

aktiv.





Daglig leder/Eiendomsmegler

## Lise Blomberg

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

### Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 190 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 11 254,-  
**Omkostn.:** Kr 131 370,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 332 624,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 710,-  
**Selger:** Øystein Haug  
Wenche Kristin Haug

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2004  
**BRA-i/BRA Total** 92/98 kvm  
**Tomtstr.:** 1924.4 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 135, bnr. 842  
**Snr.** 30  
**Oppdragsnr.:** 1205250038

## Lækker leilighet med nydelig utsikt!

Manesjen 3 har en flott leilighet i attraktivt område i hjerte av Jessheim sentrum. Leiligheten ligger unikt til med nydelig utsikt fra sin romslige balkong og har godt med lysinnslipp. Beliggende i 6 etasje med heisadkomst fra bakkeplan og garasje. Meget god planløsning og romslige arealer m.bla. gang, 2 soverom, bad, tv-stue, stue, spisestue, kjøkken og bod. Disponerer 1 garasjeplass med elbil lader samt sportsbod.

Med sin sentrale beliggenhet på Jessheim har man gangavstand til alt av fasiliteter, noe som gjør det enkelt å kunne pendle med tog (hyppige togavganger til Oslo) eller buss til OSL Gardermoen, handle på Jessheim storsenter, være kulturell eller gå ut på restauranter og å kose seg.

Dette er en leilighet som må oppleves - velkommen til visning!



## Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	23
Tilstandsrapport .....	39
Egenerklæring .....	58
Forbrukerinformasjon .....	88
Budskjema .....	89

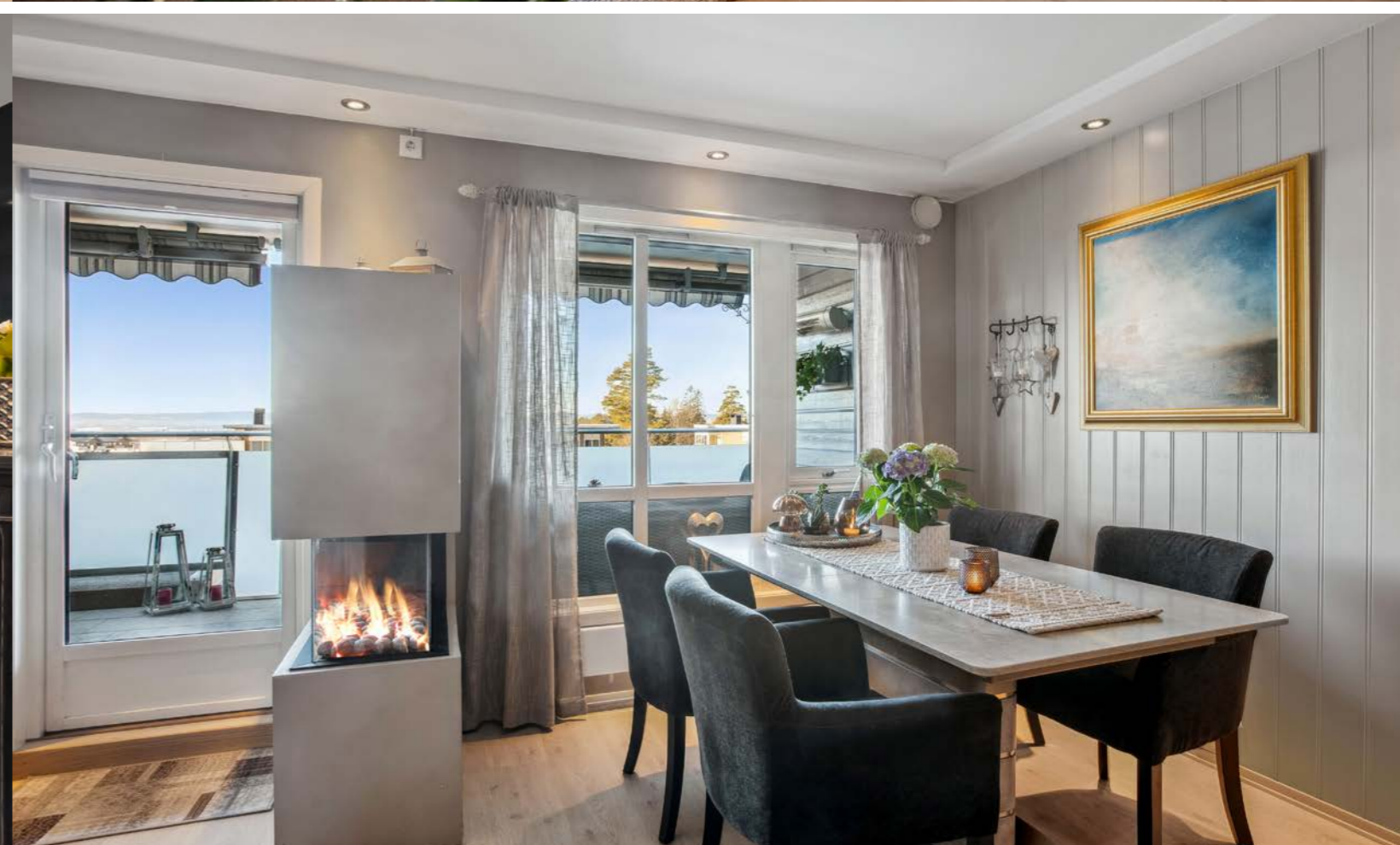
# Velkommen inn..

Romslig og delikat entre/gang med plass til å henge fra yttertøyet både på knaggrekken og i skyvedørsgarderoben. Ytterligere plass i boden rett ved.





Romslig stue med god plass til flere  
sittesoner. Godt med lysinnslipp.



# 17 kvm stor balkong

Nyt sommeren på denne solrike og skjermede balkongen med flott utsikt over Romerike. God plass til sofagruppe og lenestole, to terrassemarkiser som

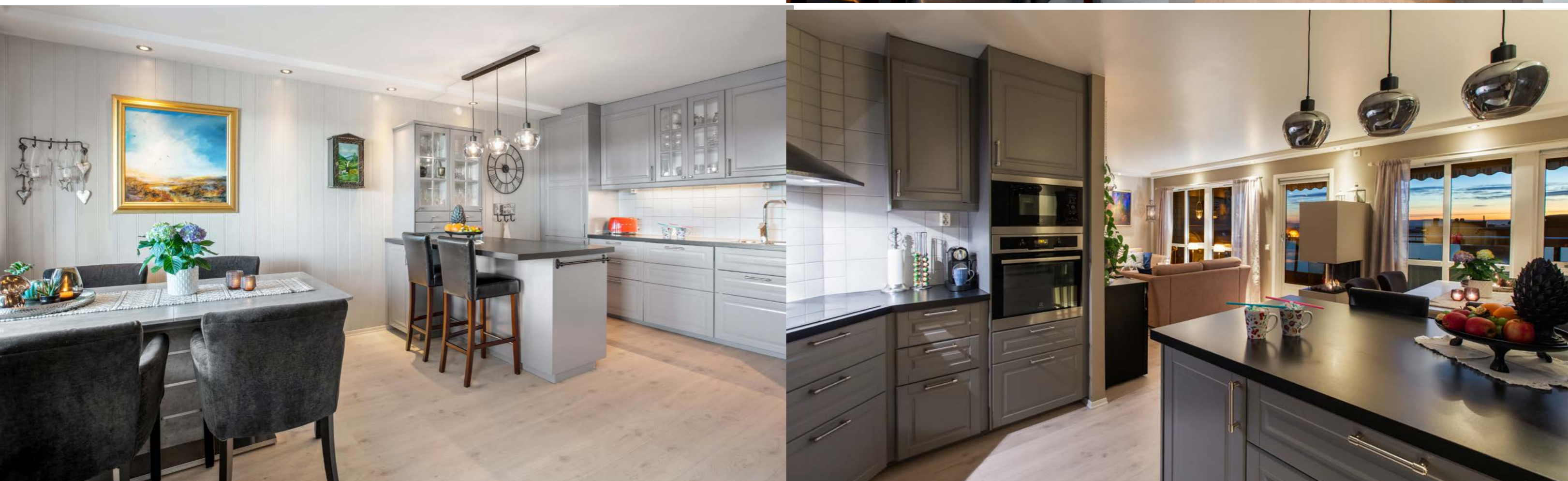




Lækker leilighet med svært god beliggenhet og med fantastisk utsikt over Romerike!

# Kjøkken

Flott kjøkken med integrerte hvitevarer samt kjøkkenøy med innredning.





# To soverom

Leiligheten har to gode soverom, hovedsoverommet har skyvedørsgarderobe.







Parkering i garasjeanlegg med  
el-billader.

# Vedlegg og beskrivelse

## Om eiendommen

### Om boligen

#### Areal

BRA - i: 92 m<sup>2</sup>

BRA - e: 6 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 98 m<sup>2</sup>

TBA: 17 m<sup>2</sup>

#### Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-e: 6 m<sup>2</sup> Bod6. etasje

BRA-i: 92 m<sup>2</sup> Stue/kjøkken, Entré, Soverom, Soverom 2, Bod, Bad

#### TBA fordelt på etasje

6. etasje

17 m<sup>2</sup>

#### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde i etasjen: Varierende, men målt 2,37m.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

#### Tomtetype

Eiet

#### Tomtestørrelse

1924.4 m<sup>2</sup>

#### Tomtebeskrivelse

Sameiet har et pent opparbeidet fellesområde med asfalterte internveier, gressplener, diverse beplantning, lekeplasser og asfalterte

gjesteparkeringsplasser.

Fra stuen har man utgang til balkong på hele 17 kvm hvor man kan nyte avslapning og hygge. Mot naboen er det tette levegger. Det er lagt fliser på gulv og rekkverket er i metall med frosted glass. Fra balkongen har man god utsikt som vender mot vest. På solrike dager har man elektriske markiser på balkongen, samt utvendige persienner og på kjølige sommerkvelder kan man benytte varmelampen som er montert.

#### Beliggenhet

Leilighet har en meget sentral og god beliggenhet nær Jessheim sentrum i Ullensaker kommune. Her er det gangavstand til alt av bymessige fasiliteter som Jessheim har å by på. Her kan man enten gå ut fra 1. etasje eller fra 4. etasje inn til sentrum.

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Kiwi eller Coop Obs like i nærheten. I tillegg ligger Jessheim storsenter med ca. 150 butikker samt Jessheim sentrum med alt av servicetilbud, forretninger og spisesteder bare et steinkast unna. På Jessheim er det også et svært godt og variert tilbud innen kultur og idrett, med flere lag og foreninger og Ullensaker kulturhus med flere kinosaler.

Det er meget god offentlig kommunikasjon med både tog og buss i området. Fra Jessheim stasjon er det togavganger til Oslo hver halvtime, som tar ca. 40 min, og bussavganger til Oslo lufthavn som tar ca. 15 minutter.

Ønsker du å ta bilen er det ca. 10 min til Oslo lufthavn og ca. 35 min til Oslo sentrum.

Fra boligen er det kort vei til populære Nordbytjernet hvor det finnes badeplasser, fiskebrygger, volleyballbaner og flotte turstier rundt. I Jessheimmarka er det i tillegg også flotte tur og rekreasjonsmuligheter med bla. skiløyper på vinterstid.

Jessheim videregående skole ligger en kort spasertur fra leiligheten, og det er flere barne- og ungdomsskoler i gangavstand. For de minste er det også flere private og kommunale barnehager i området.

Her ligger alt godt innen rekkevidde!

#### **Adkomst**

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

#### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

#### **Bygningssakkyndig**

Factum Takst AS;

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Utvendig:

Blokk bygget med vegger i mur- og betongkonstruksjoner.

Etasjeskille i betong/elementer. Det er felles inngang/trapperom og adkomst til leiligheten via felles svalgang og vindfang delt med naboleilighet. Trevinduer med isolerglass.

Ytterdør til felles gang med brann-, lydnotstand og

kikkehull.

Balkongdør i tre med isolerglass.

Veranda med utgang fra stue. Utført i stål og betongkonstruksjoner.

Det er tett rekkverk i metall konstruksjoner. Det er markise over.

Innvendig:

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:

Gulv: Parkett og laminat. Fliser på bad.

Vegg: Malte glatte flater og panelplater.

Himling: Malte glatte flater.

Innvendige dører utført i malt treverk.

Tg 2 - Avvik som kan kreve tiltak

Våtrom > 6. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det dusjes i dusjkabinett/badekar og det er derfor liten belastning på konstruksjonene da bruk av dusjkabinett/badekar hindrer i stor grad direkte vannsprut på veggene/gulv. Det gjøres likevel oppmerksom på at krav til membran likevel er tilstede i områdene som defineres som "våtsone", og skal tåle påkjenning av vann/fukt. Rommet har mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd. Rommet må brukes med forsiktighet og det må følges med på konstruksjonene da risikoen for skader er stor.

Våtrom > 6. etasje > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd. Rommet må brukes med forsiktighet og det må følges med på konstruksjonene da risikoen for skader er stor.

Fallforhold på gulvet rundt sluket er ikke inspisert pga. dusjkabinett. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Våtrom > 6. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonen i boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsbereder har oppnådd halvparten av forventet brukstid. Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

- 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.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

- Ja, noe fukt i parkeringskjeller. Dette er sameiet ansvar.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

- Sameiet er iferd med og utbedre noen verandaer og legger nye membran.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Det er installert lademulighet i garasjeanlegg.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte

felleskostnader/økt fellesgjeld?

- Det vil bli utbedret/skifte av membran på flere terrasser.

#### **Innhold**

6.etg: Entré, kjøkken/stue, bad/vaskerom, 2 soverom, bod.

2.etg: Bod.

#### **Standard**

Velkommen til Manesjen 3, en delikat og stilfull 3-roms leilighet med en fantastisk utsikt over vakre Romerike! Her bor du midt i hjertet av Jessheim, med umiddelbar nærhet til alt byen har å by på, samtidig som du kan nyte ro og utsyn fra din egen stue.

Leiligheten har en gjennomført moderne standard med lyse duse overflater og store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Den åpne løsningen mellom kjøkken og stue gir en luftig romfølelse, og fra balkongen kan du nyte den flotte utsikten. Beliggenheten er ypperlig – her bor du i et attraktivt område med kort vei til kollektivtransport, kjøpesenter, spisesteder og servicetilbud. For gjester er det også gode parkeringsmuligheter.

En gjennomgang av leilighetens rom:

#### **Entré**

Leiligheten ligger i 6.etasje med heis i bygget. Leiligheten har adkomst fra felles vindgang og vel inne blir man møtt av veggflater i en dus fargenyanse og nylagt gulv. Ved inngangsdøren er det montert knaggrekke og man har calling-anlegg. For ytterligere klesoppbevaring har man en praktisk skyvedørsgarderobe med speil, for ytterligere oppbevaring i boden.

#### **Kjøkken**

Kjøkkenet er av nyere dato og er i egen nisje i tilknytning spisestue og stue. Her har man en praktisk buet utforming på innredningen samt en kjøkkenøy hvor det er sitteplass. Innredningen har grå, profilerte fronter og sort laminat benkeplate. Overskapene er takoppforet og det er rikelig med skuffer. Det er integrert kjøleskap, koketopp, komfyr, micro og oppvaskmaskin. Mellom benk og skap er det fliser, noe som gjør renholdet enkelt!

#### **Stue**

Stuen ligger i delvis åpen løsning mot kjøkkenet og byr på svært gode møbleringsmuligheter. Stuerommet er i dag innredet med flere soner, noe som gir god plass til spisestue, loung-avdeling og del med mediemøblement. Ved spisestuen er det satt inn en lekker gasspeis som avgir god varme på kaldere dager. Fra stueområdet er det utgang til en stor og solrik balkong på 17 kvm, med god plass til utemøbler. Her er det utvendige persienner samt terrassemarkiser.

#### **Soverom**

Leiligheten har to gode soverom. Hovedsoverommet er malt i en lys grøntone og har parkett på gulv. Her er det satt inn skyvedørsgarderobe med speilfronter og det er plass til dobbeltseng med tilhørende møblement. Soverom 2 kan benyttes som barnerom, gjesterom eller kontor og det er satt inn garderobeskap.

#### **Bad**

Badet i leiligheten er flislagt med gulvvarme. I egen nisje er det opplegg for vaskemaskin samt varmtvannsberederen. Videre er badet innredet med dusjkabinett, klosett og helservant på skuffeseksjon med tilhørende speilskap.

Ekstra bod i 2. etasje samt parkering i kjeller.

#### **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

#### **Hvitevarer**

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

#### **Parkering**

Det følger én fast parkeringsplass med elbil-lader i felles garasjekjeller. Besøkende parkerer på gjesteparkeringen hvor eier registrerer bilen på app. Øvrig parkering etter områdets bestemmelser.

#### **Forsikringsselskap**

IF Skadeforsikring

#### **Polisenummer**

SP1397744.8.1

#### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt

radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

#### **Diverse**

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

## **Energi**

### **Oppvarming**

Oppvarming består av strøm og gass. Gulvvarme på bad.

Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter plassert på bad/vaskerom.

El-anlegg med automatsikringer.

Gasspeis er installert av godkjent montør og er godkjent av styret.

### **Energikarakter**

D

### **Energifarge**

Rød

## **Økonomi**

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

Kr 5 190 000

#### Kommunale avgifter

Kr 13 092

#### Kommunale avgifter år

2025

#### Info kommunale avgifter

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

#### Formuesverdi primær

Kr 1 202 677

#### Formuesverdi primær år

2023

#### Formuesverdi sekundær

Kr 4 810 709

#### Formuesverdi sekundær år

2023

#### Andre utgifter

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

#### 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

87/3097

#### Felleskostnader inkluderer

Bygningsforsikring, grunnpakke tv/internett, parkering, løpende drift, renter/avdrag fellesgjeld.

Forretningsfører informerer at felleskostnadene skal øke ca. til kr 3 300 fra 01.07.25

#### Felleskostnader pr. mnd

Kr 2710

#### Andel Fellesgjeld

Kr 11 254

#### Andel fellesgjeld år

2025

#### Fellesgjeld pr. dato

07.02.2025

#### Andel fellesformue

Kr 9 071

#### Andel fellesformue dato

31.12.2024

## Sameiet

#### Sameienavn

Sameiet Manesjen Blokk 3

#### Organisasjonsnummer

986804420

#### Om sameiet

Sameiet Manesjen Blokk 3 består av 36 boligseksjoner på eiendommen Gnr. 135 Bnr. 842 i Ullensaker kommune.

#### Lånebetingelser fellesgjeld

Dnb

Restgjeld kr. 398 312,-

Løpetid 20.12.23-20.12.28

Rente 8,25%

#### Regnskap/budsjett

Forretningsfører informerer at felleskostnadene skal øke ca. 10% fra 01.05.2025.

#### Styregodkjennelse

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

#### Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler kan fås tilsendt fra megler på forespørsel.

#### Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten forhåndsgodkjenning fra styret.

For øvrig se Husordensreglene pkt. J.

## Forretningsfører

#### Forretningsfører

Vekst Økonomi AS

## Offentlige forhold

#### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 135, bruksnummer 842, seksjonsnummer 30 i Ullensaker kommune.

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3209/135/842/30:

23.03.2004 - Dokumentnr: 3756 - Best om garasje/ parkering

Eksklusiv bruksrett til en garasje og en bod på sameiets fellesareal. S.nr. 36 har eksklusiv bruksrett til 2 boder.

Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.2004 - Dokumentnr: 3756 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 30

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 87/3097

Meglers kommentar:

- Eiendommen er inndelt i 36 seksjoner. Bod og garasjeplassene er i seksjoneringen gitt seksjonen som tilleggsdel.

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for boligblokk, Manesjen 3 datert 10.03.2010.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen.

Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Eiendommen ligger til privat vei.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til bolig, forr., kontor i reguleringsplan for «Manesjen, del av gnr. 135. bnr 213 + 354 m/tilliggende eiendommer» m/best. vedtatt 16.10.1987.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse - nåværende vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for: Jessheim til: boligbebyggelse - nåværende vedtatt 16.06.2014.. Grenser inntil reguleringsplan for: «Jessheim Panorama» vedtatt 06.10.2014.

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

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## **Kontraktsgrunnlag**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.

Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmeidler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til meidler. 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 meidler.

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**

5 190 000 (Prisantydning)

11 254 (Andel av fellesgjeld)

5 201 254 (Pris inkl. fellesgjeld)

#### Omkostninger

130 020 (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))

131 370 (Omkostninger totalt)

142 270 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

145 070 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 332 624 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 343 524 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 346 324 (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 131 370

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss

fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr. 39 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 000,- oppgjørshonorar kr. 7 750,- og visninger kr , -. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Oppdragsansvarlig**

Lise Blomberg

Daglig leder/Eiendomsmegler

lise.blomberg@aktiv.no

Tlf: 922 04 164

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta,

Trondheimsvegen 84

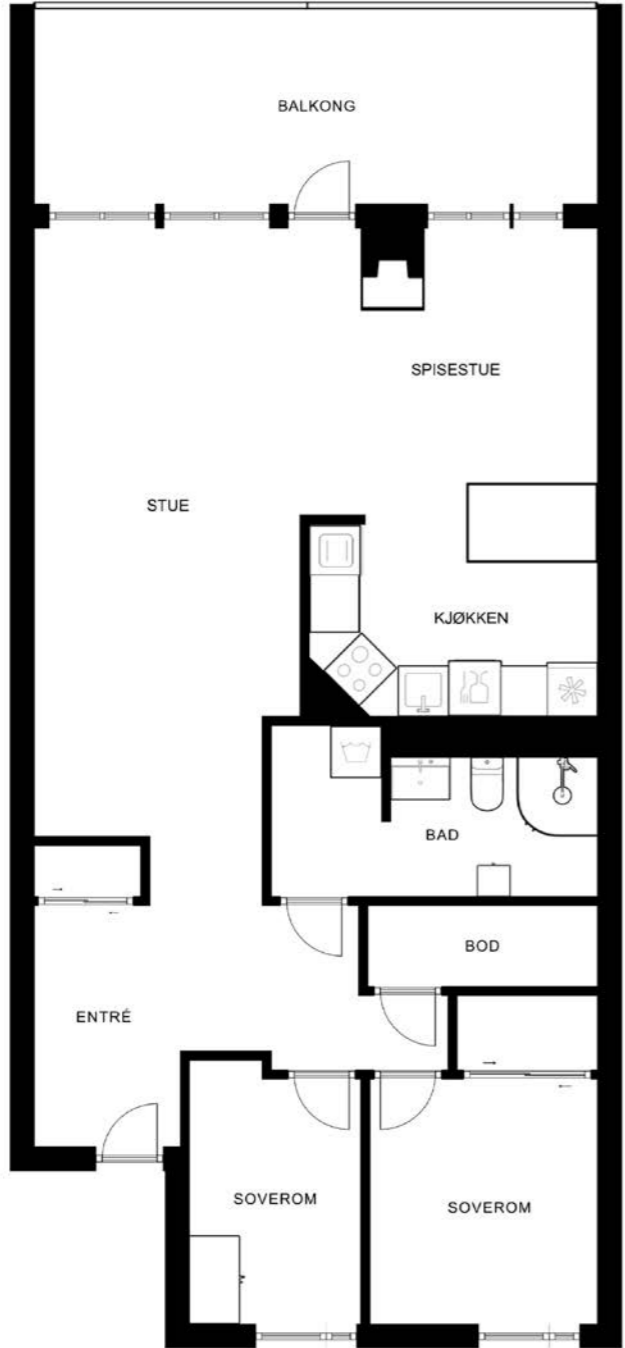
2040 Kløfta

Tlf: 639 42 650

#### **Salgsoppgavedato**

01.04.2025

6. etasje



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



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

# Notater

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

# Nabolagsprofil

Manesjen 3 - Nabolaget Jessheim sentrum/Gjestadhagen - vurdert av 65 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere



## Offentlig transport

🚏 Jessheimkrysset Linje 426, 438, 439	3 min 🚶
🚏 Jessheim stasjon Linje R13, R13x	11 min 🚶
✈ Oslo Gardermoen	11 min 🚗

## Skoler

Jessheim skole og ressurscenter (1-7 kl.) 490 elever, 22 klasser	11 min 🚶
Døli skole (1-7 kl.) 406 elever, 20 klasser	17 min 🚶
Gystadmarka skole (1-7 kl.) 378 elever, 22 klasser	6 min 🚶
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.) 314 elever, 14 klasser	11 min 🚶
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.) 347 elever, 15 klasser	15 min 🚶
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	8 min 🚶
Hoppensprett vgs Jessheim	5 min 🚶

## Ladepunkt for el-bil

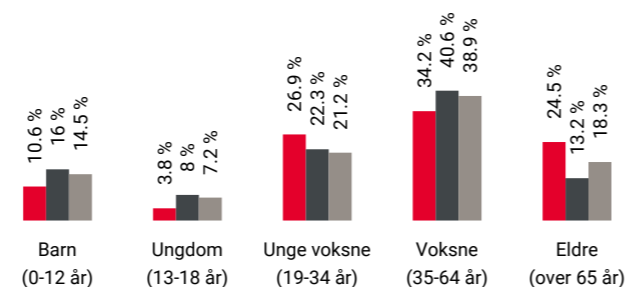
🚗 Obs Jessheim	6 min 🚶
🚗 Recharge Jessheim Storsenter	7 min 🚶

🔒 Opplevd trygghet  
Veldig trygt 77/100

📖 Kvalitet på skolene  
Bra 67/100

🏠 Naboskapet  
Høflige 52/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Jessheim barnehage (0-5 år) 69 barn	6 min 🚶
Romsaas litteraturbarnehage (1-5 år) 78 barn	10 min 🚶
Verkensveien barnehage (0-5 år) 50 barn	16 min 🚶

## Dagligvare

Coop Extra Jessheim Post i butikk	4 min 🚶
Coop Obs Jessheim Post i butikk	5 min 🚶

## Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

🚶 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 84/100

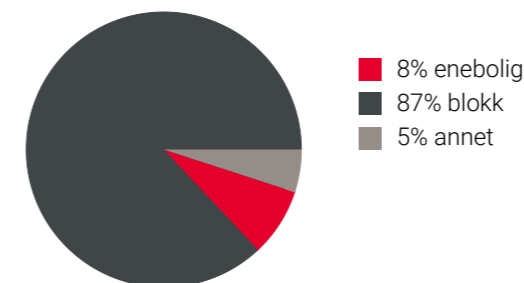
🛣 Vedlikehold veier  
Godt velholdt 82/100

🌸 Vedlikehold hager  
Godt velholdt 78/100

## Sport

🏃 Jessheimhallen Aktivitetshall	8 min 🚶
🏃 Nordby ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball	11 min 🚶
🏃 Fresh Fitness Jessheim	4 min 🚶
🏃 Spent Jessheim	17 min 🚶

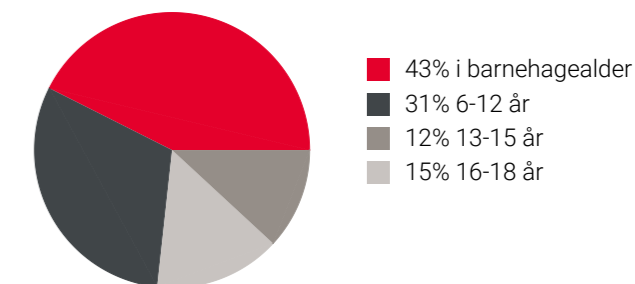
## Boligmasse



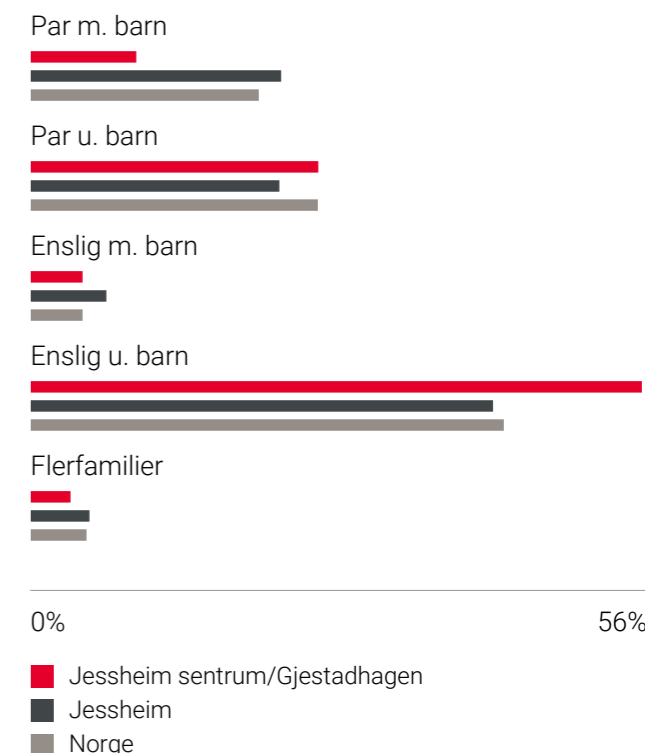
## Varer/Tjenester

📦 Jessheim Storsenter	6 min 🚶
📦 Apotek 1 Jessheim	5 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

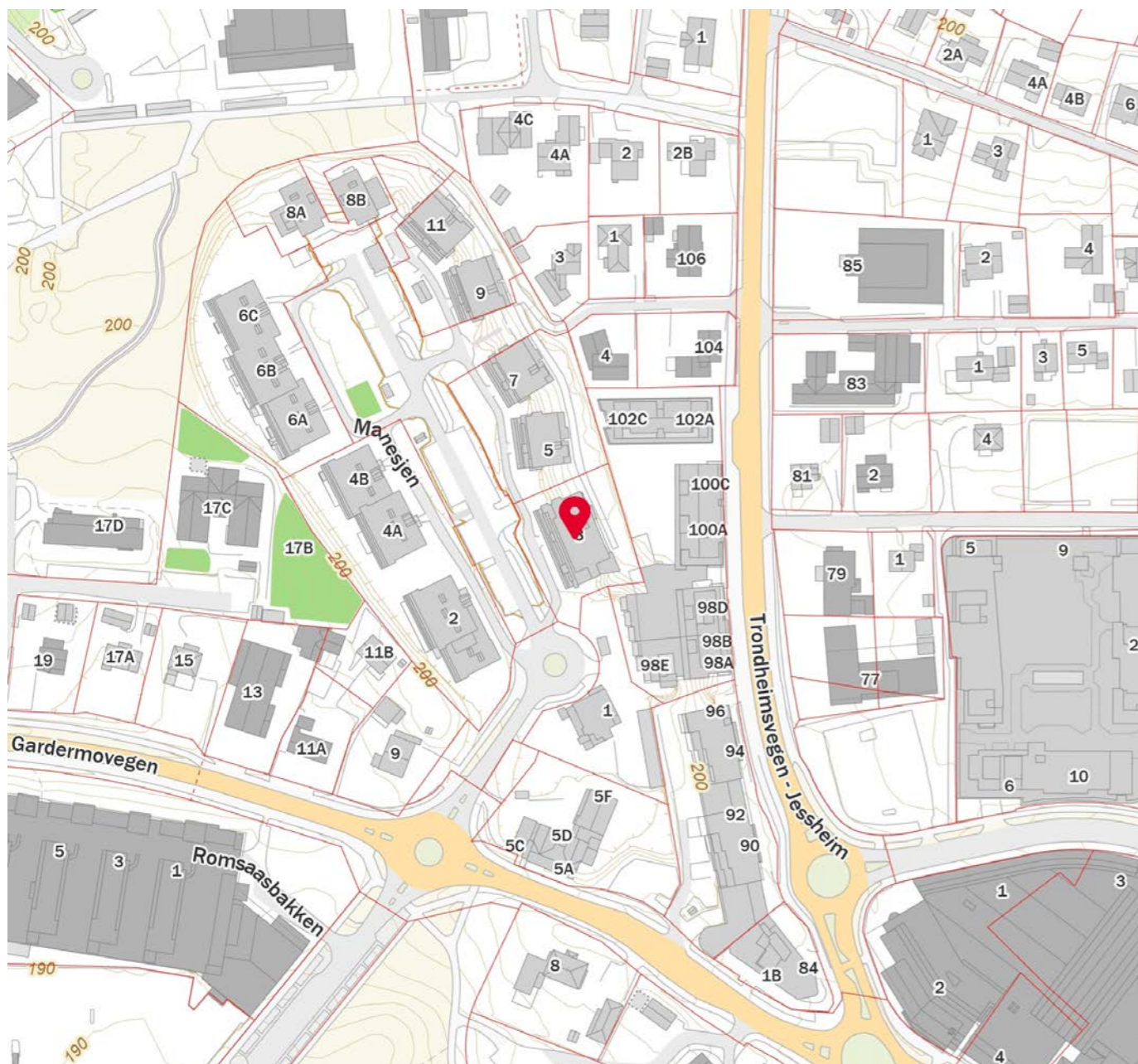
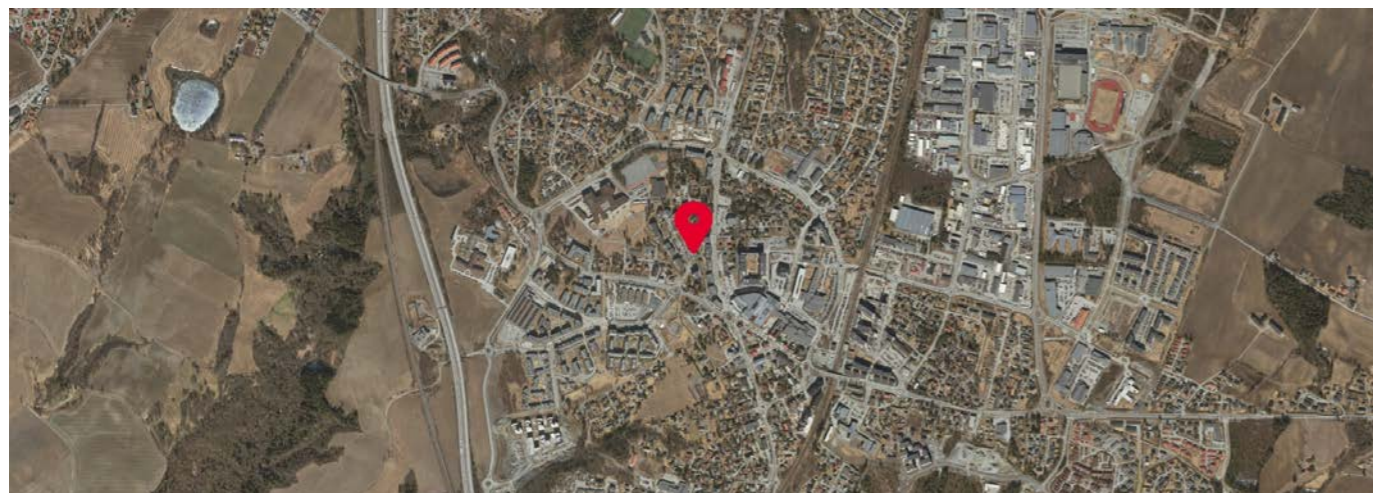


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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



# Tilstandsrapport

- 🏠 Leilighet
- 📍 Manesjen 3, 2050 JESSHEIM
- 🏛️ ULLENSAKER kommune
- # gnr. 135, bnr. 842, snr. 30

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m<sup>2</sup> BRA-i: 92 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.02.2025    Rapportdato: 18.02.2025    Oppdragsnr.: 19185-1765    Referansenummer: KK1757  
Autorisert foretak: Factum Takst AS    Sertifisert Takstingeniør: Amund Forset    Vår ref:



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

## 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.

## Factum Takst AS

Factum Takst AS v/ Takstingeniør Amund Forset har over 10 år og 4 000 oppdrag som takstmann bak seg og har opparbeidet seg en unik lokalkunnskap og kompetanse i faget. Dette sammen med bred erfaring fra bygg- og anleggs bransjen samt utvikling av eiendom gjør at du er i trygge hender når du velger å samarbeide med oss. Vi takserer alle typer eiendommer, og er en av få aktører i landet som innehar REV sertifisering på næringseiendom. Vi er ofte foretrukket av myndighetene innen taksering av landbruk, enten det er skader, erstatninger eller kjøp/salg. Vi har landbruksfaglig kompetanse og erfaring fra både drift/produksjon og kjøp/salg. Vi påtar oss alle typer takserings- og konsulent oppdrag relatert til bygg, eiendom og landbruk.

Vi er godkjent som energirådgiver hos ENOVA og kan bistå med å prosjektere energibesparende tiltak.



### Rapportansvarlig

Amund Forset  
Uavhengig Takstingeniør  
amund@factum.as  
901 10 938



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## 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, annek, 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
- løse sliker 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 straffansvar.

## 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

### BEBYGGELSEN:

Leilighet med primær-areal på 89 m<sup>2</sup> på ett plan.  
Veranda med utgang fra stue/kjøkken, overbygget.  
Garasjeplass og bod i felles anlegg.

### STANDARD:

Boligen er fra 2004 og er oppgradert og modernisert - med unntak av bad  
Normal standard og god planløsning.  
Oppvarming består av strøm og gass. Se boligens energiattest.  
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.  
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

### OM TOMTEN:

Felles eiet tomt som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Asfaltert gårds plass og adkomstveg.

### Leilighet - Byggeår: 2004

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Blokk bygget med vegger i mur- og betongkonstruksjoner. Etasjeskille i betong/elementer. Det er felles inngang/trapperom og adkomst til leiligheten via felles svalgang og vindfang delt med naboileilighet. Trevinduer med isolerglass. Ytterdør til felles gang med brann-, lyd- og kikkeshull. Balkongdør i tre med isolerglass. Veranda med utgang fra stue. Utført i stål og betongkonstruksjoner. Det er tett rekkverk i metall konstruksjoner. Det er markise over.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:  
Gulv: Laminat.  
Vegg: Malte glatte flater og panelplater.  
Himling: Malte glatte flater.  
Innvendige dører utført i malt treverk.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

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

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjkabinett og gulvmontert toalett. Opplegg/plass til vaskemaskin. Det er varme i gulv, ventil på vegg og tilluft i dør.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Innvendig hovedstoppekran er plassert i skap på bad.

Synlige avløpsrør i: Plast.

Ventilasjonen består av mekanisk avtrekksventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av mekanisk og naturlig avtrekk.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter. Bereder er plassert på bad/vaskerom.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

Sikringskapet er plassert i gang.

- Røykvarsler

- Brannslukningsapparat

Deler av leiligheten er sprinklet.

Gasspeis i stue/kjøkken.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

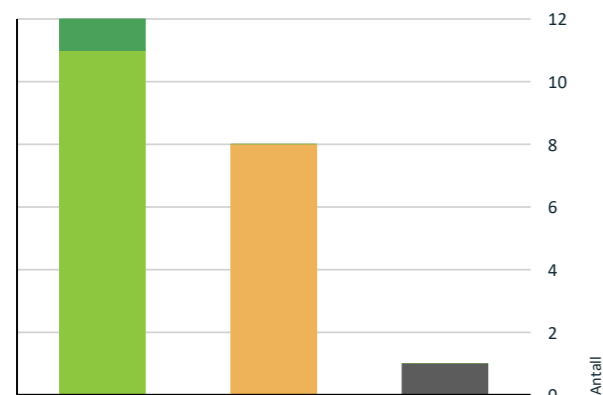
### Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 6. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 6. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 6. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 6. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Begrensning av rapportens omfang:

For rapporter som gjelder leiligheter i et sameie eller aksje/andelslag er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende).

### Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

## Boligens energimerking



ENERGIMERKE

### Beskrivelse

Bygningen fremstår i all hovedsak som fra byggeår. Datidens krav til energibruk var noe dårligere enn dagens krav. Ved å utføre tiltak på bygningen vil det være potensiale for begrensede besparelser i energibruken.

Vi i Factum Takst AS er godkjent hos Enova som rådgiver og kan være behjelpelig med energimerking og evt. søknad for tilskudd/støtte.

### Energimerke



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

### Energikarakteren A–G:

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

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

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

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

### Oppvarmingskarakter:

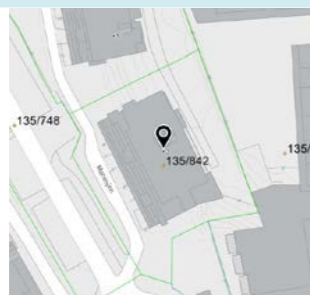
Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar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

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



# Tilstandsrapport

## LEILIGHET



**Byggeår**  
2004

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

### Standard

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

### Vedlikehold

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

### Tilbygg / modernisering

2014	Modernisering	Oppgradert kjøkken. Satt inn gasspeis.
2024	Modernisering	Nye gulv i stue/kjøkken/gang og nye panelovner.

## UTVENDIG

### 1 TG 1 Vinduer

Trevinduer med 2-lags energiglass.

### 1 TG 1 Dører

Ytterdør til felles gang med brann- og lydnotstand og kikkehull.  
Balkongdør i treverk med 2-lags energiglass.

### 1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stue/kjøkken. Flislagt gulv og rekkverk i glass. Delvis overbygget. Det er markise over.

## INNVEDIG

### 1 TG 1 Overflater

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:

Gulv: Laminat.

Vegg: Malte glatte flater og panelplater.

Himling: Malte glatte flater.

Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.

# Tilstandsrapport

### 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført i betong/elementer.

### 1 TG 1 Pipe og ildsted

Gasspeis med avtrekk ut - gassflaske plassert på veranda.  
Det er opplyst om jevnlig kontroll av fagfolk.

### 1 TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører utført i malt treverk.

## VÅTROM

### 6. ETASJE > BAD

#### Generell

Gulv: Fliser.

Vegg: Fliser.

Himling: Malte glatte flater.

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjkabinett og gulvmontert toalett. Opplegg/plass til vaskemaskin. Det er varme i gulv, ventil på vegg og tilluft i dør.

### 6. ETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Overflater vegger og himling

På vegg er: Fliser.

I himling er: Malte glatte flater.

Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det dusjes i dusjkabinett/badekar og det er derfor liten belastning på konstruksjonene da bruk av dusjkabinett/badekar hindrer i stor grad direkte vannsprut på veggene/gulv. Det gjøres likevel oppmerksom på at krav til membran likevel er tilstede i områdene som defineres som "våtsoner", og skal tåle påkjenning av vann/fukt. Rommet har mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd. Rommet må brukes med forsiktighet og det må følges med på konstruksjonene da risikoen for skader er stor.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Siden våtrommet fungerer i dag er det ikke behov for straktiltak. Men ut fra alder kan plutselig skader oppstå, det anbefales å følge med og bruke rommet med forsiktighet. Oppgraderinger bør etter hvert påregnes. Rommet kan ha mange bruksår igjen, dette avhenger av bruken. Tett kabinett er en sikkerhet for rommets bruk

### 6. ETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Med gulvvarme. Fall er ikke iht. dagens krav, men de krav som var gjeldene ved byggeår, det er fall til sluk. Hovedsakelig flatt med nedsenket under kabinett. Overflater under dusj begrenset inspisert på grunn av tilgjengelighet, det er ikke mulig å flytte kabinett uten å demontere.

#### Vurdering av avvik:



## Tilstandsrapport

### • Det er avvik:

Rommet har mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd. Rommet må brukes med forsiktighet og det må følges med på konstruksjonene da risikoen for skader er stor. Fallforhold på gulvet rundt sluket er ikke inspisert pga. dusjkabinett. Ytterligere undersøkelser anbefales. Gulvet utenfor nedsenket dusjsone er tilnær,et

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Bruk at tett kabinett kan være en sikkerhet for rommets bruk.

### 6. ETASJE > BAD

#### 🔧 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Begrenset inspisert som følge av at kabinett ikke kan flyttes uten å demontere.

### Vurdering av avvik:

• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

### 6. ETASJE > BAD

#### 🔧 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjkabinett og gulvmontert toalett. Opplegg/plass til vaskemaskin.

### 6. ETASJE > BAD

#### 🔧 TG 1 Ventilasjon

Det er varme i gulv, ventil på vegg og tilluft i dør.

### 6. ETASJE > BAD

#### 🔧 TG HJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner - kjøkkeninnredning og nabo ligger tilstøtende mot dusjsone.

## KJØKKEN

### 6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 🔧 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Det er flislagt og belysning over benkeplate. Det er plass til integrert koketopp, stekeovn, kjøleskap, microbølgeovn og oppvaskmaskin. Lekkasjestopper anbefales montert på utsatte steder.

### 6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 🔧 TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## Tilstandsrapport

#### 🔧 TG 2 Vannledninger

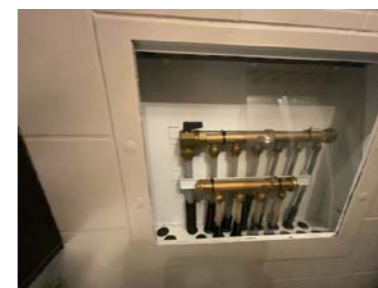
Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Innvendig hovedstoppekran er plassert i skap på bad. Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

### Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.  
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



#### 🔧 TG 2 Avløpsrør

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

### Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.  
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

#### 🔧 TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonen består av mekanisk avtrekksventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av mekanisk avtrekk.

### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ventilasjonen i boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.

### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ventileringen er ikke i henhold til dagens krav. Tiltak må vurderes ut fra bruk/behov.

#### 🔧 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter. Bereider er plassert på bad/vaskerom.

### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

## Tilstandsrapport

Varmtvannsberedere har oppnådd halvparten av forventet brukstid. Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak nødvendig umiddelbart, men ut fra forventet brukstid kan det bli behov for reparasjoner/ utskiftinger. Bereder anbefales tilkoblet direkte på det elektriske nettet uten bruk av støpsel.

### ⓘ TG 2 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.*

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i gang. Det lokale eltilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnsikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat elk kontroll ved eiendomsoverdragelser

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

Ja

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

### Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

### Inntak og sikringskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

## Tilstandsrapport

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

Nei

### Generell kommentar

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



### ⓘ TG 0 Branntekniske forhold

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

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

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

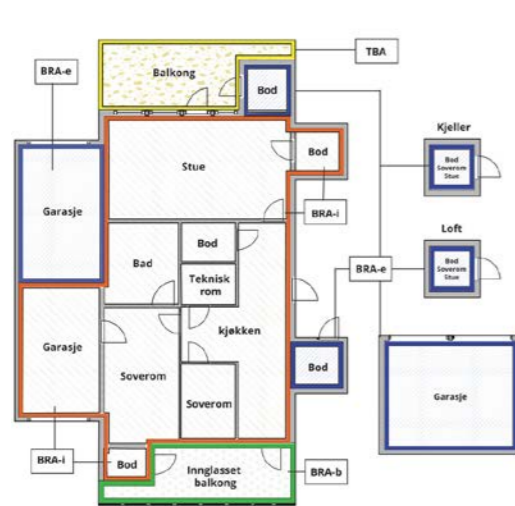
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
6. etasje	92	6		98	17
<b>SUM</b>	<b>92</b>	<b>6</b>			<b>17</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>98</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6. etasje	Stue/kjøkken, Entré, Soverom, Soverom 2, Bod, Bad	Bod kjeller	

## Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde i etasjen: Varierende, men målt 2,37m.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringdagen.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinddeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se liste over utbedringer/påkostninger - opplysninger her er gitt av eier.

### 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)
Leilighet	89	3

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2025	Amund Forset Øystein Haug	Takstingeniør eier

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	135	842		30	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Manesjen 3

#### Hjemmelshaver

Haug Wenche Kristin, Haug Øystein

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen er sentralt beliggende på Jessheim med gangavstand til alle de servicetilbud og fasiliteter som finnes der.

#### Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

#### Regulering

Planidentifikasjon: 123

Ikraftredelsesdato: 16.10.1989

Lovreferanse: PBL 1985 eller før

Planbestemmelse: Med bestemmelser som egen tekst

Plannavn: Manesjen - Del av gnr. 135 bnr. 213+354 med naboeiendommer

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate

#### Om tomten

Flat og skrånet/terrassert tomt som er pent opparbeidet med plen og beplantning. Det er asfaltert gårdsplass og adkomstveg. Eiendommen var snødekket på befaringsdagen og derfor begrenset beskrevet.

#### Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet. Boligen er en del av ett boligsameie. Dette betyr juridisk at alle deleiere eier all tomtegrunn og bygningsmasse sammen men at hver enkelt seksjonseier har eksklusiv bruksrett på hoveddeler og tilleggsdeler til sin seksjon. I praksis tar alle seg av sin egen bolig utvendig og innvendig, men juridisk har alle bl.a. vedlikeholdsansvar for alle bygninger på hele eiendommen, etter sameiebrøken. Det er ikke opplyst om at der er etablert noe sameieavtaler eller innbetaling til felleskostnader i sameiet.

### Siste hjemmelsovergang

År  
2012

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringen er ikke fremlagt. Det gjøres oppmerksom på at sistnevnte er et avvik fra instruksjonen om Boligsalgsrapportering.	Ikke gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Utførte arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, skal dokumenteres med samsvarserklæring der ansvarlig for jobben bekrefter hva som er gjort og at alt er utført i tråd med forskriftene.	Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kløfta	
Oppdragsnr.	
1205250038	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Wenche Kristin Haug	Øystein Haug
Gateadresse	
Manesjen 3	
Poststed	Postnr
JESSHEIM	2050
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: WKH, ØH

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

Initialer selger: WKH, ØH

2

Document reference: 1205250038

Document reference: 1205250038

- 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
- Beskrivelse
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

Document reference: 1205250038

**Tilleggs kommentar**

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader 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: 1205250038

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Wenche Kristin Haug	ea86c9ce2a365ce2cc14b14 3fa3cfa6520fca68b	03.02.2025 15:40:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øystein Haug	ac787edfcafe3914dcf4647 2ce2d525b5019894	03.02.2025 15:42:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1205250038

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

Ambita

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

Saksnr.: Deres ref.: Saksbehandler: Dato:  
8287422 Nina Skoglund 06.02.2025.

### FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 135 BNR: 842 SNR: 30

Forespørsel datert: 04.02.2025.

#### Eiendom

- Oppgitt areal i matrikkelen 1924,4 m<sup>2</sup>.  Snr. 30 har en andel på 87/3097 i sameie.

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

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

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

#### PLANSTATUS:

- Eiendommen er regulert til bolig, forr., kontor i reguleringsplan for «Manesjen, del av gnr. 135 bnr 213 + 354 m/tilliggende eiendommer» m/best. vedtatt 16.10.1987.

Endringer: bebyggelsesplan vedtatt 19.03.1997..

- Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 23.03.2021.

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

Grenser inntil reguleringsplan for: «Jessheim Panorama» vedtatt 06.10.2014.

Ulensaker 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



### STØYFORHOLD:

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

### FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

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

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

Det er fortsatt byggerestriksjoner ved OSL Gardermoen, slik det har vært siden flyplassen ble etablert i 1998. Det er begrensning i muligheten for å bygge og fradele boligtomter nær flyplassen der støyen har et for høyt nivå. Formannskapets vedtak innebærer at de nye støykart som viser forventet støybilde med tre rullebaner ikke skal tas hensyn til. Dette fordi disse vurderes som foreløpige og usikre. Dermed legger kommunen til grunn det støybilde som dagens to rullebaner medfører. Det er i praksis ikke mulighet for å bygge / fradele til boligformål (støyfølsomme bruksformål) i rød støysone. I gul støysone kan det være muligheter, men det forutsetter at man kan dokumentere akseptable støynivåer inne og på utearealer. I byggesaker må tiltakshaver/byggherre benytte seg av konsulenter/foretak med støyfaglig kompetanse. Samferdselsdepartementet har i brev 28.3.17 besluttet at mulig ny 3. rullebane skal planlegges på østsiden av flyplassen. Kommunen er i en planprosess som baserer seg på departementets beslutning. Byggesaksavdelingen kan veilede nærmere i konkrete spørsmål.

### Veg, vann og avløp:

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

Kommunale avgifter for 2025 er kr. 13092,-.

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.»

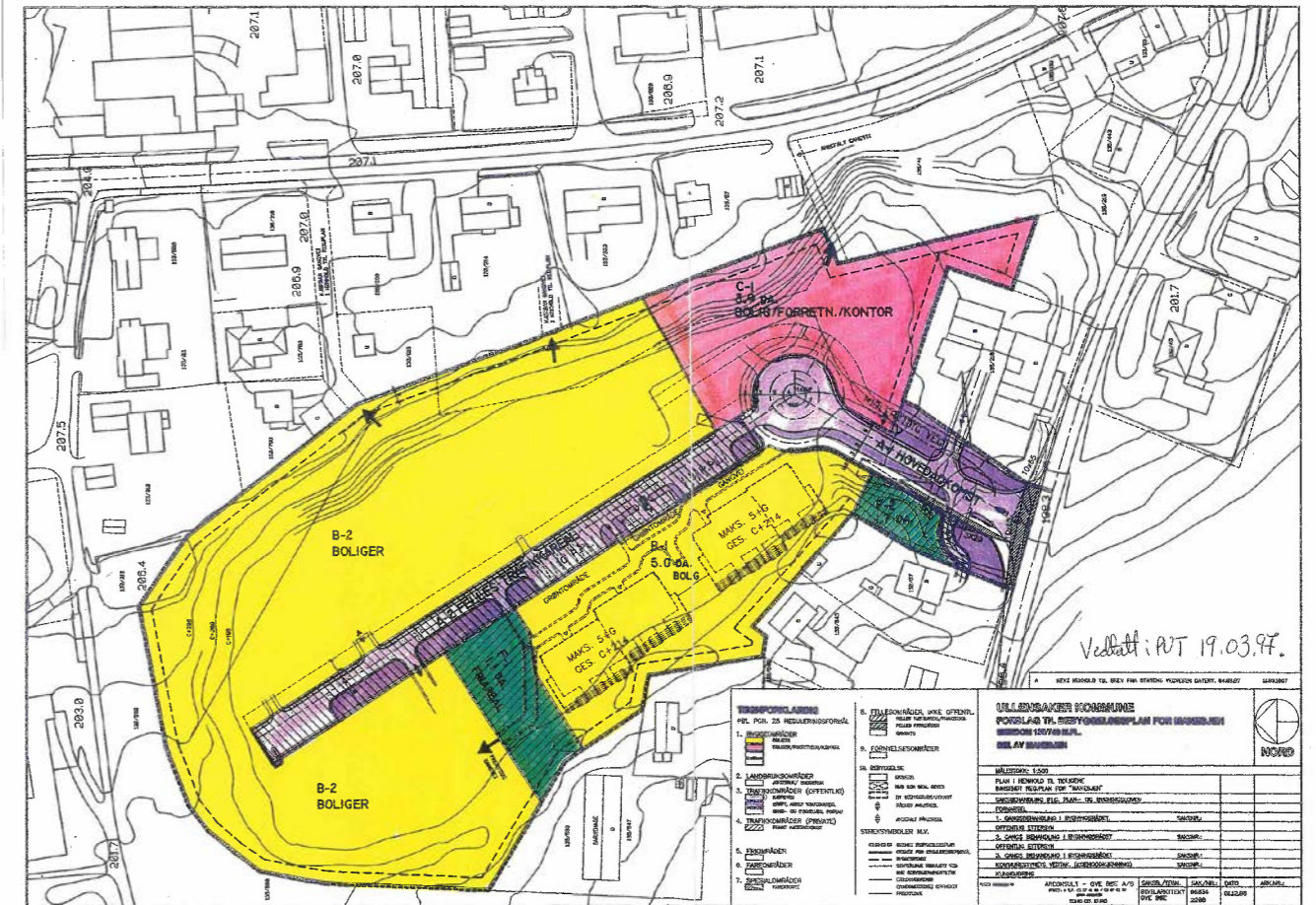
### BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 2003.

Garasje byggemeldt .  
Tilbygg byggemeldt..

- Har ferdigattest.  Har ikke ferdigattest.
- Har midlertidig bruksattest.  Har ikke midlertidig bruksattest.

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



# Ullensaker kommune

Byggesak



BGO Arkitekter AS  
Drammensveien 130 B  
0277 OSLO

Vår ref: (Oppgis ved svar)  
2010/1012-2

Deres ref:

Dato  
10.03.2010

## FERDIGATTEST

Etter plan- og bygningsloven § 99

GNR/BNR/FNR/SNR:	135/842
Tiltakets art:	Nybygg
Byggets/anleggets art:	Boligblokk
Byggested/adresse:	Manesjen 3, 2050 Jessheim

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt den 25.02.2010, jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34.

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

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

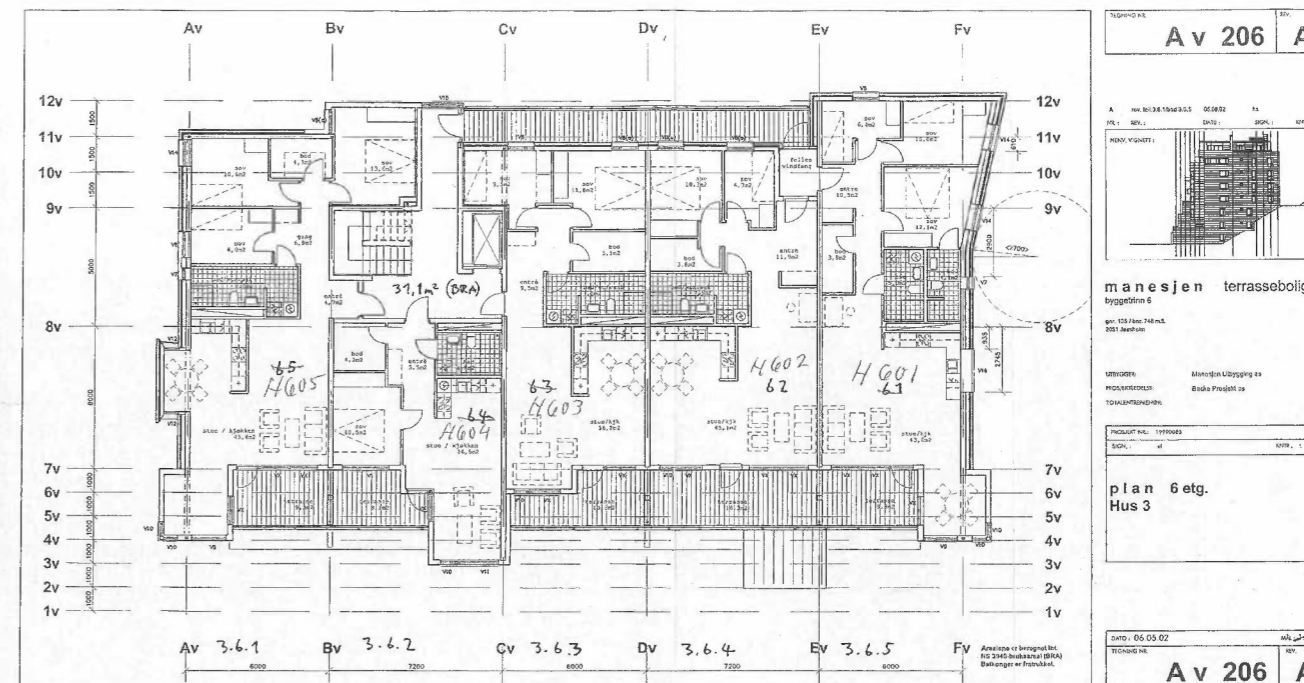
Ved senere installasjon av ildsted, må dette meldes til kommunens feiermester.

For Bygningssjefen

Maxim Mironov  
byggesaksbehandler  
Direkte telefonnr: 66108275

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

Post adresseres til Ullensaker kommune - ikke til enkeltpersoner



## Vekst Økonomi AS

Bjørkevegen 30  
2068 Jessheim

Vår ref: 1205250038  
Kløfta, 05.02.2025

## Megleropplysninger på Manesjen 3 - gnr. 135, bnr. 842, snr. 30 i Ullensaker kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Øystein Haug	Manesjen 3, 2050 Jessheim	17.12.1959
Wenche Kristin Haug	Manesjen 3, 2050 Jessheim	07.05.1964

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

Navn på			
Styreleder	Navn Åse Nessén	Tlf. 911 51 944	E-post. aasen@outlook.com
Informasjon om eiendommen			
Sameiets eiendommer:	Gnr. 135	Bnr. 842	Snr. 30
	Kommune Ullensaker		
Sameiets org.nr:	986 804 420		
Navn på bortfester:	Tomten er <input checked="" type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	Festekontrakten utløper:		
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?		
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr. IF skadeforsikring SP 1397744.8.1		
Har sameiet hussoppforsikring?	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr. <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		

Parkerings og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Plassens nummer:			
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	Følger seksjonen				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr		
Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?			
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1 DnB	598912,-	20/12-28	8.25%	8474/mnd.	20/12-23
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? 8 år og 10 mnd.			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr 11.254,-				
Har sameiet formue?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja: Hva er total formue?	Seksjonens andel formue?		
		Kr 322.919,-	Kr 9.071,-		
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 2.710,-	Er det restanse?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	Fellesutgiftene inkluderer: 15. i hver mnd. lepetid dr. ut, internett/kr, parkering, årleddes fellesgjeld.				
Avregnes fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?			<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr ca. 10% økning	Når trer eventuell endring i kraft?			Dato 1/5-25
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:	262,-	Seksjonens renteutgifter kr:		1.115,-	

# Årsregnskap 2023

## for

### Sameiet Manesjen Blokk 3

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter  
Budsjett 2024

Utarbeidet av:  
Vekst Økonomi AS  
Postboks 222  
2051 Jessheim  
Org nr 922 163 618



#### SAMEIET MANESJEN BLOKK 3 RESULTATREGNSKAP 01.01.23 - 31.12.23

	Noter	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Avvik +/-
<b>DRIFTSINNTEKTER</b>				
Husleieinntekter		944 598	822 052	-122 546
Parkering		25 800	40 425	14 625
Viderefakturerte produkter		2 331	-	-2 331
Basestasjon - ICE Communication Norge		30 732	58 235	27 503
Kompensasjon strøm - ICE Communication Norge		21 988	8 694	-13 294
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 025 449</b>	<b>929 406</b>	<b>-96 043</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>				
Styrehonorar		45 000	58 500	13 500
Arbeidsgiveravgift		6 345	8 249	1 904
<b>Sum lønnskostnader</b>		<b>51 345</b>	<b>66 749</b>	<b>15 404</b>
<b>ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>				
Lys, varme		61 652	85 693	24 041
Felleskostnader, delt blokk 3/5/7		6 575	56 962	50 387
Driftsavtale Toma Eiendomsdrift		179 522	186 864	7 342
Alarntilknytning (Abonnement)		11 642	-	-11 642
Leie datasystemer		10 218	-	-10 218
Inventar		3 329	-	-3 329
Rekvisita		226	-	-226
Reparasjon og vedlikehold bygninger	1	337 798	592 295	254 497
Reparasjon og vedlikehold utstyr	2	49 096	40 047	-9 049
Reparasjon og vedlikehold uteareal		-	127 665	127 665
Reparasjon og vedlikehold annet	3	7 723	18 311	10 588
Honorar revisjon		23 750	22 250	-1 500
Honorar regnskap	4	51 346	34 245	-17 101
Kostnader Fellessameiet Manesjen		34 168	25 599	-8 569
IT kostnader		5 401	1 199	-4 202
Møte, kurs, oppdatering o.l.		409	400	-9
Kabel-Tv og internett	5	152 296	174 282	21 986
Kontingent, fradragsberettiget		2 900	2 650	-250
Gave, fradragsberettiget		3 264	2 191	-1 073
Forsikringspremie	6	81 736	58 623	-23 113
Generalforsamling		203	-	-203
Øreavrundning		-0	11	11
Bank- og kortgebyr		6 005	3 182	-2 823
Annen kostnad		467	-	-467
<b>Sum andre driftskostnader</b>		<b>1 029 726</b>	<b>1 432 469</b>	<b>402 743</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-55 622</b>	<b>-569 812</b>	<b>-514 190</b>
<b>FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>				
Renteinntekter		2 857	4 801	1 944
Annen finansinntekt		-	100	100
Renter lån DnB 1636.79.64840		7 105	-	-7 105
Renter/omkostninger leverandører		70	-	-70
Annen finanskostnad		2 247	-	-2 247
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>-6 564</b>	<b>4 901</b>	<b>11 465</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-62 186</b>	<b>-564 911</b>	<b>-502 724</b>
<b>Disponeres slik:</b>				
Avsetning til investerings- og vedlikeholdsfond	9	-	200 000	
Annen egenkapital	9	-62 186	12 289	
		<b>-62 186</b>	<b>212 289</b>	

**SAMEIET MANESJEN BLOKK 3  
BALANSE PR 31.12.2023**

	Noter	31.12.2023	31.12.2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Utestående felleskostnader		8 465	-
Utestående Fellesmanesjen		12 295	-
Utestående Manesjen Blokk 5 og 7		1 122	-
<b>Sum fordringer</b>		<b>21 882</b>	<b>-</b>
Forskuddsbetalte kostnader	7	120 852	47 512
<b>Sum forskudd kostnader</b>		<b>120 852</b>	<b>47 512</b>
DnB 1645.10.60450 (drift)		669 951	154 387
Bankinnskudd 2		-	20
Sparemart 9812.02.09469 (kapital)		110 329	7 472
Bankinnskudd utland		-	22
DnB 1645.10.60353 (skattetrekk)		91	91
<b>Sum bankinnskudd</b>		<b>780 371</b>	<b>161 992</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>923 105</b>	<b>209 504</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>923 105</b>	<b>209 504</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	73 913	136 099
Investerings- og vedlikeholdsfond	9	-	-
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>73 913</b>	<b>136 099</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til DnB 1636.79.64840	8	500 000	-
<b>Sum Langsiktig gjeld</b>		<b>500 000</b>	<b>-</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		336 645	69 348
Forskuddsbetalte fellesutgifter		10 603	4 057
Påløpt rentekostnad		1 945	-
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>349 192</b>	<b>73 405</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>849 192</b>	<b>73 405</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>923 105</b>	<b>209 504</b>

Jessheim, 23. februar 2024

I styret for

**Sameiet Manesjen Blokk 3**

*Ase Nessiøy*  
Ase Nessiøy / s

*Øystein Haug*  
Øystein Haug / s /

*Tom Kristian Granly*  
Tom Kristian Granly / s /

**SAMEIET MANESJEN BLOKK 3  
NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2023**

<b>Note 1 - Vedlikehold av bygning</b>		
Sameiet Manesjen 5 og 7	Etablere signal til nøkkelsafe	7 408
Ingeborg Beslag og Nækkelservice	Rep av dør inn fra garasje til sluse	20 759
Industriporter	Rep. Service garasjeport	8 403
Gardermoen Elektro	Feilsøke lampe i gang / utskifting av lamper	9 845
Protan Entreprenør	Pigging, nedheising betong, oppstart tekking, materialer	267 188
OBS Bygg	Mindre innkjøp	721
Ditt Digitale regnskapskontor	Oppstartssaldo 30.06.2023	23 475
		<b>337 798</b>
<b>Note 2 - Reparasjon og vedlikehold av utstyr</b>		
Ditt Digitale regnskapskontor	Oppstartssaldo 30.06.2023	30 635
Schindler AS	Serviceavtale heis 01.07.23 - 31.12.23	18 461
		<b>49 096</b>
<b>Note 3 - Reperasjon og vedlikehold annet</b>		
Ditt Digitale regnskapskontor	Oppstartssaldo 30.06.2023	248
KLM miljø	Tømt og spylt vannfangskum	7 375
Mester Grønn	Blomster uteareal	100
		<b>7 723</b>
<b>Note 4 - Honorar Regnskap</b>		
Ditt Digitale regnskapskontor		27 646
Vekst Økonomi AS	Oppstartskostnader, tillegg til fastpris	4 200
Vekst Økonomi AS	Fastpris - 6 mnd	19 500
		<b>51 346</b>
<b>Note 5 - Kabel-Tv og internett</b>		
Telia Norge AS/Get	Abonnement 9 mnd - 01.04.2023 - 31.12.2023	152 296
	Regnskapet for 2022 ble avlagt med kostnad Q1-2023	
<b>Note 6 - Forsikringer</b>		
Sameiet Manesjen Blokk 3 er fullverdiforsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP 1397744.7.2		
Forsikringspremier	perioden 01.01 - 31.12	64 997
Andel forsikring garasje felles M 3/5/7		16 739
		<b>81 736</b>
<b>Note 7 - Forskuddsbetalte kostnader</b>		
IF Skadeforsikring - fullverdiforsikring 01.01.24 - 30.09.24		52 456
Toma Eiendomsdrift - vaktmestertjenester januar 2024		15 950
Telia - KabelTv / Internett 1. kvartal 2024		52 446
		<b>120 852</b>
<b>Note 8 - Langsiktig gjeld</b>		
<b>Spesifikasjon</b>		
Gjeld til DnB		500 000
Fellesgjelden i Sameiet Manesjen Blokk 3 er et lån tatt opp for vedlikehold/renovering av sameiets bygning. Lånet er innvilget av DnB med lånenummer 1636.79.64840		
Lånet er et serielån med kr 8.474 i faste avdrag/måned.		
Gjenværende avdragstid 5 år og 11 måneder beregnet fra 20.12.2023		
Innfrielse 20.12.2028		
Nominell rente 8,35%		
Effektiv rente 9,505%		
<b>Note 9 - Avsetning til investering- og vedlikeholdsfond</b>		
Vedlikeholdsfond 01.01.2023		-
Anvendelse av årets resultat		-
Vedlikeholdsfond 31.12.2023		-
<b>Note 9 - Anenn egenkapital</b>		
Annen egenkapital 01.01.2023		136 099
Anvendelse av årets resultat		-62 186
Annen egenkapital 31.12.2023		<b>73 913</b>

SAMEIET MANESJEN BLOKK 3  
BUDSJETT 2024

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER</b>				
Husleieinntekter		944 598	883 706	1 114 920
Parkering		25 800	50 531	51 600
Viderefakturerte produkter		2 331	15 000	-
Basestasjon - ICE Communication Norge		30 732	55 000	31 960
Kompensasjon strøm - ICE Communication Norge		21 988	-	22 500
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 025 449</b>	<b>1 004 237</b>	<b>1 220 980</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>				
Styrehonorar		45 000	45 000	50 000
Arbeidsgiveravgift		6 345	6 345	7 050
<b>Sum lønnskostnader</b>		<b>51 345</b>	<b>51 345</b>	<b>57 050</b>
<b>ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>				
Lys, varme		61 652	85 000	65 000
Felleskostnader, delt blokk 3/5/7		6 575	40 000	-
Driftsavtale Toma Eiendomsdrift		179 522	200 000	191 400
Alarmløsknytning (Abonnement)		11 642	-	12 000
Leie datasystemer		10 218	-	12 000
Inventar		3 329	-	-
Rekvisita		226	5 000	-
Reparasjon og vedlikehold bygninger	1	337 798	300 000	300 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	2	49 096	50 000	45 000
Reparasjon og vedlikehold uteareal		-	5 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold annet	3	7 723	5 000	8 000
Honorar revisjon		23 750	23 000	24 000
Honorar regnskap	4	51 346	35 000	39 000
Kostnader Fellessameiet Manesjen		34 168	15 000	40 000
IT kostnader		5 401	1 500	-
Møte, kurs, oppdatering o.l.		409	2 000	500
Kabel-Tv og internett	5	152 296	220 000	210 000
Kontingent, fradragsberettiget		2 900	2 900	3 100
Gave, fradragsberettiget		3 264	6 000	1 500
Forsikringspremie	6	81 736	60 000	88 000
Generalforsamling		203	-	500
Øreavrounding		-0	-	-
Bank- og kortgebyr		6 005	4 000	6 000
Annen kostnad		467	1 000	500
<b>Sum andre driftskostnader</b>		<b>1 029 726</b>	<b>1 060 400</b>	<b>1 051 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-55 622</b>	<b>-107 508</b>	<b>112 430</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>				
Renteinntekter		2 857	-	5 000
Annen finansinntekt		-	-	-
Renter lån DnB 1636.79.64840		7 105	-	42 000
Renter/omkostninger leverandører		70	-	-
Annen finanskostnad		2 247	-	-
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>-6 564</b>	<b>-</b>	<b>-37 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-62 186</b>	<b>-107 508</b>	<b>75 430</b>
<b>Disponeres slik:</b>				
Avsetning til investerings- og vedlikeholdsfond	9	-	-	30 000
Annen egenkapital	9	-62 186	-	45 430
		<b>-62 186</b>	<b>-</b>	<b>75 430</b>

Godkjent på årsmøtet 20. mars 2019

Side 1 av 7

## ORDENSREGLER FOR SAMEIET MANESJEN BLOKK 3

Fastsatt med hjemmel i eierseksjonsloven § 27

### A. GENERELT

1. Ordensreglene er en veiledning i "god naboskikk". De inneholder samtidig regler og informasjon om forhold som må iakttas av hensyn til sameiet som fellesskap, de enkelte seksjonseierne og brukerne samt sameiets drift og sikring mot unødig tap/skader og utgifter.
2. Beboerne plikter å rette seg etter ordensreglene. De er ansvarlig for at reglene overholdes av husstandsmedlemmene. Tilsvarende gjelder beboernes besøkende.
3. Styrets medlemmer plikter å påse at ordensreglene blir overholdt.
4. Brudd på ordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp i ved direkte kontakt mellom berørte parter. Dersom dette ikke fører frem, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre. Kun skriftlige henvendelser blir behandlet.

### B LEILIGHETENE

1. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet, slik at naboene ikke sjeneres. Ved festlige lag og lignende bør beboer varsle naboer over og under samt i samme oppgang/etasje. Mellom kl. 2300 og 0700 skal det uansett utvises særlig hensynsfullhet.
2. Hamring, bruk av boremaskin og annet støyende verktøy mellom kl. 2200 og 0800 er forbudt. Primært bør slik aktivitet legges til tidspunkt på dagen hvor det er minst sjenanse for øvrige beboere. Det utvises ellers hensynsfullhet ved all bruk av støyende verktøy o.l. Naboer bør varsles i form av oppslag. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager, er støyende verktøy o.l. ikke tillatt brukt.

3. Vaskemaskiner, sentrifuger, tørketromler, ventilatorer, enkelte eldre oppvaskmaskiner og andre innretninger som støyer slik at andre beboere sjeneres, må ikke brukes mellom kl. 2200 og 0800.
4. Styret skal forhåndsgodkjenne alle tiltak som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som for eksempel maling, radio- og TV-antennene, skilt eller andre utvendige faste innretninger som innglassing av balkonger/terrasser og solavskjerming. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige. Der styret har gitt forhåndsgodkjenning, er seksjonseier ansvarlig for vedlikehold og reparasjoner av tiltaket.
5. Det må ikke foretas innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner. Likeledes må det ikke foretas innvendige endringer som kan være til ulempe for naboer.
6. Dersom nøkler til leiligheten/inngangsdøren kommer på avveie (mistet, stjålet o.l.) skal styret varsles snarest.

### **C LUFTING OG OPPVARMING**

1. Sett vinduene helt opp, gjerne med gjennomtrekk, en kort tid om gangen, men bruk ellers friskluftventilene. Avtrekksventilene bør alltid være åpne. Alle rom må holdes tilstrekkelig oppvarmet.
2. Leilighetene må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Varmekablene i bad/dusjrom bør slås av dersom leilighetene står tom i mer enn en uke. Dette på grunn av at vannet i vannlåsen i gulvsluket fordamper og kloakkgasser kommer opp i leiligheten.

3. Vannlåsen i sluket på vaskerommet kan jevnlig etterfylles med vann, evt. med litt matolje, slik at vannet ikke fordamper så raskt. Dette sluket etterfylles ikke automatisk ved jevnlig bruk.
4. Vifteskovler over komfyr rengjøres minst en gang pr. år. Rengjøring/rensing av sluk på bad og vaskerom gjøres minst en gang pr. år.

### **D TERRASSER**

1. Man bør unngå at busker og blomster i for stor grad henger ut over terrassekanten med nedfall av blader/nåler til naboene. Beboer har ansvaret for at vann, blomsterjord eller annet ikke faller ned på underliggende terrasser. Beboer har også ansvaret for at gjenstander ikke kastes ut fra terrassen. Sjøppel må ikke oppbevares på terrassene. Den må heller ikke benyttes som lagerplass.
2. Ved klestørk og lufting av tøy på terrassen må tøyet henges slik at det ikke er synlig fra bakkeplan. De som har terrasse på bakkeplan, er fritatt fra denne regelen, men har til gjengjeld ikke lov å henge ut klestørk på søndager og helligdager. Tøyet må ikke henges høyere enn 1,2 meter over gulvet.
3. Midlertidige arrangementer med eller uten lys, som virker skjemmende på byggets utseende, kan styret forlange fjernet (glorete julepynt o.l.).
4. Grilling på terrassen er tillatt så fremt det skjer med gass- eller elektrisk grill og uten sjenanse for naboer.
5. Bruk av vannslange på terrassen for vanning av blomster og spyling av gulv er ikke tillatt. Renner og avløp må til enhver tid holdes rene, slik at de ikke tilstoppes.
6. Mating av fugler på terrassen er forbudt.

7. Røyking på terrassene, lukket askebeger må benyttes så ikke aske og sigarett stumper blåser rundt og sjenerer andre. Påse at sigarettstumper ikke blir kastet ut.

## **E OPPGANGENE**

1. Inngangsdørene til oppgangene skal alltid holdes låst. Ved anrop på porttelefonen, skal beboer kun åpne for dem man har til hensikt å slippe inn i sin egen bolig. Selgere o.l. skal beboer følge ut av bygget igjen. Postbud o.l. har egen nøkkel.
2. Røyking i fellesarealene er ikke tillatt.
3. I oppgangene er det ikke tillatt å hensette og henge opp gjenstander o.l. Barnevogner, sykler o.l. skal plasseres i fellesbodene. Unødig opphold og lek i oppgang/heis er forbudt. Gulvmatter foran dørene skal ha normal størrelse. Dersom det er ønske om å ha blomster o.l. på gulvet i gangen, må beboer selv sørge for å holde rent rundt dette arrangementet.
4. Renhold av trapper og oppganger, inkludert skifting av matter ved inngangspartiet og heis, besørges av renholdsfirma. Årsmøte/styret fastsetter hvor ofte det skal vaskes.
5. Beboer skal sørge for at postkasse og ringetablå har godkjent skilt utstedt av styret.

## **F KJELLERGANGER OG BODER**

1. Det er ikke tillatt å henstille gjenstander i kjellergangene. Hver leilighet disponerer en kjellerbod. Det er forbudt å lagre brannfarlig eller illeluktende stoffer/kjemikalier i bodene. Beboer skal holde egen bod ren. Beboer er ansvarlig for at utgangsdør fra bodgangen til en hver tid er lukket og låst.
2. Seksjonseier kan med styrets samtykke installere innretninger i bodene som krever

strømtilførsel. Innstallasjonen ska dokumenteres forskriftsmessig oppsatt av autorisert installatør

## **G**

### **SØPPELROM OG SØPPELHÅNDTERING**

1. Søppel skal sorteres og håndteres i samsvar med Ullensaker kommunes regler og plasseres i containere i søppelrommet. Det er forbudt å sette søppel ved siden av søppelcontainerne. Svarte søppelsekker med usortert søppel skal ikke i beholdere.

## **H GARASJEANLEGG OG PARKERING**

1. Hver leilighet disponerer minst én garasje plass.
2. Garasjeanlegget skal primært benyttes som garasje og ikke som oppbevaringsplass, oppholdssted eller lekeplass. Brannfarlig materiale skal ikke oppbevares i garasjen.
3. Garasjeporten og dører som fører inn til garasjen, skal til enhver tid holdes lukket og låst.
4. Sendere for åpning av garasjeporten må oppbevares på lik linje med nøkler til bygningene. Tyveri av sendere må straks meldes til styret, slik at systemet kan bli omkodet.
5. Seksjonseier kan med samtykke fra styret installere lysarmatur, stikk-kontakter mv. Innstallasjonen skal dokumenteres forskriftsmessig oppsatt av autorisert installatør.



6. Beboer skal kun benytte parkeringsplassene i garasjen.
7. Besøkende til Manesjen skal benytte gjesteparkeringsplassene. Bruken av dem er regulert ved skilting og i parkeringsbestemmelsene for Manesjen.

### I GRØNTANLEGG, GANGVEIER M.M.


1. Ved behov kan styret oppfordre til dugnad.
2. Moped- og motorsykkeltkjøring på gangveiene er forbudt.
3. Uvettig sykling, sykling og parkering på gressplenene er forbudt.

### J DYREHOLD

1. Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at gode grunner taler for dyrehold og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av sameiets eiendom.
2. Det er båndtvang hele året på eiendommen.
3. Beboer med ansvar for dyr plikter straks å fjerne dyrenes ekskrementer fra sameiets fellesarealer. Hvis uhellet først er ute, må pose benyttes.
4. Hunde- og katteeiere skal påse at dyrene ikke går i sandkassen til barna.
5. Styret kan nekte beboer retten til å holde husdyr hvis disse reglene bryte

### K EIERSKIFTE/UTLEI

1. Seksjonseier som selger eller leier ut sin leilighet, plikter melde fra til sameiets forretningsfører og styre før dette finner sted.
2. Seksjonseier plikter ved utleie å gjøre leietager oppmerksom på sameiets vedtekter og ordensregler, vise leietager regler for søppelhåndtering i Ullensaker kommune og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet.
3. Ved salg av en seksjon plikter seksjonseier å fremlegge sameiets vedtekter for kjøperen.
4. Merking av ringeklokker og postkasser skal være lik. Merking utføres ved skifte av seksjonseier eller leietager. Oppdatering av ringeklokke og bestilling av postkasse skilt bestilles av styreleder. Kostnadene til postkasse skilt betales av eier/leietager.



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet: **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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

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

**HELP**  
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](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

**HELP**  
Rett skal være rett. For alle.

## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

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

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

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

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

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

## Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Manesjen 3  
2050 JESSHEIM

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

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre