

A modern wooden townhouse with a warm, natural wood exterior. The building features large, dark-framed windows and doors. On the ground floor, a large glass door opens onto a wooden patio with a round table, chairs, and a fire pit. To the left, a smaller patio area is visible with a sofa. The upper floors have several windows, some of which are open, revealing the interior. The sky is a deep blue, and the interior lights are on, creating a cozy atmosphere.

aktiv.

Romsaas Allé 17 C, 2063 JESSHEIM

**Moderne rekkehus med fantastisk
takterrasse og markterrasse | 4
sov og 2 bad | Garasje med el-bil
lader | Svært sentralt**



Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF

Tommy Breen

Mobil 932 24 504

E-post tommy.breen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jessheim

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 850 000,-
Omkostn.: Kr 147 600,-
Total ink omk.: Kr 5 997 600,-
Felleskostn.: Kr 4 001,-
Selger: Gry Reinfjell Kristiansen
Runar Reinfjell Kristiansen

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2020
BRA-i/BRA Total 119/124 kvm
Tomtstr.: 99.6 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 132, bnr. 287
Gnr. 132, bnr. 249
Gnr. 132, bnr. 296

Snr. 11
Oppdragsnr.: 1208250177

Moderne rekkehus med fantastisk takterrasse og markterrasse og garasje!

Velkommen til Romsaas allé 17 c!

Dette er et pent og moderne rekkehus over tre plan, med god planløsning og standard. Boligen inneholder entré med stor skyvedørsgarderobe, flott Sigdal kjøkken med integrerte hvitevarer, lys og romslig stue, hele 4 gode soverom, 2 flislagte bad hvorav ett med badekar, loftstue og innvendig bod. Det er utgang fra 3. etg til en flott takterrasse på hele 19 kvm samt balkong, og fra stuen i 1. etasje til skjermet markterrasse.

Det medfølger garasjeplass med ladeboks til elbil.

Boligen har en attraktiv, barnevennlig og sentral beliggenhet på Jessheim. Det er gangavstand til skoler i alle trinn, dagligvarebutikker, storsenter med ca 140 butikker og serveringssteder, m.m. Fra Jessheim stasjon er det god forbindelse med tog til Oslo og buss til Gardermoen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	29
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	62
Energiattest	67
Nabolagsprofil	68
Budskjema	86



Uteplassen ligger skjernet til på baksiden av bygget og her har du plass til utemøblement.



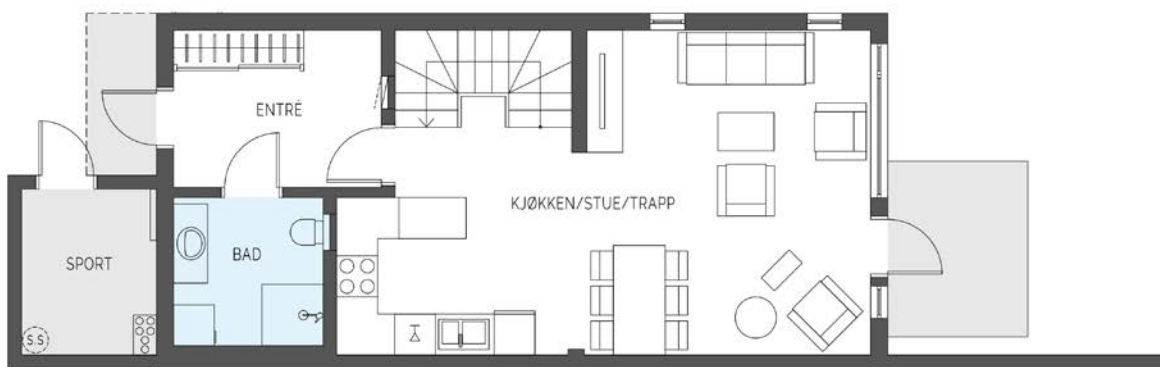
Fasade bakside.



Boligen har adgang fra stuen til en trivelig markterasse på ca. 19 kvm.



Terrassen ligger skjernet til uten innsyn.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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



Entré med flislagt gulv og stor skyvedørgarderobe med en speilfront. Her har du godt med oppbevaringsplass.



Entré.



Boligen går over tre etasjerplan og har en meget god planløsning. I 1. etasje finner du stue, kjøkken, bad og entré.



Lys og romslig stue med store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys.



Fra stuen er det adkomst til terrassen via terrassedør. Det er også montert lameller og screens.



I stuen har du plass til både sofagruppe og spisestue.



Koselig spise­stue utenfor kjøkken med plass til gjester.



Stue. Boligen varmes opp med fjernvarme til radiatorer.



Moderne kjøkken fra Sigdal med god skap- og benkeplass, samt kjøkkenøy for ekstra plass.



Kjøkkeninnredningen har grå, glatte fronter og laminert benkeplate. Det er downlights i himling i kjøkkenet.



Flott kjøkken med gode lagringsmuligheter i skap og skuffer.



Tidsriktig kjøkken med integrerte hvitevarer fra Siemens.



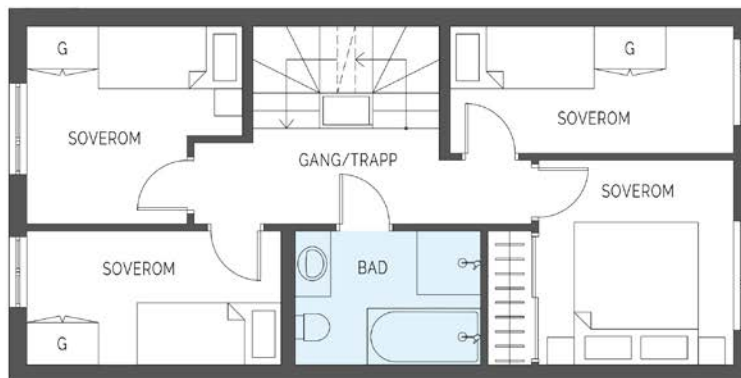
Det er integrerte hvitevarer i kjøkken av god kvalitet, herunder stekeovn, microovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl-og frysenskap.



Pent flislagt bad med gulvvarme i 1. etasje. Badet er innredet med vegghengt toalett, servant i baderomsinnredning og dusjhjørne med innfellbare glassvegger. Videre er det opplegg for vaskemaskin.



Det er speil med integrert belysning over servant.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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



Hovedsoverom av god størrelse med tidsriktig tapet på en vegg.



Hovedsoverommet har tilgang til skyvedørgarderobeskap.



Romslig soverom.



I soverommet er det en praktisk skyvedørgarderobe med speilfronter.



Soverom i 2. etasje.



Soverom med tilhørende garderobeskap.



Soverom i 2. etasje.



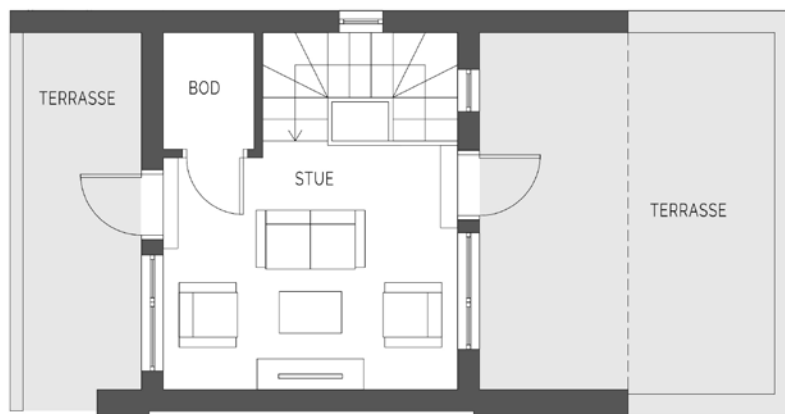
Soverom i 2. etasje.



Delikat flislagt baderom med gulvvarme.



Badet er innredet med badekar, dusjhjørne med regnfallsdusj, vegghengt toalett og servant.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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



i 3. etasje finner du loftstue med utgang til takterrassen.



Her har du plass til sofamøblement, og det er også en innvendig bod i denne etasjen. Det er takterrasse på hver side.



Loftstue.



Romslig takterrasse som er delvis overbygget.



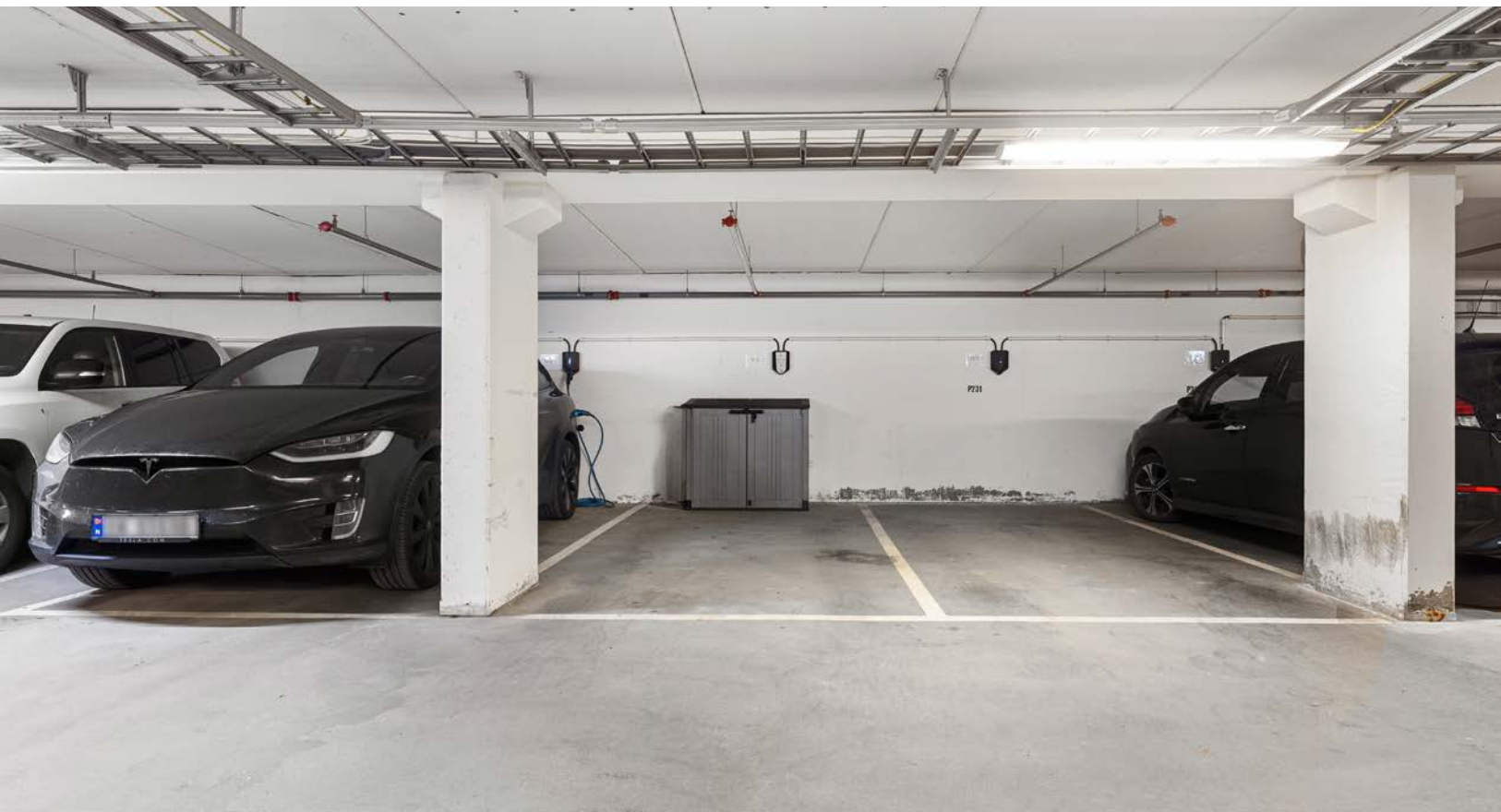
Takterrassen er på ca. 19 kvm og har god plass til utemøblement.



Her kan sommeren nytes til det fulle med flott utsikt.



Det er heisadkomst fra fellesarealet til garasjekjelleren.



Det medfølger garasjeplass med ladeboks til el-bil fra Aneo.



Pent opparbeidede fellesarealer i sameiet med asfaltert internvei, og plen og beplantning.



Nydelige fellesareal i området med sittegrupper og lekeplass.



Lekeplass og opparbeidet plenareal med beplantning.



Vakre Romsaasparken ligger like ved boligen.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 119 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 124 m²

TBA: 42 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 50 m² Entré, stue, kjøkken og bad.

BRA-e: 5 m² Sportsbod ved inngangsparti.

2. etasje

BRA-i: 49 m² Gang, bad og 4 soverom.

3. etasje

BRA-i: 20 m² Stue og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

19 m² Markterrasse.

3. etasje

23 m² To takterrasser.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde 1. etasje: 2,39 m.

Takhøyde 2. etasje: 2.39 m.

Takhøyde 3. Etasje: 2,62 m.

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

Takterrasse 1 er målt til 19 kvm.

Takterrasse 2 er målt til 7 kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

99.6 m²

Tomtebeskrivelse

Ideell andel av tomten. Tomten er bygd ut med markterrasse utenfor stuen. Asfaltert adkomst ved inngangsparti.

Fellesareal på sameiets tomt som er pent opparbeidet med plenareal, beplantning, lekeplass, sittegrupper og asfaltert adkomst.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Romsaas Allé på Romsaas, svært nært Jessheim sentrum. En sentral og populær beliggenhet med kort avstand til de fleste bymessige fasiliteter.

Det er kort gangavstand til sentrum med yrende byliv, og her finner du alt av fasiliteter; tog, matbutikker, restauranter, banker og øvrige forretninger. Jessheim storsenter har ca 140 butikker, og Ullensaker kulturhus har 3 kinosaler. Senteret er øvre Romerikes største motehus med mange små og store kjedebutikker samt flere spennende nisjebutikker.

På Jessheim sør, kun 1 km fra leiligheten ligger næringsområde Byporten. Her finner du bla. Rema 1000, veterinær, Thansen, Rusta og Evo treningssenter.

Som en kontrast til sentrumslivet byr området rundt på flere friluftsområder med blant annet Nordbytjernet med flotte turstier, badeplass og rekreasjonsområder. Rundt tjernet er det godt tilrettelagt med turstier for små og store. Nordbytjernet har fine badeplasser med strender, volleyballbaner og bade- og fiskebrygger. På vinterstid er det mulighet for å stå på skøyter og ake. Fra tjernet går det løyper i skogområdet Vestmoen og videre til Olaløkka på Sand og Ringbanen på Gardermoen. Det er også fotballbaner og tennisbane i dette området.

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

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

Kommunen vokser med ca 1000 innbyggere i året og har nå over 43.000 innbyggere. Befolkningsveksten stiller store krav til utvikling for å kunne ivareta gode tjenester

også i fremtiden, og det jobbes kontinuerlig med å gjøre kommunen enda mer attraktiv. Med hovedflyplassen i kommunen har man mulighet til å reise hvor man vil i verden og alltid komme hjem til Ullensaker.

Med bil tar det ca:

1 minutt til Jessheim Storsenter

10 minutt til OSL Gardermoen

30 minutter til Oslo sentrum

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

Adkomst

Fra E6: Ta av motorvegen på avkjøringen mot Jessheim syd. I rundkjøringen ta til venstre inn på Fv454 (Dølivegen). Etter ca 1 km ta til høyre i rundkjøringen inn Romsaas alle. Her vil du finne sameiet på din venstre hånd.

Bebyggelsen

Nærområdet består av blokkbebyggelse og kombinert bolig- og næringsbygg med bla. butikker som Joker, Coop Obs, Coop Bygg og Elkjøp.

Barnehage/Skole/Fritid

På Jessheim er det skoler i alle trinn. Det er bygd flere nye skoler, blant annet videregående som ligger like ved.

Eiendommen hører til Døli barneskole og Allergot ungdomsskole. Man har også flere barnehager i nærområdet.

Offentlig kommunikasjon

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

Bussholdeplassen i Gardermovegen heter "Gjestad Øst". Se ruter.no for rutetider og linjetabell.

Bygningssakkyndig

Eirik Kalheim

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rekkehuset er over tre plan og ble bygget i 2020. Boligen er oppført i trekonstruksjoner med støpt plate mot mark av betong. Veggkonstruksjonen består av bindingsverk fra byggeår, og fasaden/kledningen har stående bordkledning. Taktekkingen er av papp.

Taket er et pappteket tak på den ene delen og har pulttak på den andre delen. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Renner, nedløp og beslag er av sort lakket metall. Etasjeskillerne er av trebjelkelag, med støpt betong i første etasje.

Bygningen har malte trevinduer med trelags glass. Hovedytterdøren er malt, og balkongdørene har malt trekarm og trelags glass.

Markterrassen og takterrassene er bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- 1. ETASJE > BAD - Tilliggende konstruksjoner våtrom
- 2. ETASJE > BAD - Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Interessenter bes lese gjennom vedlagte tilstandsrapport for ytterligere informasjon. Boligen har utelukkende oppnådd tilstandsgrad 1 og 0 i rapporten.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2020. Selger har bodd i boligen de siste 12 måneder.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre/sølvkre i boligen?

Ja. Beskrivelse: Sett et par små sølvkre på badet.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja. Beskrivelse: Aneo, privat abonnement.

Innhold

Planløsning:

1. etasje: Entré, bad, stue og kjøkken.
2. etasje: Gang, bad og 4 soverom.
3. etasje: Loftstue og bod.

Kort fortalt:

- Flott rekkehus over tre plan fra 2020.
- Entré med stor skyvedørgarderobe.
- Fint Sigdal kjøkken med kjøkkenøy og mye skap- og benkeplass.
- Integrerte hvitevarer fra Siemens i kjøkken.
- Lys og romslig stue.
- 4 gode soverom, alle i 2. etasje.
- Tre av soverommene har tilhørende garderobeløsninger.
- Flislagt bad i 2. etasje med badekar.
- Fint flislagt bad i 1. etasje med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

- Balansert ventilasjon.
- Vannbåren fjernvarme.
- Koselig loftstue med utgang til balkong og takterrasse.
- Fantastisk takterrasse på ca. 19 kvm med nydelig utsikt og gode solforhold.
- Balkong på ca. 7 kvm i 3. etasje.
- Innvendig bod i 3. etasje.
- Skjermet markterrasse utenfor stuen med plass til utemøblement.
- Sportsbod ved inngangsparti.
- Garasje med ladeboks til el-bil.
- Pent opparbeidede fellesareal med lekeplass og sittegrupper.
- Sentral og barnevennlig beliggenhet på Romsaas i Jessheim sentrum.
- Gjesteparkeringer i carport anlegg.

Du finner også kulturhus med kino og gode idretts- og fritidstilbud på Jessheim

Standard

Kjøkken:

Flott kjøkken med mye skap- og benkeplass. Sigdal-kjøkkeninnredning med grå, glatte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er integrerte hvitevarer fra Siemens i kjøkkenet som medfølger, herunder kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, microovn og stekeovn.

Bad 1. etasje:

Flislagt baderom med elektriske varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med servant i baderomsinnredning, speil med integrert belysning, veggmontert toalett og dusjhjørne med innfellbare glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på badet. Ventilasjon via balansert anlegg og tilluft fra dør.

Bad 2. etasje:

Delikat flislagt baderom med elektriske varmekabler i gulv. Badet er innredet med nedfelt servant i baderomsinnredning, speil med integrert belysning, veggmontert toalett, badekar og dusjhjørne med regnfallssdusj. Det er balansert ventilasjon og tilluft fra dør.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett. Fliser på bad.

Vegger: Malte overflater. Fliser på baderomsvegger.

Himling: Malte overflater. Downlights i himling i noen rom.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og er besikket i rørskap.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon. Service er utført innenfor de siste 5 år.
- Varmtvannstank: Sentralanlegg for varmt vann.
- Vannbåren varme: Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg til radiatoroppvarming.
- Elektrisk anlegg: Skjult elektrisk anlegg med automatsikringer.
- Branntekniske forhold: Boligen er utstyrt med varsler og håndslukker.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2020: Bygget platting utenfor stuen.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv Tv/bredbånd for sameiet. Tjenesten(e) leveres av Viken Fiber - Altibox. Kabel-tv-dekoder og modem/ruter skal stå igjen i boligen ved flytting.

Parkering

Det medfølger en parkeringsplass i felles garasjekjeller. Det er montert ladeboks fra Aneo på garasjeplassen. Kjøper tegner eget abonnement for el-bil lading.

Gjesteparkering i carport er regulert og kontrolleres av P-service AS.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

SP2732918.1.2

Radonmåling

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

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

Boligen varmes opp med vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg til radiatoroppvarming og elektriske varmekabler på bad i 1. og 2. etasje.

Energikarakter

B

Energifarge

Grønn

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 850 000

Kommunale avgifter

Kr 15 930

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil variere årlig.

Kommunale avgifter faktureres av kommunen direkte til den enkelte.

Info eiendomsskatt

Det er pt. ikke eiendomsskatt i Ullensaker kommune.

Formuesverdi primær

Kr 1 496 770

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 5 987 080

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

1246/16219

Felleskostnader inkluderer

Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm, felles forsikring, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorarer, TV og internett, m.m.

Felleskostnader 771,-

Fjernvarme 2 821,-

KabelTV/Bredbånd 409,-

Total 4 001,-

Informasjon fra forretningsfører:

Sameiet holder på det nivået felleskostnadene er pr idag. De har stabilisert økonomien deres og er i rute. Det kan være at de etter en vurdering kan trappe ned på kostnadene ganske snart. Når den endelige fordelingen av fjernvarme er gjennomført så vil det kun være en kostnad pr hus på ca 1500,- og det tar dem av sameiets felles konto. De avventer om det vil komme ytterligere kostnader her, men slik det ser ut nå så er dette veldig positiv siden de allerede har installert det nødvendige måleenhetene i hvert hus etter gjeldene forskrifter pr i dag. På sikt vil utgifter for fjernvarmen måles pr enhet og alle får sine egne fakturaer fordelt på eget bruk. Det vil gjøre at fellesutgiftene vil minke.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 001

Kommentar fellesgjeld

Ingen fellesgjeld.

Andel fellesformue

Kr 26 566

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Jessheim Boligtun

Organisasjonsnummer

925007587

Om sameiet

Sameiet Jessheim Boligtun ble stiftet 14.04.2020. Sameiet består av 13 boligseksjoner, fordelt på 13 bygninger, fordelt på 3 bygninger med adressene Romsaas alle 15A-15C, 15D - G og Romsaas alle 17A-F.

Eiendommen ligger pp gnr 132, bnr 287 i Ullensaker kommune.

Det er organisert et eget sameie for utearealer og garasjeanlegg - Sameiet Jessheim Hageby Felleseiendom.

Det er parkering i eget garasjeanlegg (gnr. 132, bnr. 296). I tillegg har Jessheim Boligtun eksklusiv bruksrett til ni opparbeidede parkeringsplasser på gnr. 132, bnr. 249 langs med grensen mot gnr. 132, bnr. 274 (Coop). Tre av disse ni eksklusive bruksrettene er solgt til seksjoner i Jessheim Boligtun. Resterende plasser (6 stk) disponeres som gjesteplasser av Jessheim Boligtun.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har pt. ingen felles lån.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene fås av megler på forespørsel.

Dyrehold

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste utvendig og innvendig vedlikehold av bruksenheten (bygningen) og utearealer som sameieren har enerett til å bruke. I tillegg kommer fjernvarmeradiatorer/kraner i boligen.

Sameierne har felles vedlikeholdsansvar for overvann- og drensledninger fra kommunal ledning frem til utvendig kum og stoppekran tilhørende bruksenheten.

Ved fremtidig utvendig vedlikehold skal alle boligene overflatebehandles med samme farge som fastsettes av sameiermøte.

Seksjonseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Den enkelte seksjonseier må betale egen innboforsikring.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen. Brannutstyr skal stå igjen i boligen ved utflytting.

Forretningsfører

Forretningsfører

BORI BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 132, bruksnummer 287, seksjonsnummer 11 i Ullensaker kommune. Gårdsnummer 132, bruksnummer 249 i Ullensaker kommune. Gårdsnummer 132, bruksnummer 296 i Ullensaker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3209/132/287/11:

14.04.2020 - Dokumentnr: 2326242 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 11

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 1246/16219

Servituttene omhandler seksjonering av eiendommen med boligformål.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for 13 stk kjedehus i rekke, carport, veg, ann- og avløpsanlegg og utomhusanlegg datert 16.03.2020. Det er i den midlertidige brukstillatelser anmerket følgende forhold:

Utenomhusarbeider:

- Lekeplass, ferdigstilles våren 2020.
- Asfalt, planter og resterende grøntareal, ferdigstilles i løpet av mai 2020.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.03.2020.

Vei, vann og avløp

Romsaas Alle er en offentlig veg. Eiendommen har privat avkjøring til boligen.

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Vannmåler er ikke installert.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål i mindre vesentlig endring av reguleringsplan for «FB4 - Romsaas» vedtatt 22.08.2017. m/best. vedtatt 10.03.2014 og en mindre vesentlig endring vedtatt 22.08.2017.

Avsatt i kommunedelplan for: Jessheim til: kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende. vedtatt 17.06.2025.

Eiendommen er berørt av vegstøy.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt, men forretningsfører skal underrettes.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn

90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

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.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

146 250 (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))

147 600 (Omkostninger totalt)

158 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

161 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 997 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 008 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 011 300 (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 147 600

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Forretningsførerinfo

Kommunal info

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.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 35.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.500,- oppgjørshonorar kr 7.000,- og visninger kr 3.000,- per stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 33.945,-. Utleggene omfatter foto, tilstandsrapport, tinglysningsgebyr, eierskiftegebyr, kommunal info og forretningsførerinfo. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

26.09.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Romsaas Allé 17 C, 2063 JESSHEIM

 ULLENSAKER kommune

 gnr. 132, bnr. 287, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 19.09.2025

Rapportdato: 22.09.2025

Oppdragsnr.: 22349-1089

Referansenummer: AI5518

Autorisert foretak: TAKSTHUSET 1 AS

Sertifisert Takstingeniør: Eirik Kalheim

Vår ref: Eirik Kalheim



 **Taksthuset 1**
DIN TRYGGHET

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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Eirik Kalheim

Uavhengig Takstingeniør

ek@th1.no

988 55 334



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus over 3 plan fra 2020.

Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår.

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

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet. Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon. Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene. Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.

Rekkehus - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå og takterrasse.

Renner, nedløp og beslag av sort lakkert metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør. Balkongdører med malt trekarm og 3-lags glass.

Markterrasse og takterrasser bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Innvendige vegger og tak malte overflater.

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

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Boligen har malt tretrapp. Lakkerte tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentert med ferdigattest.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.

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

Det er balansert ventilasjon og tiluft fra dør.

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

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av

membranen ved dørterskelen er 25mm.

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.

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

Det er balansert ventilasjon og tiluft fra dør.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Sigdal-kjøkken har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon. Det er utført service 7nnefor de siste 5 år.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg til radiatoroppvarming

Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.

Boligen er utstyrt med varsler og håndslukker.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.

Dreneringen er fra 2020.

Boligen er etablert med støpt plate mot mark av betong.

Terrenget boligen er etablert i er nokså flatt.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2020. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2020. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

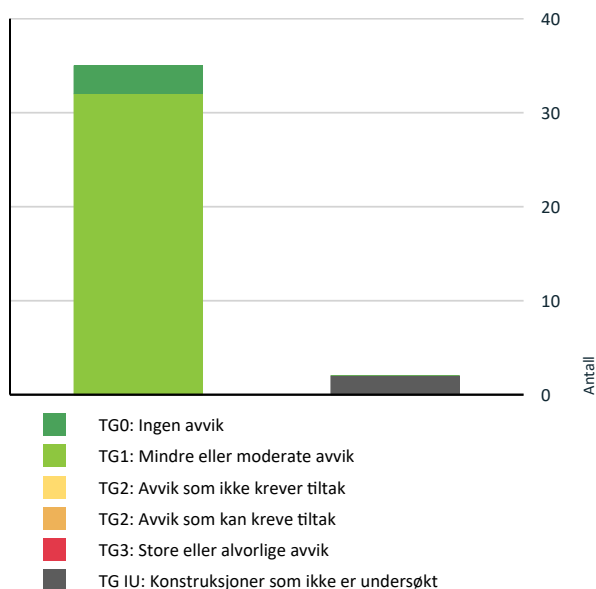
Rekkehus

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2020

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft
Taktekkingen er av papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå og takterrasse.

Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag av sort lakkett metall.

Veggkonstruksjon

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

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør. Balkongdører med malt trekarm og 3-lags glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse og takterrasser bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Innvendige vegger og tak malte overflater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp. Lakkerte tretrapp.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentert med ferdigattest.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon og tiluft fra dør.

1. ETASJE > BAD

1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.



2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon og tiluft fra dør.

2. ETASJE > BAD

1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Sigdal-kjøkken har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

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

TO 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TO 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Det er utført service 7nnefor de siste 5 år.

TO 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TO 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg til radiatoroppvarming

TO 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2020 Nyanlegg fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Tilstandsrapport



! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med varsler og håndslukker.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2020.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er etablert med støpt plate mot mark av betong.

! TG 0 Terrengforhold

Terrengen boligen er etablert i er nokså flatt.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2020. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2020. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

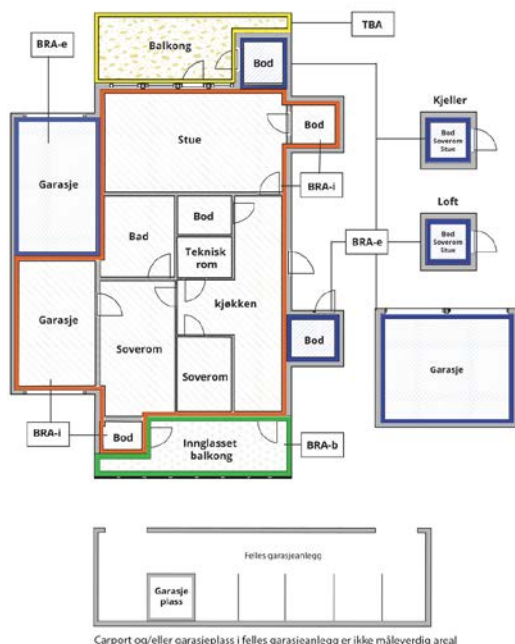
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	50	5		55	19
2. Etasje	49			49	
3. Etasje	20			20	23
SUM	119	5			42
SUM BRA	124				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, entré, stue/kjøkken	Sportsbod	
2. Etasje	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, gang, bad		
3. Etasje	Stue, bod		

Kommentar

Takhøyde 1. etasje: 2,39m.
Takhøyde 2. etasje: 2,39m.
Takhøyde 3. Etasje: 2,62m.
Arealer og høyder er målt etter beste evne med håndholdt lasermåler.

Takterrasse 1 er målt til 19m2.
Takterrasse 2 er målt til 7m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	116	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.9.2025	Eirik Kalheim	Kunde Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	132	287		11	99.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Romsaas Allé 17 C

Hjemmelshaver

Kristiansen Gry Reinfjell, Kristiansen Runar
Reinfjell

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Romsås allé 17C ligger i Jessheim, i Ullensaker kommune, med adresse i postnummer 2050. Eiendommen ligger i et nyere boligområde med blokkbebyggelse og lokale veier med begrenset trafikk. Det er gangavstand til dagligvarebutikk, skole, barnehage og kollektivtransport. Jessheim sentrum med togstasjon og øvrige servicetilbud ligger i kort avstand. Beliggenheten gir praktisk tilgang til både lokale fasiliteter og pendlerforbindelser mot Oslo og Gardermoen.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Opplysninger gitt av eier

Bygget platting i 2020.

Oppvarming av boligen

Boigen varmes opp med vannbåren gulvvarme i stort sett alle rom.
Det er elektriske varmekabler på bad i 1. og 2. etasje.

Byggemåte

Boligen er etablert med støpt plate på mark.
Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med trekledning.
Taket er et pappteket tak på den ene delen og har pulttak på den andre delen.
Etasjeskiller av tre.
Vinduer med 3-lags glass.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 990 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	11.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	22.09.2025		Ikke gjennomgått	1	Nei
Godkjente byggetegninger	22.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Midlertidig brukstillatelse	22.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Eier	22.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Elendomsverdi.no	22.09.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.09.2025	
2	23.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AI5518>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jessheim	
Oppdragsnr.	
1208250177	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Runar Reinfell Kristiansen	Gry Reinfell Kristiansen
Gateadresse	
Romsaas Allé 17C	
Poststed	Postnr
JESSHEIM	2063
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	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1208250177

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: RRK, GRK

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 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
Beskrivelse
- 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

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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1208250177

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil 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: 1208250177

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Runar Reinfjell Kristiansen	e70d169bee2ca19b7a7c5 d9e72cd990b78edf84d	10.09.2025 12:30:15 UTC	Signer authenticated by One time code

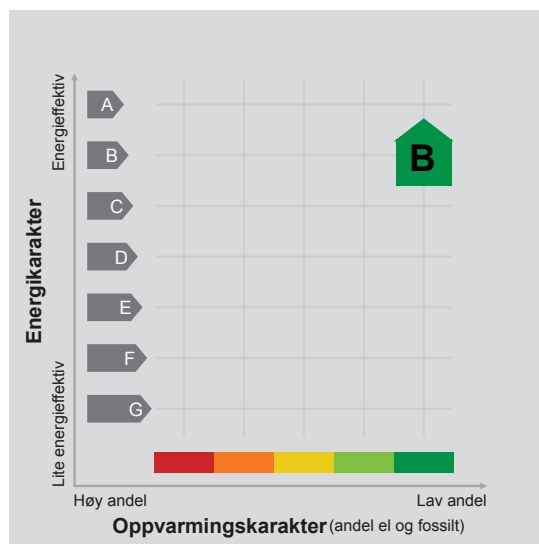
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gry Reinfjell Kristiansen	84aa0ca261120768ec3ad e1cad871db1b3a469f6	10.09.2025 10:25:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1208250177

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

ENERGIATTEST

Adresse	Romsaas Allé 17C
Postnummer	2063
Sted	JESSHEIM
Kommunenavn	Ullensaker
Gårdsnummer	132
Bruksnummer	287
Seksjonsnummer	11
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300792036
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	baa6dc30-8e17-4292-95ad-f916eed0cef4
Dato	22.10.2023



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

Romsaas Allé 17C - Nabolaget Jessheim sentrum/Gjestadnagel - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Gjestad øst Linje 426	5 min 0.4 km
Jessheim stasjon Linje R13, R13x	15 min 1.2 km
Oslo Gardermoen	10 min

Skoler

Døli skole (1-7 kl.) 401 elever, 20 klasser	12 min 1 km
Jessheim skole og ressurscenter (1-7 kl.) 490 elever, 21 klasser	17 min 1.4 km
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 15 klasser	17 min 1.4 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.) 323 elever, 13 klasser	18 min 1.5 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	9 min 0.7 km
Hoppensprett vgs Jessheim	9 min

Ladepunkt for el-bil

Obs Jessheim	4 min
Jessheim Storsenter - Skovly P-hus p...11 min	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Kvalitet på skolene

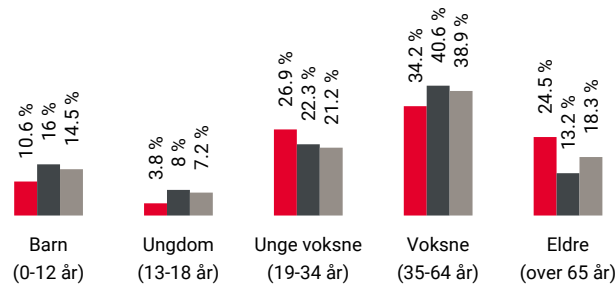
Bra 67/100



Naboskapet

Høflige 52/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Romsaas litteraturbarnehage (1-5 år) 78 barn	4 min 0.3 km
Jessheim barnehage (0-5 år) 69 barn	8 min 0.6 km
Døli barnehage (0-5 år) 52 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Joker Jessheim Hageby PostNord, søndagsåpent	2 min 0.2 km
Kiwi Meierigården	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



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100



Vedlikehold veier

Godt velholdt 82/100



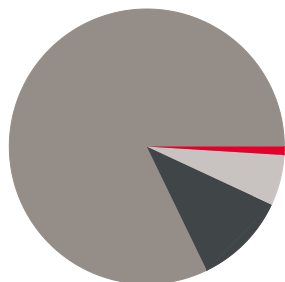
Vedlikehold hager

Godt velholdt 78/100

Sport

⚽ Jessheimhallen	10 min	🚶
Aktivitetshall	0.8 km	
⚽ Døli skole	10 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.8 km	
🚴 Fresh Fitness Jessheim	12 min	🚶
🚴 EVO Jessheim	15 min	🚶

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Jessheim Storsenter

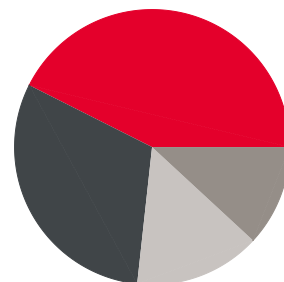
10 min 🚶



Apotek 1 Jessheim

7 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



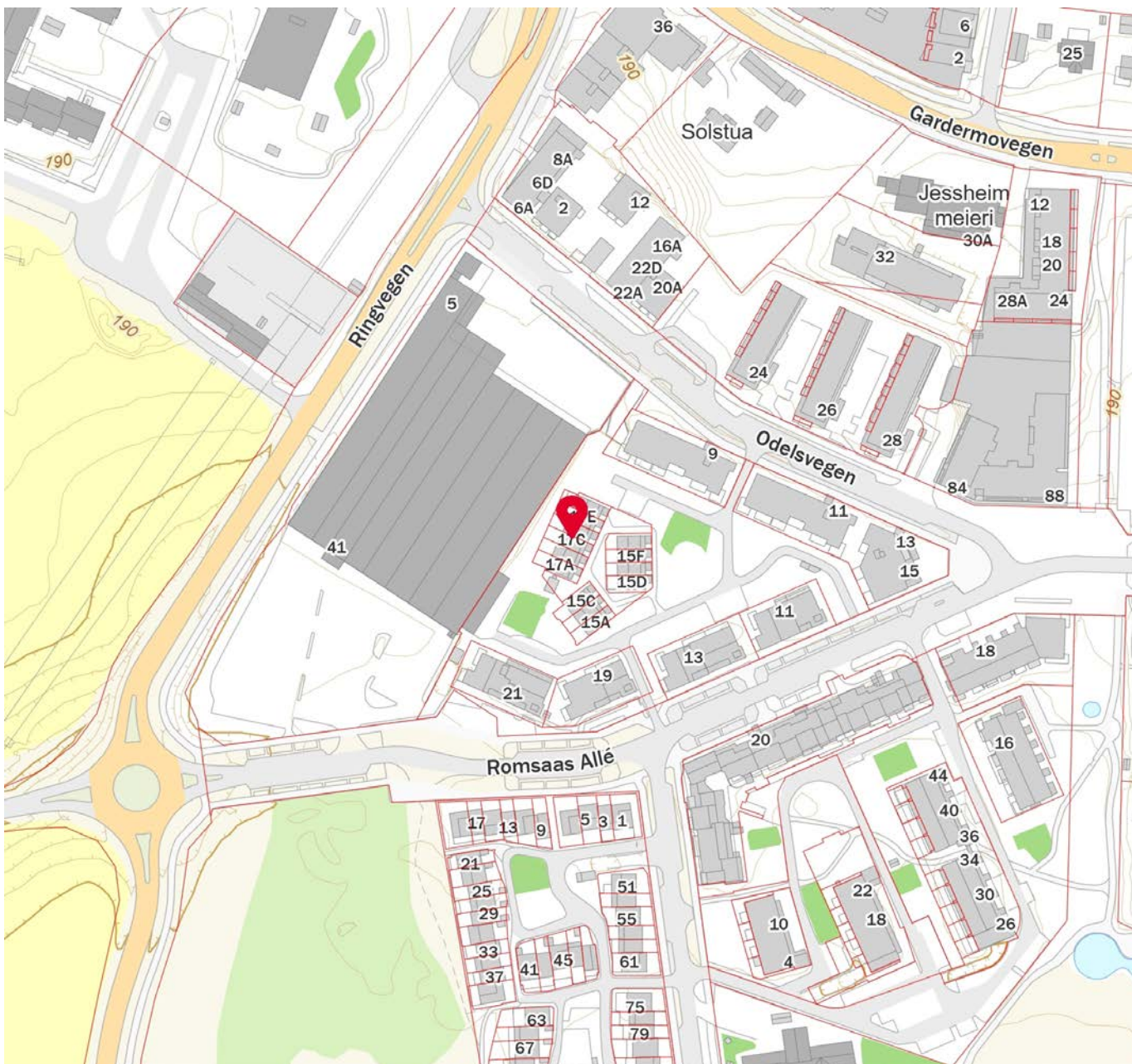
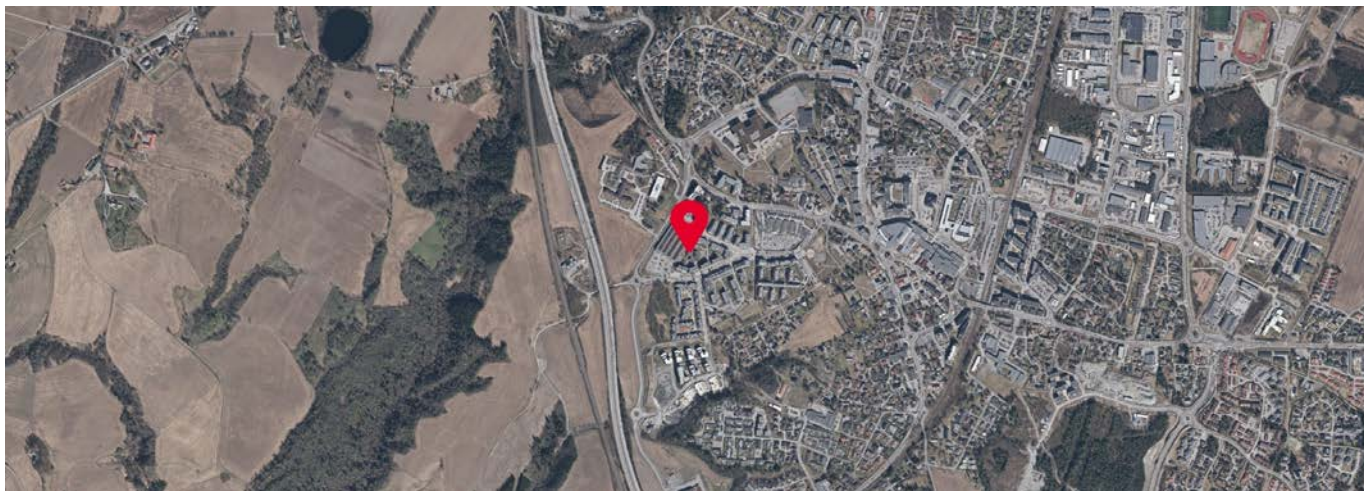
0%

56%

Jessheim sentrum/Gjestadhagen
Jessheim
Norge

Sivilstand

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





Ambita

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

Saksnr.:

Deres ref.:
8745839

Saksbehandler:
Nina Skoglund

Dato:
12.09.2025.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 132 BNR: 287 SNR: 11

Forespørsel datert: 10.09.2025.

Eiendom

- ☒ Oppgitt areal i matrikkelen 99,6 m². ☒ Snr. 11 har en andel på 1246/16/219 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 bolig i mindre vesentlig endring av reguleringsplan for «FB4 - Romsaas» vedtatt 22.08.2017. m/best. vedtatt 10.03.2014 og en mindre vesentlig endring vedtatt 22.08.2017.

Endringer:

- ☐ Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommunedelplan for: Jessheim til: kombinert bebyggelse og anleggsformål – nåværende.
vedtatt 17.06.2025.

Grenser inntil reguleringsplan for:

STØYFORHOLD:

- | | |
|---|---|
| ☐ Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen. | ☒ Er berørt av vegstøy. |
|---|---|

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

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

1. Midlertidig bygge- og deleforbud vedtas ikke.
2. De midlertidige støysonkartene 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 støysoner. I gul støysoner 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. |
| ☒ Romsaas Allè er offentlig veg. | ☒ Eiendommen har til privat avkjøring. |

Kommunale avgifter for 2025 er kr. 15930,-.

Restanser fra tidligere terminer utgjør 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 2017.

Garasje byggemeldt .
Tilbygg byggemeldt .

- | | |
|--|--|
| ☐ Har ferdigattest. | ☒ Har ikke ferdigattest. |
| ☒ Har midlertidig bruksattest. | ☐ Har 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. |
| ☒ | Matrikkelbrev. |
| ☐ | Ferdigattest. |
| ☒ | Midlertidig bruksattest. |
| ☒ | Eiendomskart. |
| ☒ | VA-kart. |
| ☐ | Støykart. |





ULLENSAKER
KOMMUNE

MAKE ARKITEKTER AS
Maridalsveien 10
0178 OSLO

Att. Hans Bernhard Biserød

Saksnr.:
2017/4818-25

Deres ref.:

Saksbehandler:
Jonny Leirpoll

Dato:
16.03.2020

GNR 132/287 - MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - 13 STK BOENHETER

Gnr/Bnr/Fnr/Snr	132/287	Byggested	Romsaas Alle 15 a-G og 17 A-F, 2063 Jessheim
Tiltakshaver	Romsaas Boligtun AS	Ansv. SØK	Make Arkitekter AS
Tiltak	13 stk kjedehus i rekke Carport Veg Vann- og avløpsanlegg Utomhusanlegg		

Dokumentasjon og avgitt erklæring

Midlertidig brukstillatelse gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon journalført 11.02.2020, komplettert den 16.03.2020, jf. SAK10 § 8-1 og plan og bygningsloven (pbl) § 21-10.

Dato for søknad om ferdigattest	01.09.2020
Midlertidig brukstillatelse gjelder for	Hele tiltaket
Gjenstående arbeider mot ferdigattest	Utomhusarbeider: Lekeplass, ferdigstilles våren 2020 Asfalt, planter og resterende grøntareal, ferdigstilles i løpet av mai 2020.
Gjennomføringsplan	
Det er bekreftet at tiltaket innehar tilstrekkelig sikkerhetsnivå til å tas i bruk	Ja, bekreftelse mottatt den 16.03.2020

Ullensaker kommune
Byggesaksavdelingen

Jonny Leirpoll
Seniorrådgiver Byggesak

Eva Randidatter Lang- Ree
Seniorrådgiver byggesak

Ullensaker kommune
Besøksadresse:
Furusetgt. 12
2050 Jessheim

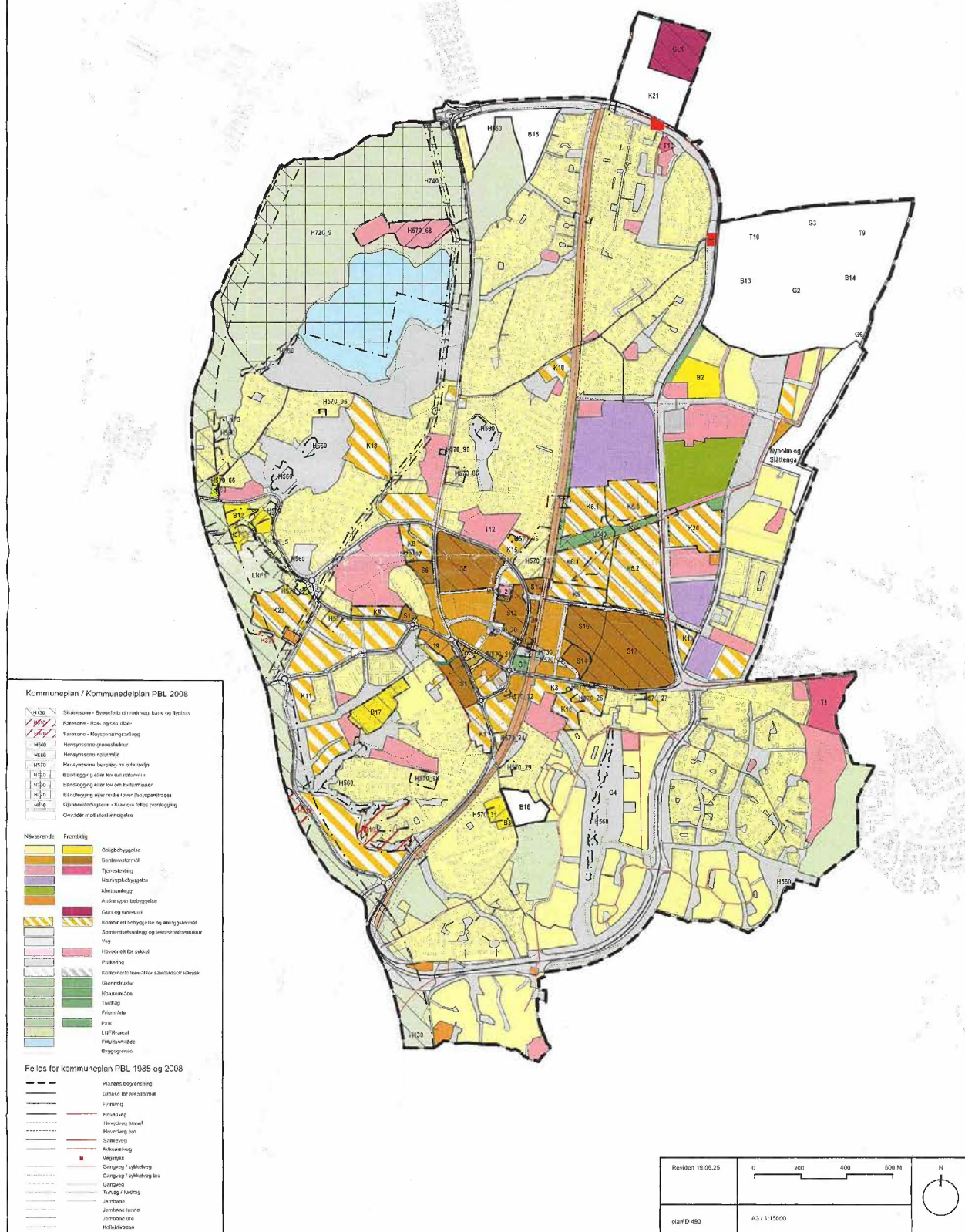
Postadresse:
Postboks 470
2051 Jessheim
Telefon: 66 10 80 00

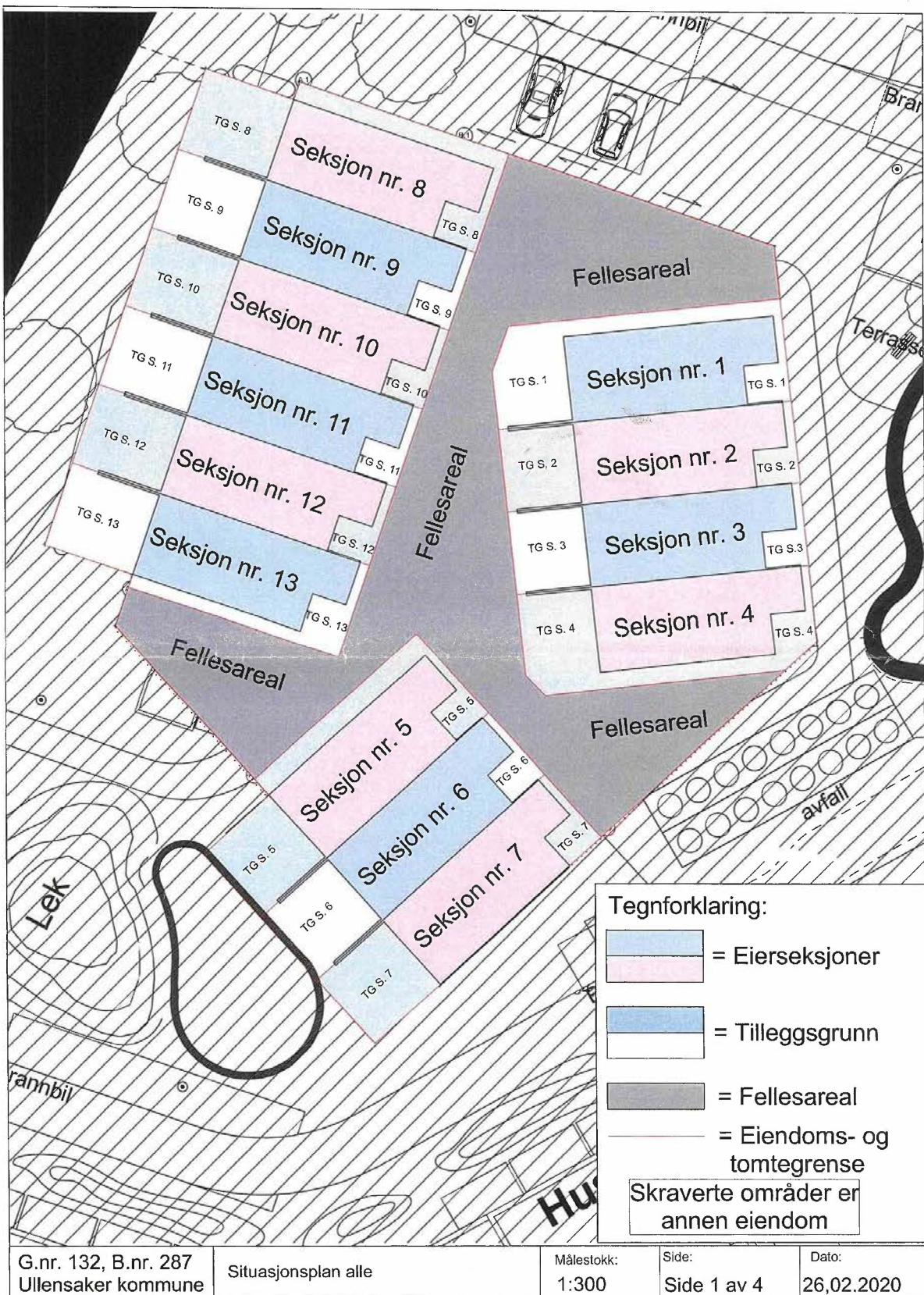
E-post:
postmottak@ullensaker.kommune.no
www.ullensaker.kommune.no

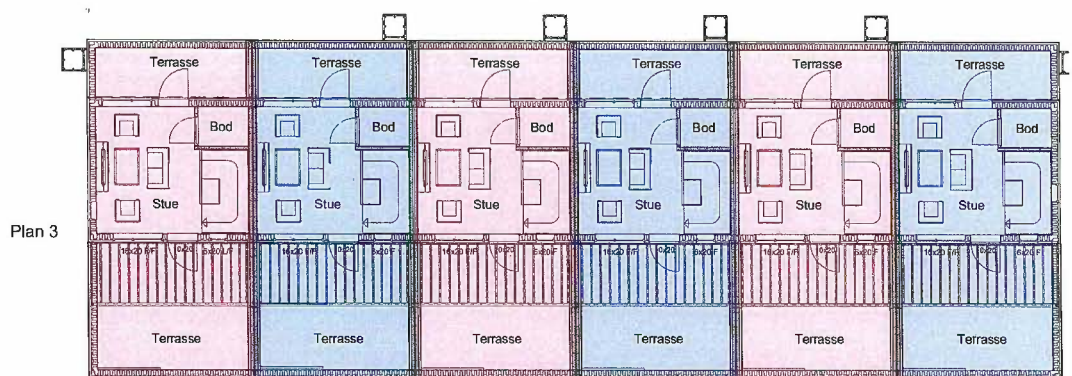
Bank: 8601.41.92400
Bank, skatt: 6345.06.02355
Org. nr.: 933 649 768 MVA

BYPLAN JESSHEIM 2050 - KOMMUNEDELPLAN

PLANKART VEDTATT AV KOMMUNESTYRET 17.06.2025 SAK 54/25







Seksjon nr. 8

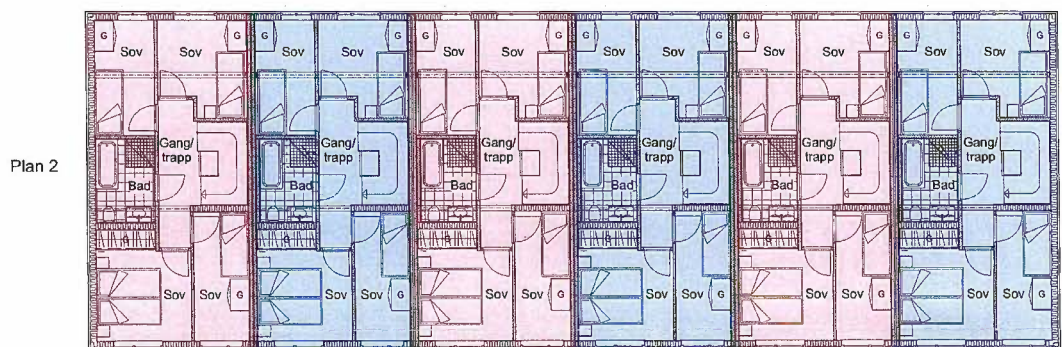
Seksjon nr. 9

Seksjon nr. 10

Seksjon nr. 11

Seksjon nr. 12

Seksjon nr. 13



Seksjon nr. 8

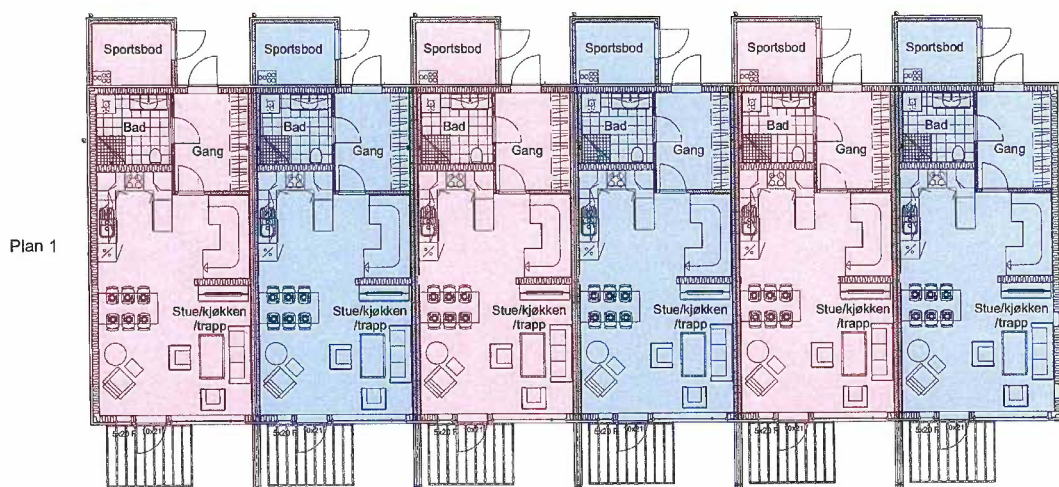
Seksjon nr. 9

Seksjon nr. 10

Seksjon nr. 11

Seksjon nr. 12

Seksjon nr. 13



Seksjon nr. 8

BRA = 125,3 m²

Seksjon nr. 9

BRA = 124,6 m²

Seksjon nr. 10

BRA = 124,6 m²

Seksjon nr. 11

BRA = 124,6 m²

Seksjon nr. 12

BRA = 124,6 m²

Seksjon nr. 13

BRA = 124,6 m²

G.nr. 132, B.nr. 287
Ullensaker kommune

Seksjon 8 - 13

Målestokk:
1:200

Side:
Side 4 av 4

Dato:
26.02.2020

**BORI BBL**

Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 10.09.25
Vår ref.: 5195 / 11
Meglerns ref.:
1208250177

Boligopplysninger

Seksjon	11	Bolignr	
Boligselskap	5195 Jessheim Boligtun	Etasje	1.etg
Adresse	Romsaas Allé 17 C, 2063 JESSHEIM	Oppr.ant.rom	0
Eier(e)	Gry Reinfjell Kristiansen, Runar Reinfjell Kristiansen	Bygningstype	

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke sikret. Restanse pr 10.09.25: kr 4 001,00 (Med forbehold om feil.)
Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-09	2025-10	2025-11	2025-12	2026-01	2026-02
Felleskostnader	771	771	771	771	771	771
Fjernvarme	2 821	2 821	2 821	2 821	2 821	2 821
KabelTV/Bredbånd	409	409	409	409	409	409
Total	4 001	4 001	4 001	4 001	4 001	4 001

Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	5195 Jessheim Boligtun (orgnr. 925007587)
Antall enheter	13
Styrets e-post	eva.rutgerson.bie@nrk.no
Styreleder	Eva Rutgerson Bie (90198677)
Forsikring	If Skadeforsikring (Polise SP2732918.1.2)
Festet tomt	
Gnr/Bnr	132/287
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 0,00	Andre inntekter	kr 18,00
Formue	kr 26 566,00	Utgifter	kr 0,00

Merknader



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Romsaas Allé 17 C
2063 JESSHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tommy Breen

Telefon: 932 24 504
E-post: tommy.breen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre