunen (GIV-enheten) før veganleggene bygges. Veganleggene skal være bygget og godkjent som driftsklare før det gis igangsettningstillatelse for bebyggelsen de betjener. Annen ordning skal godkjennes av kommunen (GIV-enheten).

Vann- og avløpsanlegg

- 2.12 Det skal utarbeides en rammeplan for vann og avløpsanlegg for hele reguleringsområdet. Planen skal godkjennes av VAR-enheten.

Med grunnlag i rammeplanen skal det utarbeides detaljplaner for vann og avløpsanlegg som betjener bebyggelsen. Planene skal behandles av VAR-enheten før anleggene bygges.

Vann og avløpsanlegg skal være godkjent som driftsklare av VAR-enheten før det gis igangsettningstillatelse for bebyggelsen de betjener. Evt. annen ordning skal godkjennes av VAR-enheten.

Renovasjon

- 2.13 Det skal legges til rette for at renovasjonsordningen kan praktiseres i samsvar med bestemmelser i kommunens renovasjonsforskrift. For evt. felles oppsamlingsplasser for avfall må det settes av nok plass til å kunne håndtere kildesorteringsordninger.

Støy

- 2.14 Eventuelle støydempingstiltak skal være ferdigstilt før ny bebyggelse tas i bruk.

Private servitutter

- 2.15 Når reguleringsplanen og -bestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som er i strid med planen og/eller bestemmelsene.

Evt. dispensasjoner

- 2.16 Rådmannen kan, når særlige grunner taler for det, tillate dispensasjon fra reguleringsplanen og bestemmelsene i ikke prinsipielle saker innenfor rammen av plan- og bygningsloven med forskrifter.

3 BYGGEOMRÅDER FOR ÅPEN SMÅHUSBEBYGGELSE (B1 - B3)

- 3.01 I områdene B1-B3 kan det oppføres åpen småhusbebyggelse; eneboliger og/eller tomannsboliger.
- 3.02 Maks TU = 35 %, inkl. garasje/carport.
- 3.03 Bebyggelsen skal ha skråtak.
- 3.04 Bebyggelsen tillates oppført med maks gesimshøyde 7 m og maks mønehøyde 10 m fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- 3.05 Det skal avsettes min. 80 m² felles uteoppholdsareal pr. boenhet, hvorav min. 40 m² skal opparbeides som lekeområde, etter følgende fordeling:
- 10 m² lekeplass v/inngang løses på hver enkelt tomt.
 - 15 m² som nærlekeplasser, maks avstand fra bolig ca. 150 meter.
 - 15 m² som grendelekeplass, maks avstand fra bolig ca. 500 meter.

4 BYGGEOMRÅDER FOR KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (TUN 1 - TUN 4)

- 4.01 I områdene TUN 1 - TUN 4 kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse i kjede, grupper/tun eller rekker, med innbyrdes avstand mindre enn 8 m. Bebyggelsen skal gis et variert formspråk. Bebyggelsen bør brytes opp noe, for å oppnå et preg med små volumer.
- 4.02 Ved søknad om byggetillatelse skal det medfølge samlet situasjonsplan for hvert av de aktuelle delområdene i målestokk 1: 500 eller 1:200. Detaljeringsgraden for aktuell bebyggelse skal være som beskrevet nedenfor.

Alle planer skal være målsatt, høydesatt og supplert med beskrivelse.
Kommunen kan kreve at det skal utarbeides modell og/eller perspektiver.

Situasjonsplanen skal vise forhold som:

- avkjørsel fra offentlig veg/gate, fortau/gangforbindelser, frisisiklinjer m.m.
- parkeringsplasser og garasjer/carporter, opplegg for renovasjon
- etasjeantall, gesimshøyde, mønehøyde og takform skal påføres for all bebyggelse.
- lekeområder, grøntanlegg med eksisterende og fremtidig vegetasjon og terreng, parkmessig behandling m.m.
- internt vann- og avløpsnett

Ved søknad om byggetillatelse skal det i tillegg til samlet situasjonsplan medfølge utomhusplan som viser detaljutforming og opparbeidelse av alle ubebygde arealer i samme målestokk som nevnt i punkt over.

Kommunen kan kreve at det ved søknad om byggetillatelse skal medfølge fasadeoppriss og evt. snitt av nybygget sammen med nærliggende eksisterende/planlagt bebyggelse i målestokk 1:100 eller 1:200, samt fargeplan.

Fasade- og snittegninger som kreves vedlagt søknad om byggetillatelse/meldinger må vise opprinnelig og ferdig planert terreng med målsatt høydeangivelse. Kravet gjelder også uthus/garasje/carport.

- 4.03 Maks TU = 40 %, inkl. garasje/carport.
Tomteutnyttelsen regnes som bruksareal BRA i prosent av tomtearealet, jfr. Teknisk forskrift. Tomtearealet er arealet innenfor formålsgrensene for det enkelte delområde.
- 4.04 Bebyggelsen skal ha skråtak; fortrinnsvis saltak med takvinkel minimum 22 grader. Mindre takvinkel kan tillates for mellombygg.
- 4.05 Bebyggelsen tillates oppført med maks gesimshøyde 7 m og maks mønehøyde 10 m fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- 4.06 For hvert av områdene TUN 1- 4 skal det avsettes følgende fellesarealer pr. boenhet:
Lekeplasser:
- 10 m² lekeplass ved inngang, min. areal 150 m², maks avstand fra bolig ca. 50 meter.
 - 15 m² som nærlekeplasser, min. areal 500 m² maks avstand fra bolig ca. 150 m.
 - 15 m² som grendelekeplassen, maks avstand fra bolig ca. 500 meter.
- Annet fellesareal:
40 m² annet fellesareal pr. boenhet skal dekket innenfor de enkelte delområdene eller evt. i tilstøtende regulerte felles grøntbelter/grøntområder.

5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Kjøreveg (V1) og gang-/sykkelveg/fortau (S1)

- 5.01 Offentlige trafikkområder skal opparbeides som vist i planen og i hht. godkjente detaljplaner og/eller byggeplaner.
- 5.02 V1 skal være ferdig opparbeidet i hht. godkjent byggeplan før tilliggende bebyggelse tas i bruk.

6 SPESIALOMRÅDER

Spesialområde grøntbelte (SG1)

- 6.01 I spesialområde grøntbelte skal vegetasjonen i størst mulig grad tas vare på og skjøttes slik at det blir et romskapende element og et grønt skille mot boligområdet i nord. Det kan tilrettelegges for lokale stier og tråkk.

Spesialområde grøntbelte/sti (SGS1 - SGS2)

- 6.02 Områdene skal istandsettes og skjøttes som grøntbelter med plass for lokale stier/tråkk. Innenfor områdene skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad tas vare på.

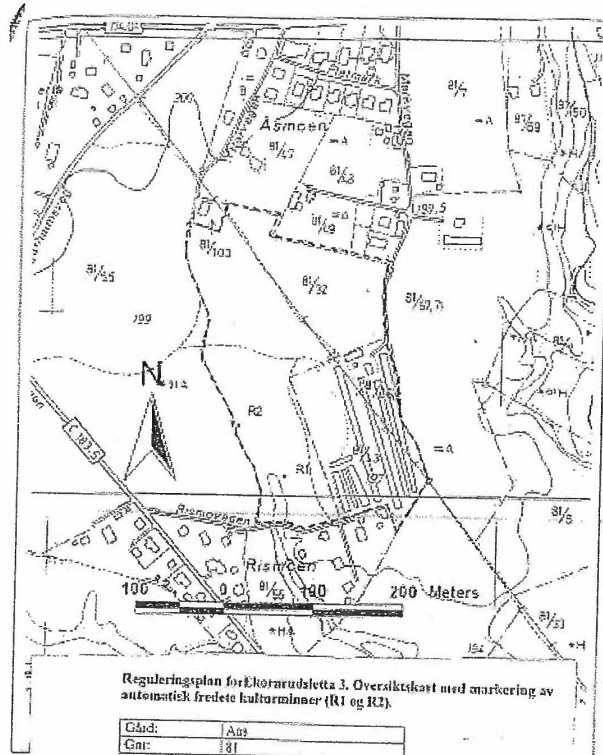
- Spesialområde privat veg (PV1)**
- 6.03 Vegen skal kun benyttes av kjørende til tunet på gnr/bnr 81/66. Vegen kan benyttes av gående til og fra felles gangveg FG1 samt av renovasjonskjøretøy, brøytebiler o.l.
- Spesialområde frisiktsone (inngår i bygge- og trafikkområdene)**
- 6.04 I frisiktsone skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer el. med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum.

7 FELLESOMRÅDER

- Felles adkomstveg/avkjørsel (FV1 - 2)**
- 7.01 Den enkelte adkomstveg/avkjørsel er felles for de som sogner til vegen/avkjørselen. Felles adkomstveger/avkjørsler skal opparbeides som vist i planen og skal være ferdig opparbeidet før tilliggende bebyggelse tas i bruk.
- Felles gangveger (FG1 – FG3)**
- 7.02 FG1 - FG3 skal opparbeides som vist i planen. De er felles for alle som omfattes av planen og skal være tilgjengelig for allmennheten. Felles gangveger kan benyttes av renovasjonskjøretøy, brøytebiler o.l.
- Felles lekeplass (FL1 – FL2)**
- 7.03 FL1 skal sammen med tilstøtende grendelekeplass (FL1) innenfor planområdet Ekorndrudsletta 1 og 2 være felles for alle boligeiendommer innenfor byggeområdene i disse to planområdene (Ekorndrudsletta 1 og 2 samt Ekorndrudsletta 3). Grendelekeplassen skal tilrettelegges med ballplass og diverse lekeutstyr, som et treffsted for alle aldersgrupper.
Det skal være en åpen sti/passasje gjennom FL1 som binder SGS2 og SGS1 sammen. Hele FL1 på ca. 4 dekar skal være ferdig opparbeidet før bolig nr. 90 innenfor planområdene Ekorndrudsletta 1 og 2 samt Ekorndrudsletta 3 tas i bruk.
- 7.04 FL2 skal være felles for alle i områdene B1- B3.
FL2 skal opparbeides samtidig med bebyggelsen på disse områdene.
- 7.05 Alle lekeplassene skal opparbeides og utstyres i hht. "Forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr."
- 7.06 Plassering av nettstasjoner på felles lekeområder skal søkes unngått.

* * * * *

Vedlegg til Reguleringsbestemmelser for "Ekornrudsløtta 3":
Kart over automatisk fredete kulturminner.



Gård:	A03
Gnr:	81
Bnr:	32, 43, 66
Kommune:	Ulensaker
Fylke:	Akershus
Festament:	
Festmenttype:	Tjeneste (R1), Kulløp (R2)
OK-kort:	CS 050 324-2000

• 7 285 3904

Qsto. 12.08 04

Olaf Sveire Bernsen

Ullensaker kommune



Grefsen Eiendom AS
Industrivegen 5
2050 Jessheim

Vår ref: (Oppgis ved svar)
2010/3399-15

Deres ref:

Dato
29.05.2012

FERDIGATTEST

etter § 99 i plan- og bygningsloven av 14.06.1985

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	81/322//1-4
Adresse/byggested:	Lysåskroken 10, 2052 Jessheim
Tiltakets art:	Nybygg
Bygnings-/anleggstype:	Flermannsbolig, 4-mannsbolig

Midlertidig brukstillatelse er gitt 28.09.2011.

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon journalført 04.04.2012, jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i søknad om tillatelse til tiltak med ev. senere tillegg.

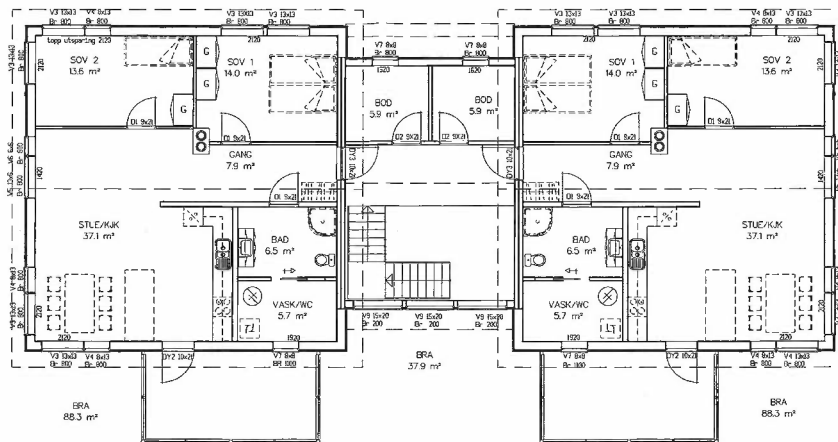
Ved senere installasjon av ildsted, må dette meldes til kommunens feiermester.

For avd.leder byggesak

Kjell Thorkildsen
Landbruksveileder

Kopi til:
Avgiftskontoret, her
Arkitekt Atle Klungrehaug

Besøksadresse Rådhuset, Furusetgt. 12 2050 JESSHEIM Servicetorget Åpningstid: 8.00-15.55	Postadresse Postboks 470, 2051 JESSHEIM	Telefon 66 10 80 00 Telefaks 66 10 80 01	Bankkonto - kommunen 6208 06 11000 Bankkonto - skatt 6345 06 02355	Org.nr. 933 649 768	E-post postmottak@ullensaker.kommune.no Internett: www.ullensaker.kommune.no
---	--	---	---	-------------------------------	---



Lysaskretten 10

Tiltaksplan: Grafen eiendom AS		Plan 2, etasje	REVIDERT
Adresse: Industriveien 5	Dato: 25.05.2010	Hus 1 type A1-A1	
Postadr: 2050 Jessheim	Prosjekt: 05401	ARK. ATLE KLUNGREHAUG	
Gr: 81 Br: 1311 Mal: 100	Tegner: 502	Jonsbakveien 22, 1182 Oslo	
Bomrdaletta 3		Lf 2880206 / 5057478 - skiltegningsno	

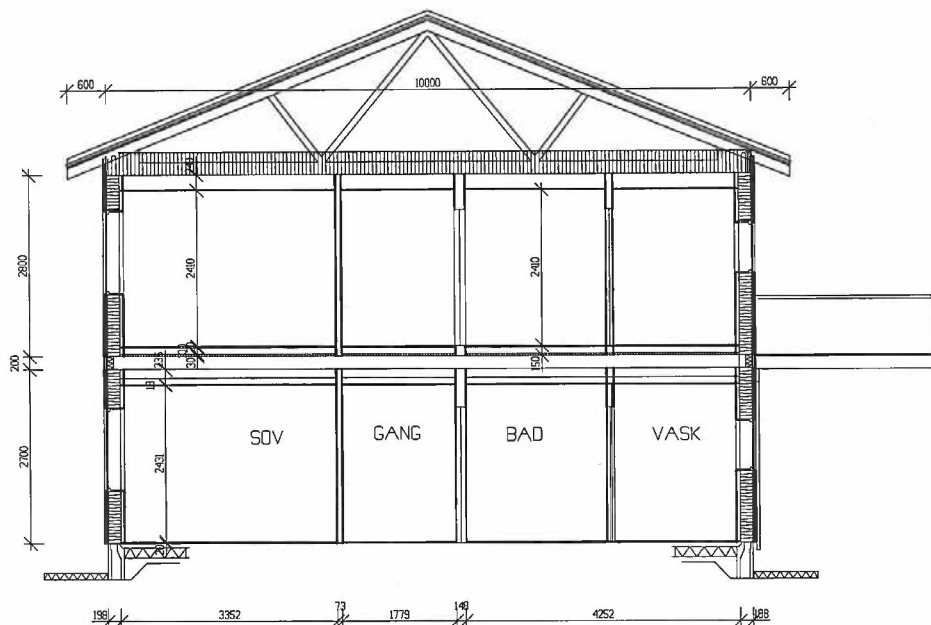


Fasade øst

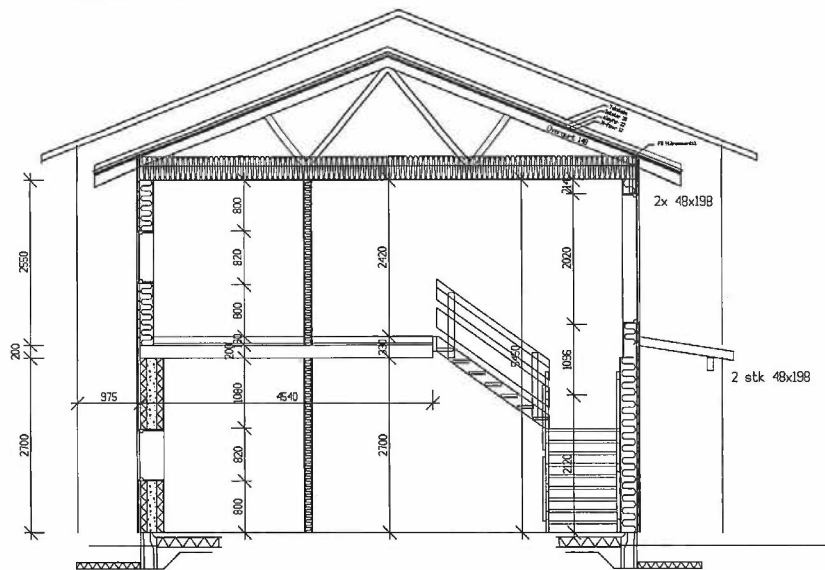


Fasade nord

Tiltakshaver: Grefsen etendom AS		Fasader		REVIDERT
Adresse: Industriveien 5	Dato: 25.05.2010	Hus 1 type A1+A1		
Postladr: 2050 Jessheim	Prosjekt: 05401	ARK. ATLE KLUNGREHAUG		
Gnr: 81 Bnr: 311 Mål: 1100	Tegning: 505	Jansokveien 22, 1182 Oslo		
Eksempelbilde 3		tlf 22880205 / 9073478 - atle.klungrehaug.no		



SNITT BB



SNITT CC

Tiltakshaver: Grefsen eiendom AS		Snitt	REVIDERT
Adresse: Industriveien 5	Dato: 25.05.2010	Hus 1 type A1+A1	
Postadr: 2050 Jessheim	Prosjekt: 05401	ARK. ATLE KLUNGREHAUG	
Gnr: 81 Bnr: 311 Mål: 1:100	Tegn.nr: 503	Jonsokveien 22, 1182 Oslo	
		tlf 22680205 / 90673478 - ak1ark@online.no	

**ERKLÆRING / BESTEMMELSE OM PRIVATE KABLER – VANN- OG
AVLØPSLEDNINGER**

Undertegnede eier av gnr.81, bnr. 322, 318, 319, 320 og 321.
og senere eiere av eventuelle fradelte parseller/seksjoner fra disse eiendommer,
skal ha solidarisk fellesansvar for felles, private kabler- og vann-avløpsledninger som går på
de ovennevnte eiendommer, for utbedring av eventuelle skader, vedlikehold etc, og frem til
kommunalt tilknytningspunkt.

Den enkelte eier er selv ansvarlig for kabler- vann- og avløpsledninger fra egen bolig/på egen
grunn og frem til knytningspunktet, på felles privat kabel- vann- og avløpsledning.

De forannevnte eiendommer kan heller ikke, på sin eiendom, nekte arbeid med utbedring,
vedlikehold, graving etc, på kabler, vann- og avløpsrør, såfremt dette er nødvendig av
kommunen eller andre private eiendommer, som er tilknyttet kabel- vann- og avløpsnett,
frem til kommunalt tilknytningspunkt.

Denne erklæring kan tinglyses på våre eiendommer gnr: 81, bnr: 322, 318, 319, 320 og 321.

Jessheim den 11.03.2011

for gnr. 81, bnr. 322, 318, 319, 320 og 321.
Hjemmelshaver
Grefsen Eiendom AS
Org.nr: 989 990 756
v/Kjell-Tore Skedsmo
ihht firmaattest



Doknr: 351980 Tinglyst: 09.05.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

17/3-2011
Rett kopi bekreftes

Tommy Breen
Eiendomsmegler MNEF

**ERKLÆRING OM PLIKTIG MEDLEMSSKAP I HUSEIERFORENING - VEDLIKEHOLD**

Undertegnede eier av gnr. 81, bnr. 322, 318, 319, 320 og 321 i Ullensaker kommune og eiere av fradelte parseller/senere seksjonerte boliger fra disse eiendommer, erklærer at eiendommene skal ha pliktig medlemskap i huseierforening.

Huseierforeningen skal ivareta fellesforpliktelser og ansvar for fellesarealene på gnr: 81, bnr: 323, ihht vedlagte kart.

De ovennevnte eiendommer forplikter seg, med en forholdsmessig del iht eierbrøk, til å være med på alt felles vedlikehold, drift, snøbrøyting etc, samt eventuelle fremtidige nødvendige oppgraderinger, forbundet med adkomstveien, herunder vegens tiliggende grønt- og grøftearealer på gnr: 81, bnr: 323.

Denne bestemmelse kan tinglyses på våre eiendommer gnr:81, bnr: 322, 318, 319, 320 og 321.

Jessheim den 11.03.2011

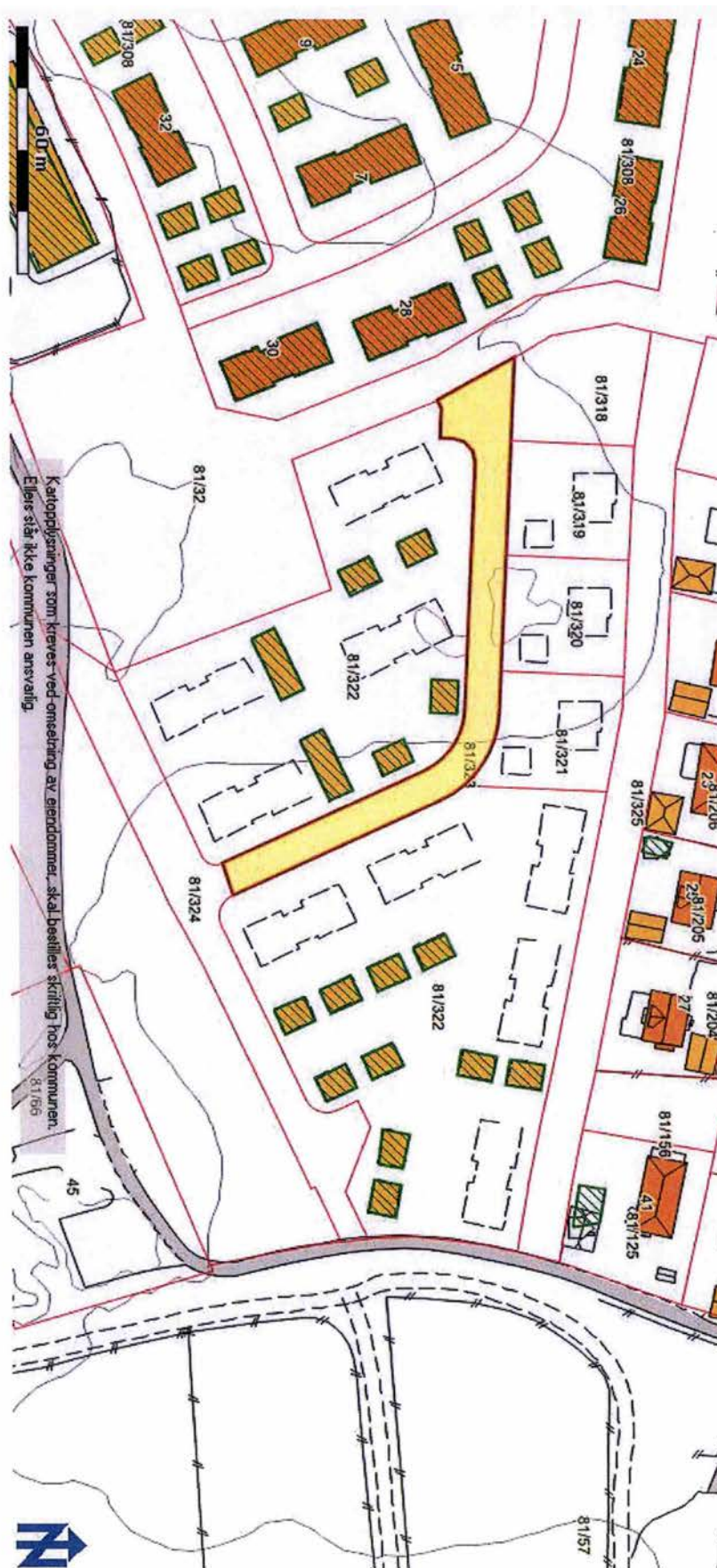
for gnr. 81, bnr.323, 322,
318,319, 320 og 321.
Hjemmelshaver
Grefsen Eiendom AS
Org.nr: 989 990 756
v/Kjell-Tore Skedsmo
ihht firmaattest



Doknr: 351952 Tinglyst: 09.05.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

17/3-2011
Rett kopi bekreftes

Tommy Breen
Eiendomsregler MNEF





Retur:
Hafslund Nett
v/Steinar Karlsrud
0247 OSLO

Org.nr: 980 489 698

OVERENSKOMST OM

RETTIGHETER OG PLIKTER VED OPPFØRING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FRITTLIGGENDE NETTSTASJON (prefabrikkert kiosk) (STEDSEVARIG RETT)

Mellom

Hafslund Nett AS
(nedenfor kalt Netteier)

og

Grefsen Eiendom AS
(nedenfor kalt Grunneier)



Doknr: 139965 Tinglyst: 21.02.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

som Grunneier og hjemmelshaver av gnr. 81 og bnr. 43, 246, 311, 318, 319, 320, 321, 322, 323 og 324 i Ullensaker kommune, med eiendomsadresse: Ekornrudsletta 3 er det inngått slik overenskomst om rettighetsverv for plassering av nettstasjon med transformator, tilhørende apparater og kabelanlegg/luftledningsnett (nedenfor kalt anlegget).

Plassering av anlegget på eiendommen er vist på vedlagt kart datert 30-09-2010. I tillegg kommer lavspenningsnett til bebyggelsen på eiendommene.
Nettstasjon nr.: U0055

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett til plassering av nettstasjon og tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett over eiendommen som vist på vedlagte kart. Retten omfatter også rett til å drifte, vedlikeholde og fornye nettstasjon med tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett.

Netteier besørger oppføringen samt utfører og bekoster alt utvendig vedlikehold av nettstasjonen.

Netteier gis rett til, med minst mulig ulempe for Grunneier, å føre kabler ut fra nettstasjonen til andre kunder.

1.2 Transport og ferdsel

Netteier har rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utøvelse av de i overenskomsten nevnte rettigheter.

Skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport eller ferdsel, er Netteier ansvarlig for å rette opp.

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde opp etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Grunneier har ikke rett til oppføring av noen form for bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse som kan være til skade eller til hinder for drift og vedlikehold av nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg. Grunneier må innhente skriftlig tillatelse av Netteier for å iverksette byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 5 meter. Dette for at nødvendige forskriftsmessige tiltak kan iverksettes før bygging påbegynnes. Det tillates derimot ikke byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 1,5 meter.

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær nettstasjon/kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører anlegget f.eks. ved sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer mm.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager, anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak i forhold til anlegget. Kostnader Netteier får ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak i forhold til anlegget, bæres av Netteier.

2.2 Flytting av nettstasjon/kabelanlegg

Dersom Grunneier, uavhengig av årsak, ønsker å få nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Grunneier kan ikke kreve flytting av anlegget før Netteier eller han selv har skaffet annen egnet plass for nettstasjonen på eiendommen. Slik plass skal Netteier og Grunneier i fellesskap forsøke å fremskaffe uten ugrunnet opphold. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Dersom Netteiers behov for nettstasjonen faller bort, skal Netteier fjerne nettstasjonen og planere og istandsette terrenget. Omkostningene med dette bæres av Netteier.

3 ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

Erstatning for klausulering av og inngrep i grunnen, for Grunneiers ulemper og tap av ethvert slag, for rett til bruk av eksisterende veier, samt Grunneiers avståelse av rettigheter i henhold til denne overenskomst, utbetales ikke.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under bygging av anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres eller erstattes av Netteier. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnssprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

4.2 Tinglysning

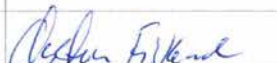
Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan kun skje ved samtykke fra Netteier

5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

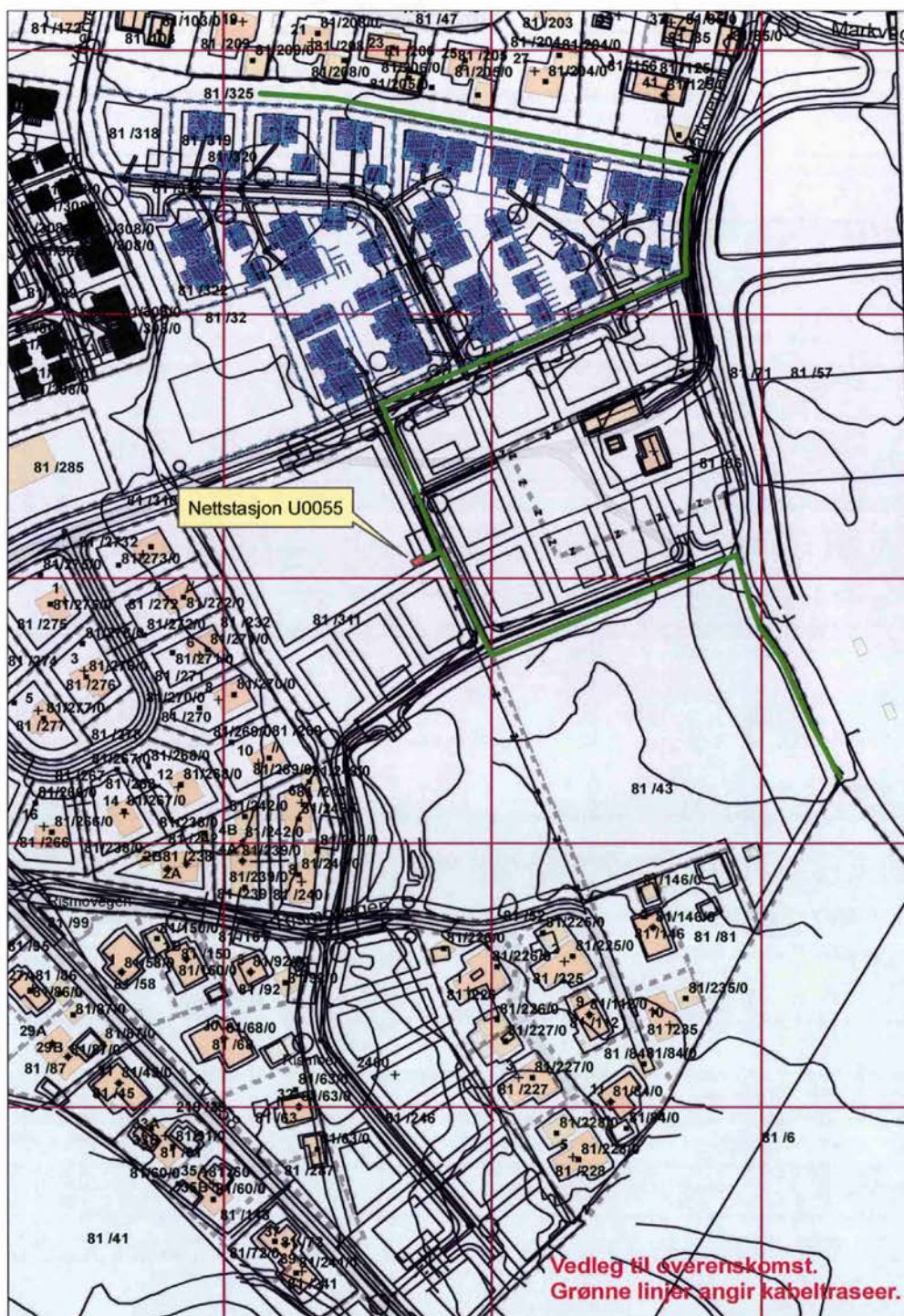
Ingen særskilte avtalebestemmelser er avtalt.

Denne overenskomst er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted: JESSHEIM Dato: 8/10-10 Sted: Oslo Dato: 25/10-2010

Grunneier 1 signatur:		Hafslund Nett AS NO 980 489 698 MVA	
(Blokkbokst.):	<u>KJELL-TØRE SKEDSMO</u>		
Foretaksnr./ personnr.:	<u>989 990 756</u>		
Grunneier 2 signatur:		Leder signatur:	
(Blokkbokst.):		(Blokkbokst.):	<u>LARS DAVIDSEN</u>
Foretaksnr./ personnr.:			
Gr.eier3 signatur:	<u>Grefsen Eiendom AS</u>	Saksbeh., signatur:	
(Blokkbokst.):		(Blokkbokst.):	<u>ØYSTEIN FISKERUD</u>
Foretaksnr./ personnr.:			

Overenskomst



Vedleg til overenskomst.
Grønne linjer angir kabelfraseer.

Hafslund
Nett

Adresse, kommune, Gnr / Bnr:
Ekornrudsletta 3, Ullensaker,
Gnr. 81 Bnr. 43 m. fl.

Kabelfrase er kun skissert etter
antatt forlegning. Kabelpåvisning
er nødvendig for å finne nøyaktig
plassering.

Dato:
30.09.2010

Målestokk
1:2 000

Ansvarlig Entreprenør
NN





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Lysåskroken 10
2052 JESSHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sondre Østbye Svarstad

Oppdragsnummer:

Telefon: 954 05 333
E-post: sondre.svarstad@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre