

aktiv.



Ole Reistads veg 3 G, 2067 JESSHEIM

Rekkehus m/garasje, terrasse og attraktiv beliggenhet på Jessheim - nærhet til skoler, barnehager og kollektivtransport.



Eiendomsmegler MNEF

Ann Kristin Hoset

Mobil 980 85 692
E-post ann.kristin.hoset@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 93 085,-
Omkostn.: Kr 90 960,-
Total ink omk.: Kr 3 674 045,-
Felleskostn.: Kr 4 250,-
Selger: Katrine Voraa-Sørgård

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1959
BRA-i/BRA Total 127/144 kvm
Tomtstr.: 13532 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 135, bnr. 418
Snr. 36
Oppdragsnr.: 1208260054

Rekkehus m/garasje, terrasse og attraktiv beliggenhet på Jessheim

Velkommen til Ole Reistads veg 3 G!

Et familievennlig rekkehus over to etasjer og kjeller. Boligen inneholder ganger, kjøkken, romslig stue, tre soverom, kott, flislagt bad, innredet rom benyttet som kjellerstue og to boder. Det er adkomst fra stuen til en skjermet terrasse på ca 39 kvm med levegger mot naboene og bruksrett til hagedel.

Det medfølger en eldre garasje i rekke.

Boligen ligger i et attraktivt og meget barnevennlig boligområde, nærme sentrum av Jessheim by. Det er gangavstand til skoler i alle trinn, barnehager, servicetilbud og kollektivtransport. Jessheim storsenter kan tilby ca 140 butikker og serveringssteder. Gode kollektivforbindelser for pendling med tog til/fra Oslo og buss til/fra OSL Gardermoen. Med bil tar det ca 30 min til Oslo og ca 8 min til Oslo lufthavn.



Innhold

Velkommen2
Plantegning24
Om eiendommen27
Energiattest45
Nabolagsprofil.....46
Egenerklæring74
Forbrukerinformasjon96
Budskjema97



Velkommen til Ole Reistads veg 3 G! Et familievennlig rekkehus med fin beliggenhet på Jessheim.



Fasade bakside med terrasse og hage.
Rekkehuset går over tre plan.



Terrasse og hagedel i bakkant.
Terrassen er målt til ca 39 kvm og har
levegger mot naboene.



Fint kjøkken med mye skap- og benkeplass.



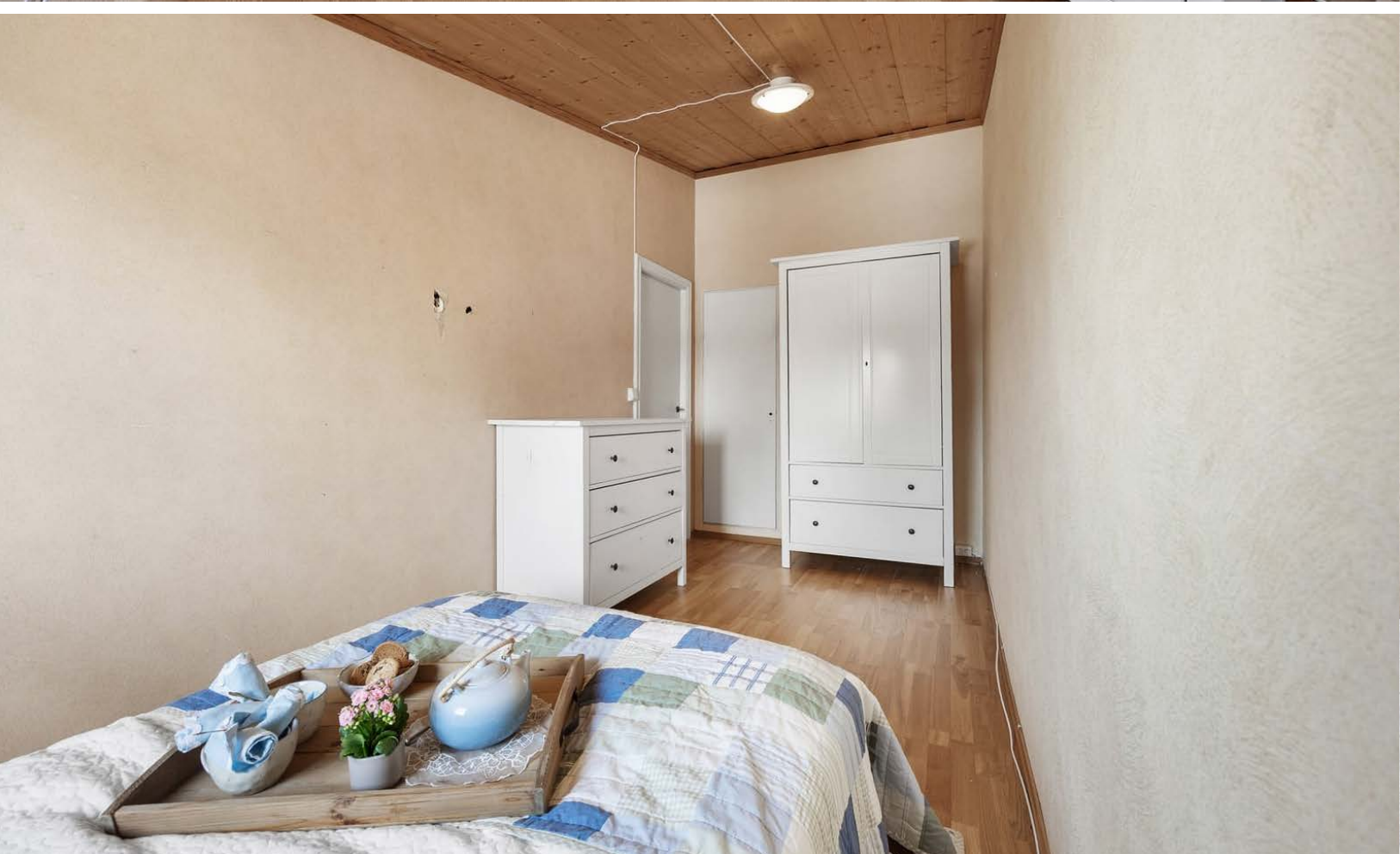
Kjøkkeninnredningen har hvite, profilerte fronter og laminert benkeplate.

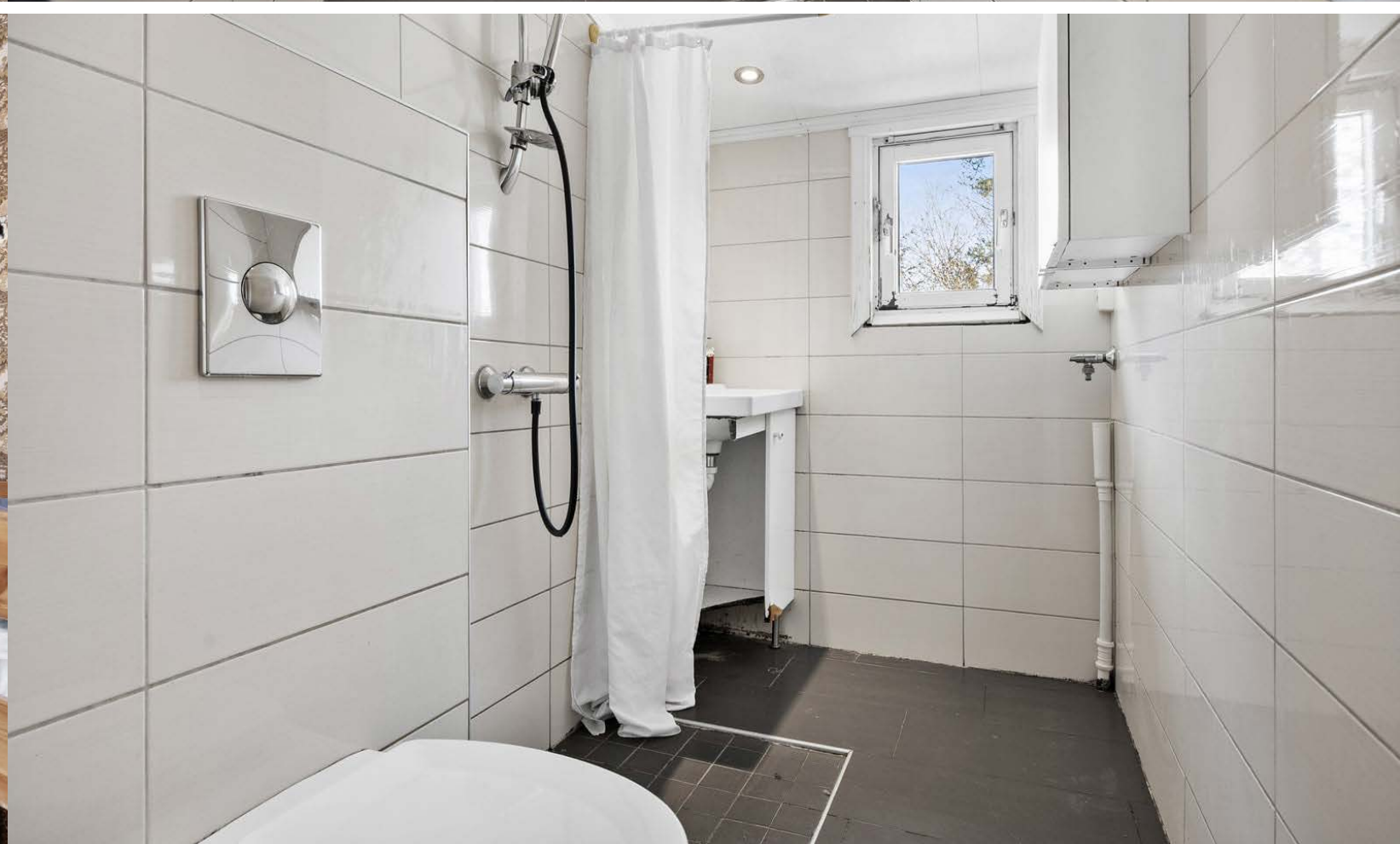


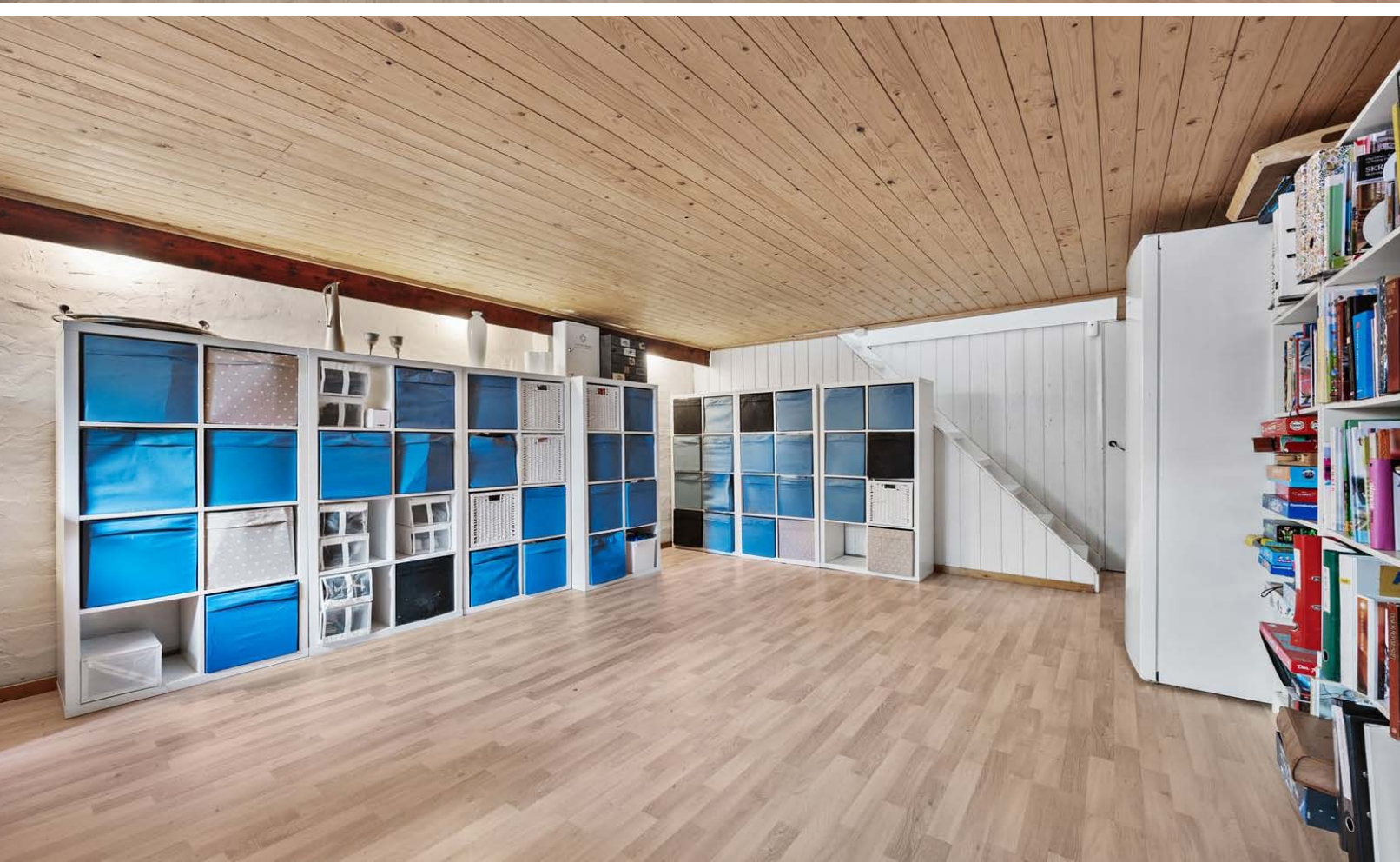
Lys og romslig stue.



Stue.

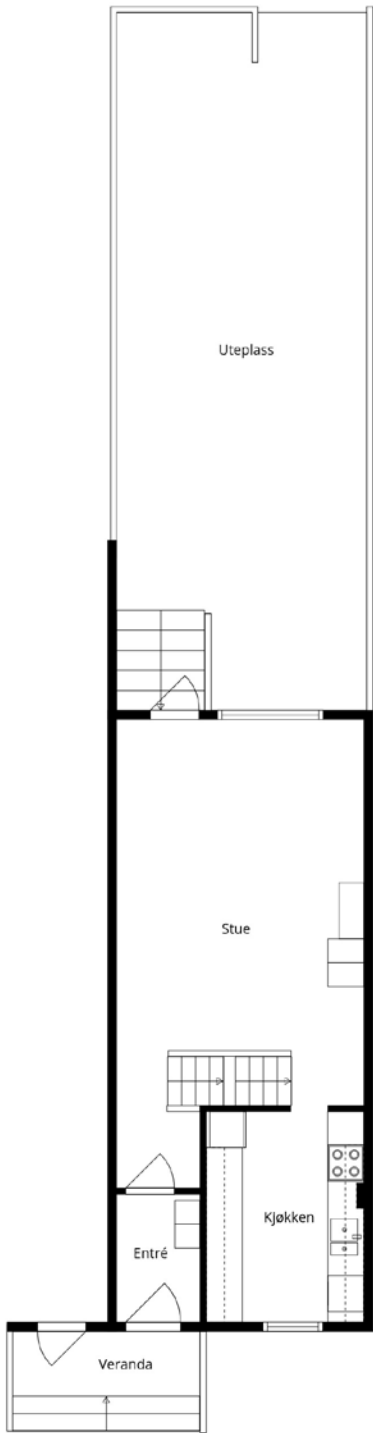






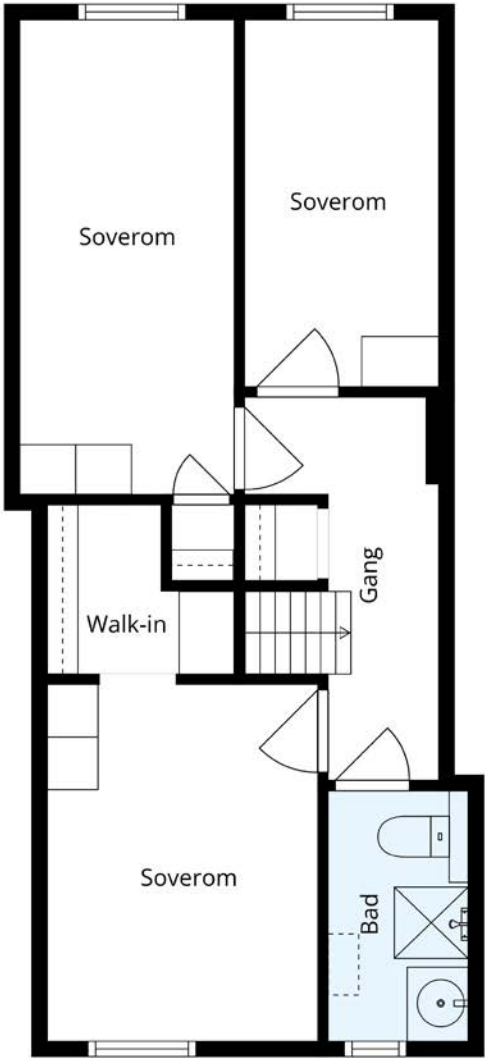
Plantegning

1. etasje



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

2. etasje

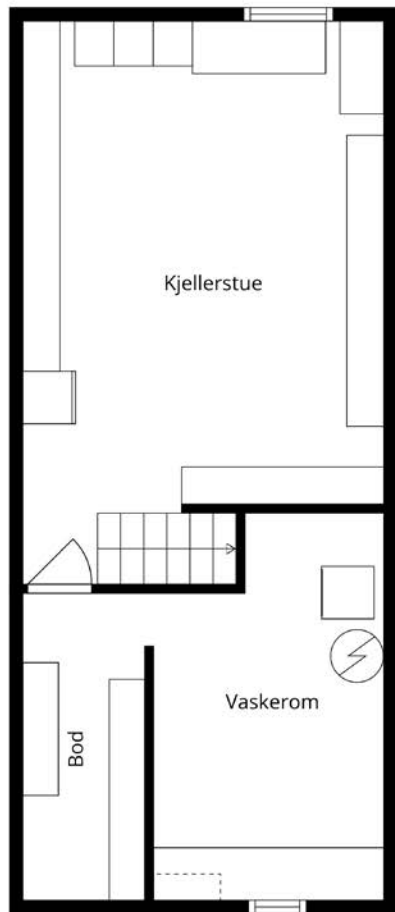


Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

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

Plantegning.

Kjeller



DAY

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

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

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 127 kvm
BRA - e: 17 kvm
BRA totalt: 144 kvm
TBA: 39 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-i: 41 kvm Innredet rom (kjellerstue) og 2 boder.
1. etasje
BRA-i: 43 kvm Gang, stue og kjøkken.
BRA-e: 17 kvm Garasje.
2. etasje
BRA-i: 43 kvm 3 soverom, gang, bad og kott.

TBA fordelt på etasje

1. etasje
39 kvm Terrasseplattning.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde 1. etasje: 2,34 m.
Takhøyde 2. etasje: 2,95/1,92 m.
Takhøyde kjeller: 1,95 m.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

13532 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt for sameiet. Fellestomt i midten av rekkehusene som er opparbeidet med gressplen, lekeplass, sittegrupper og tørkestativ.
Bruksrett til hagedel utenfor boligen, med plen og beplantning.

En eller flere grensepunkt er ikke koordinatfestet eller er koordinatfestet med lav nøyaktighet.

Beliggenhet

Rekkehuset ligger sentralt og attraktivt til på Jessheim i Ullensaker kommune. Det er kort gangavstand til skoler i alle trinn og det finnes flere barnehager i området, både offentlige og private.

Det er kort vei til dagligvarebutikker, som bla. Extra Jessheim i Trondheimsvegen, Meny, Kiwi og Rema 1000 eller Coop Obs på Romsaas. Jessheim Storsenter er et moderne kjøpesenter som for tiden er ett av Norges største med serveringssteder og ca 140 butikker herunder en mengde kjedebutikker, samt flere spennende nisjebutikker. Jessheim kommune- og kulturhus kan by på konserter, teater, revyer, kunstutstillinger og 3 kinosaler.

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

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

I samme området ligger Jessheimbadet som byr på 25 meters svømmebasseng, stupebasseng, barnebasseng, boblebad, m.m. Det er også flere store treningssentre å velge mellom på Jessheim.

Jessheimmarka i nærområdet byr på flotte turstier med sopplyøpe og stolpejakt, samt oppkjørte skiløyper i vintersesongen.

Nordby tjernet ligger innen kort gangavstand og er et av de flotteste friluftsområdene i Ullensaker. Rundt tjernet er det godt tilrettelagt med turveier for rullestolbrukere og folk med barnevogn. Nordby tjernet har flere badeplasser med strender, volleyballbaner, badebrygger og fiskebrygger. Fra tjernet går det løyper i skogområdet Vestmoen og videre til Olaløkka på Sand og Ringbanen på Gardermoen. Det er også fotballbaner og tennisbane i dette området.

Jessheim i Ullensaker kommune er en by som opplever en sterk befolkningsvekst. Kommunen vokser med ca 1.000 innbyggere i året og har nå over 45.000 innbyggere. Befolkningsveksten stiller store krav til utvikling for å kunne ivareta gode tjenester også i fremtiden, og det jobbes kontinuerlig med å gjøre kommunen enda mer attraktiv.

Avstander med bil:
Jessheim stasjon ca 2 min.
OSL Gardermoen ca 10 min.
Lillestrøm ca 30 min.
Oslo ca 45 min.

For ytterligere informasjon se
www.ullensaker.kommune.no

Adkomst
Fra E6: Ta av fra motorvegen ved Jessheim syd og ta til høyre mot Jessheim. Ta til venstre i første rundkjøring og følg Dølivegen (FV454) rett frem

gjennom to rundkjøringer. Følg Ringvegen noen hundre meter og ta så til venstre opp Hagavegen. Ole Reistads veg vil komme på din venstre side, og leiligheten igjen på høyre side. Den er merket med Aktiv til-salgs plakat. Man kan også kjøre gjennom Jessheim sentrum og til venstre i rundkjøringen ved Esso.

Bebyggelsen
Etablert boligområde bestående av en kombinasjon av eldre rekkehus, firemannsboliger og eneboliger, samt nyere blokkbebyggelse på Jessheim Park.

Barnehage/Skole/Fritid
Det er kort gangavstand til skoler i alle trinn, herunder Jessheim barneskole, Nordby ungdomsskole og Jessheim videregående skole. Videre er det et godt utvalg av kommunale og private barnehager på Jessheim.

Skolekrets
Jessheim skolekrets.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste busstopp ligger i "Bekkebakken" ca 200 meters gange fra rekkehuset, herfra går det ofte busser til/fra Jessheim stasjon, Oslo lufthavn Gardermoen og Eidsvoll. Det er gangavstand/sykkelavstand til Jessheim stasjon, hvor det ofte går tog til/fra Oslo. Se Ruter.no for rutetider.

Bygningssakkyndig
Eirik Kalheim

Type rapport
Tilstandsrapport

Byggemåte
Rekkehusbolig over tre plan, oppført i 1959. Bygningen er generelt oppført i trekonstruksjoner, med en byggemåte som var typisk for oppføringstidspunktet. Boligen fremstår med normal standard for byggeåret, men det må påregnes oppgraderinger og vedlikehold.

Byggegrunnen består av løsmasser, og fundamenteringen er utført på en grunnmur av betongstein.

Bygningens veggkonstruksjon består av bindingsverk fra byggeåret, kledd med en liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon tekket med stål- eller aluminiumsplater. Takrenner, nedløp og beslag er utført i sortlakkert metall.

Etasjeskillerne i boligen er konstruert som trebjelkelag. Bygningen har en kombinasjon av malte trevinduer med 3-lags glass og trevinduer med koblede glass. Hovedytterdøren er en malt tredør, og det er en malt balkongdør i tre med 3-lags glass.

Eiendommen har en terrasse bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord. Det er etablert skillevegger i tre mot naboer.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe.

Tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

Taktekking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt. Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Nedløp og beslag
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon
Kledningen er fra byggeåret viser tydelige aldersrelaterte tegn, inkludert stedvis tørkesprekker. Dette skyldes langvarig eksponering for vær og vind samt naturlig uttørking av treverket over tid.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring bør utføres. Redusert beskyttelse mot fukt og økt risiko for vanninntrenging i konstruksjonen. Dersom tilstanden forverres, kan det føre til råte og forkortet levetid på veggkonstruksjonen.

Vinduer
TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Høy alder på glassene med potensiell risiko for punktering og redusert isoleringsevne. Eldre vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømgning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

Dører
TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt. Eldre dører som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømgning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

Dører - Terrasse
TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk. Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt. Eldre dører som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømgning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. For å lukke avviket må

dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

Overflater
Det er registrert slitasje og stedvise skader på innvendige overflater. Slitasje og skader kan redusere overflatenes funksjon og estetiske uttrykk, og kan medføre behov for vedlikehold for å forhindre ytterligere forringelse.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det registreres stedvise vibrasjoner i etasjeskilleren, og konstruksjonen har høy alder. Vibrasjoner indikerer redusert stivhet i bjelkelagetDet registreres stedvise vibrasjoner i etasjeskilleren, og konstruksjonen har høy alder. Vibrasjoner indikerer redusert stivhet i bjelkelaget. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Konsekvens av avviket Redusert stivhet i etasjeskiller kan gi bevegelse og vibrasjoner ved belastning, og på sikt økt risiko for videre deformasjoner eller svekkelse av konstruksjonen.

Pipe og ildsted
Det er registrert at mer enn halvparten av pipens forventede brukstid er passert. Dette innebærer at enkelte deler av konstruksjonen kan ha redusert funksjon eller levetid. Konsekvens/tiltak: Alder på pipe Konsekvens:

Økt risiko for skader som sprekker, lekkasjer og redusert brannsikkerhet over tid. Dersom vedlikehold ikke utføres, kan levetiden forkortes og kostbare utbedringer bli nødvendige.

Rom Under Terreng
Det er registrert høye fuktverdier og synlige fuktmerker på overflater i rom under terreng. Dette vurderes som et vesentlig avvik etter NS3600, da konstruksjonen ikke fungerer som forutsatt når fukt trenger inn eller samler seg i materialer. Fuktmerker indikerer aktiv eller tidligere fuktbelastning som overstiger det som er normalt for slike konstruksjoner. Konsekvens/tiltak: Konsekvens av avviket Høy fuktbelastning kan føre til oppfukting av konstruksjoner, risiko for materialnedbrytning, soppvekst, luktproblemer og skader på innvendige overflater. Vedvarende fukt kan svekke bygningsdelens funksjon over tid.

Innvendige trapper
Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder. Konsekvens/tiltak: Trappen står foran en god del vedlikehold.

1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Vannskader etter lekkasje fra bad. Oppvaskmaskin er defekt. Konsekvens/tiltak: Konsekvens av avviket Vannskader kan medføre svekkelse av materialer, risiko for fuktproblemer, muggsopp og behov for utskifting av berørte overflater/konstruksjoner. Uten tiltak kan skadene utvikle seg videre.

Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Grunnmur og fundamenter
Grunnmuren har høy alder, noe som innebærer at mer enn halvparten av forventet levetid er passert. Konsekvens/tiltak: Konsekvens av avviket: Aldersslitasje kan medføre redusert bestandighet, økt risiko for fuktinntrenging og skader på tilstøtende konstruksjoner. Eventuelle skader kan gi kostbare utbedringer.

Tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:
Vindu - Kjeller
Det er registrert at vinduet er ødelagt og har knust rute. Knust rute kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, varmetap, trekk og redusert sikkerhet. Konstruksjonen er utsatt for videre forringelse dersom tiltak ikke utføres. Vinduet bør skiftes eller repareres med utskifting av glass og eventuelle skadde deler av vinduskonstruksjonen for å sikre forskriftsmessig funksjon og beskyttelse.

Innvendige dører

Enkelte av innvendige dører har betydelige skader.
Konsekvens/tiltak: Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører.

2. Etasje - Bad - Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har fliser på gulv og vegg. Innvendig tak med himlingsplater. Det er utsyrt med dusj, vegghengt toalett,ett og servantskap. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er registrert tidligere vannlekkasje fra badet til underliggende etasje. Dette er et vesentlig avvik etter NS3600, da lekkasje viser at bygningsdelen ikke fungerer som forutsatt med hensyn til vann- og fuktsikring. Basert på alder og skadehistorikk er det risiko for gjentakelse dersom badet ikke renoveres.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens av avviket
Tidligere lekkasje viser at konstruksjonens tetthet er svekket. Dette kan føre til nye vannskader, ytterligere oppfukting av konstruksjoner og skade på underliggende rom.

2. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Hulltaking er ikke utført fordi det er registrert vannlekkasje fra våtrommet som har berørt tilstøtende konstruksjoner.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens av avviket
Uten hulltaking kan skadeomfanget i konstruksjonene ikke verifiseres. Det kan ikke utelukkes at det foreligger skjulte fukt- eller råteskader som kan påvirke konstruksjonenes funksjon og levetid.

Avløpsrør

Det er registrert eldre støpejernsrør fra byggeåret, og det er opplyst om redusert funksjon i avløpsanlegget, herunder treg avrenning ved dusjing.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens av avviket
Redusert avrenning kan indikere begynnende tilstopping, innvendig korrosjon eller innsnevring av rørene. Dette kan gi risiko for tilbakeslag, lekkasjer eller ytterligere funksjonssvekkelse ved fortsatt bruk. Kostnadsestimatet settes for en videre undersøkelse, og ikke for å utbedre forholdet i sin helhet.

Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1959. Iht. styret er det gjort arbeider med dreneringen i 2015/2016. Dette er et avvik etter NS3600, da fuktinntrenging i konstruksjoner under terreng ikke skal forekomme selv om dreneringen er fornyet. Avviket indikerer enten utilfredsstillende dreneringsfunksjon eller andre byggtekniske forhold som påvirker fuktnivået.
Konsekvens av avviket: Fukt i konstruksjoner under terreng kan medføre risiko for materialnedbrytning, muggsopp, luktproblemer og redusert funksjon for innvendige overflater.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Basert på registrerte avvik knyttet til avløpsledninger er det vurdert at funksjonen er betydelig redusert.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Konsekvens av avviket

Redusert funksjon i avløpsanlegget kan gi risiko for tilbakeslag, lekkasjer og ytterligere skader på tilstøtende konstruksjoner. Kostnadsestimatet settes for en videre undersøkelse, og ikke for å utbedre forholdet i sin helhet.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Loftet er vurdert til tilstandsgrad 2 grunnet en konstruksjonsmessig risikofaktor og høy alder. Det bemerkes imidlertid at det ikke ble observert synlige avvik ved befaring.
Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Konsekvens av avviket:
Aldersslitasje kan medføre redusert styrke i trekonstruksjoner, økt risiko for fuktskader og deformasjoner dersom vedlikehold ikke følges opp.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Terrasse bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord. Det er etablert skillevegger i tre mot naboer.
Terrassen er ikke målt da den er snødekket.
Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Terrengforhold

Terrenget boligen er etablert i er nokså flatt. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Helse, miljø og sikkerhet

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
Styret informere om at det er utført radonmålinger som ligger under grenseverdier.
For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person.
Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.
Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Lovlighet:

Byggetegninger: planløsningen for 1.- og 2. etasje ser ut til å stemme overens med dagens bruk. I kjelleren er et rom innredet som oppholdsrom. Dette er på godkjente tegninger ikke benevnt som dette.

Interessenter bes lese gjennom vedlagte tilstandsrapport utført av Eirik Kalheim for ytterligere informasjon. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad

3 og 2 (TG 3 og TG2). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten før visning.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2014. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
Ja.
Beskrivelse: Vannlekkasje mellom bad og kjøkken ifm. vaskemaskin.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Firmanavn: Ingeborgs låsservice, 2019.
Beskrivelse: Byttet fra manuell til digital kodelås.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
Ja.
Beskrivelse: Fuktighet på innsiden av vinduene ved væromslag.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
Ja.
Beskrivelse: Maling av garasjer på dugnad. Usikker på årstallet. Har forsøkt å få svar fra styret.

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

Ja.
Firmanavn: Usikker, 2017.
Beskrivelse: Vet ikke om det har vært skader, men samtlige hus i sameiet har fått ny drenering rundt husene. i den forbindelse ble plattingen min bygget og nye skillevegger.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Firmanavn: Usikker, 2017.
Beskrivelse: Gravet opp rør, lagt nye rør, bygget ny uteplass.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
Ja.
Beskrivelse: Sluket på badet har lett for å tette seg.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Firmanavn: Jessheim Elektriske, 2014.
Beskrivelse: Montering av stikkontakter og lamper.

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Firmanavn: Styret har opplysninger om firma, tidspunkt og resultat.
Beskrivelse: Det har vært utført radonmålinger to ganger i min botid her.

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
Ja.
Beskrivelse: Bytting av kledning på rekkehusene

starter i mars. Usikker på når de starter på rekken mitt hus er en del av.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Firmanavn: Ufaglært arbeid, 2017.
Beskrivelse: Ja de er gamle og trenger oppgradering. Stor forskjell fra garasje til garasje. Ble malt på dugnad for noen år siden.

Innhold

Planløsning:
1. etasje: Gang, stue og kjøkken.
2. etasje: Gang, 3 soverom, bad og kott.
Kjeller: Innredet rom og 2 bodrom.

Kort fortalt:
- Familievennlig rekkehus med attraktiv beliggenhet på Jessheim.
- Gang med plass til å henge fra seg yttertøyet.
- Kjøkken med plass til frittstående hvitevarer.
- Romslig stue med utgang til terrasse.
- Flislagt bad.
- 3 soverom - alle i 2. etasje.
- Kott/bod i 2. etasje.
- Innredet rom benyttet som kjellerstue og 2 bodrom i kjelleretasjen.
- Terrasse på ca 39 kvm med leegger og god plass til utemøblement.
- Hage med plen og beplantning.
- Garasjeplass i rekke.
- Fine fellesområder i sameiet med plen og beplantning.
- Sameiet bytter i 2026 kledning og legger ny isolering på boligene.
- Meget fin og barnevennlig beliggenhet i Gjestadhagen på Jessheim.

- Kort vei til sentrum, samt fine rekreasjonsområdet rundt Nordbytjernet!

Standard

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med hvite, profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er godt med skap- og benkeplass, og innredningen strekker seg på begge sider i rommet. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap som medfølger. Oppvaskmaskinen er defekt. Det er avsatt plass til komfyr i innredningen.

Bad:
Badet har fliser på gulv og vegg, og himlingsplater i taket. Rommet er utstyrt med dusj, vegghengt toalett og servant i baderomsinnredning. Det skal være varmekabler i baderomsgulvet, men det er ikke opplyst om disse virker.

Innvendige overflater:
Gulv: Parkett, laminat og betong. Fliser på bad.
Vegger: Tapet og trepanel. Fliser på baderomsvegger.
Himling: Trepanel og himlingsplater.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av jern. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av støpejern. Det er opplyst om redusert funksjon i avløpsanlegget, herunder treg avrenning ved dusjing.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca 200 liter.
- Elektrisk anlegg: Elektrisk åpent anlegg med automatsikringer og skrusikringer.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Komfyr i kjøkken medfølger ikke i handelen. Kjøleskap medfølger.

Det det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på hvitevarer som medfølger.

TV/Internett/Bredbånd

Eier tegner eget abonnement for tv og bredbånd.

Parkering

Det medfølger en garasje plass i rekke til boligen. Denne er eldre og ikke så bra.

Ellers er det felles parkeringsplasser og gjesteparkeringsplasser på sameiets felles tomt.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 92606674

Radonmåling

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Styret informerer om at det er utført radonmålinger som ligger under grenseverdier. Men dette er ikke dokumentert.

Diverse

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

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Boligen har ingen fastmonterte varmekilder. Det er varmekabler på badet. Det er ukjent om disse virker.

Energimerke

E

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 490 000

Omkostninger kjøper

3 490 000 (Prisantydning)

93 085 (Andel av fellesgjeld)

3 583 085 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
89 570 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

90 960 (Omkostninger totalt)
102 860 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
105 660 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 674 045 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 685 945 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 688 745 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med

Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 19 068 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil variere årlig.

Informasjon om eiendomsskatt

Det er pt. ikke eiendomsskatt i Ullensaker kommune.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 158 527 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 634 109 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregingsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor

forbehold om at formuesverdien kan bli endret og evtuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om 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

1/48

Felleskostnader inkluderer

Drift, noe vedlikehold, renter felleslån, avdrag felleslån, felles bygningsforsikring, snørydding/gressklipping og forretningsførsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4250

Andel Fellesgjeld

Kr 93 085

Fellesgjeld pr. dato

01.02.2026

Kommentar fellesgjeld

Fellesgjelden er per idag, ca kr 93 085,- for denne boligseksjonen, men denne vil økes ifm. at sameiet tar opp mer lån. Fellesgjelden økes med ca kr 292 000,- per boligseksjon i sameiet fra og med mars 2026.

Andel fellesformue

Kr 91 612

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Furumo Sameie Jessheim

Organisasjonsnummer

981134877

Om sameiet

Furumo Sameie Jessheim består av 48 boligseksjoner på eiendommen Gnr. 135 Bnr. 418 i Ullensaker kommune. Sameiet har Solibo som forretningsfører.

Prosjekt med skifte av kledning i 2026:

Sameiet er i gang med fasadearbeid, som skal

gjennomføres i løpet av 2026. Det ble gjennomført et oppstartsmøte med entreprenør PK Byggservice AS 30.januar 2026, og oppstart av prosjektet er satt til 2. mars 2026. Det skal byttes kledning og etterisoleres på rekkehusene. PK Byggservice har satt rekkefølge på gjennomføring til rekke 13-11-9-7-5-3-1 , og med en gjennomføringsplan på 270 kalenderdager.

Styret har sikret finansiering av prosjektet ved lån hos DNB. Sameiet har allerede lån på 4,4 MNOK idag, og det skal lånes opp ytterligere 14 MNOK i lån ifm. rehabiliteringsprosjektet. Utover dette har styret vurdert om felleskostnadene vil forbli på dagens nivå eller om disse må oppjusteres. Per nå(25.02.2026) har styret et ønske om å holde felleskostnadene på dagens nivå, men kan ikke utelukke en mindre justering ved behov.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har et felles lån i DNB Bank:

Lånenummer: 1211.47.25054
Nominell rente per 01.02.2026: 7,80 %
Type rente: Flytende
Innfrielsesår: 2033
Type lån: Annuitet
Antall terminer per år: 4
Saldo per 01.02.2026: kr 4.468.079,-
Andel av saldo: kr. 93.085,-

Sameiet felles lån skal økes til totalt kr. 18,4 MNOK i mars 2026 grunnet låneopptaket.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres

oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling. Evt. kostnader ved økte månedlige felleskostnader tilkommer kjøper.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler kan ses hos megler på forespørsel.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige sameiere. Søknad sendes styret til godkjenning i forkant av ervervelsen av husdyr.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Siden det skal settes opp stikkontakter på fremside og bakside i fasaderehabiliteringen, er det også behov for at elektriker får tilgang til boenheter under gjennomføringen. Informasjon kommer fra styret og entreprenør til beboerne fortløpende.

Forretningsfører

Forretningsfører

Solibo AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 135, bruksnummer 418, seksjonsnummer 36 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:

3209/135/418/36:

23.10.1959 - Dokumentnr: 3342 - Rettigheter iflg. skjøte

Best. om bebyggelse. Forbud mot fabrikk/industri.

Forbud mot

generende virksomhet. Best. om ledninger. Best. om gjerder.

Flere bestemmelser.

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:418

Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.1982 - Dokumentnr: 1467 - Skjønn

Elektriske kraftlinjer

Sak 13/81 B.

Strekningen Gjestad-Dal.

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:418

Gjelder denne registerenheten med flere

07.09.1984 - Dokumentnr: 7843 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 36

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/48

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 48 SEKSJONER

01.01.2020 - Dokumentnr: 1046162 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0235 Gnr:135 Bnr:418 Snr:36

01.01.2024 - Dokumentnr: 235142 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3033 Gnr:135 Bnr:418 Snr:36

Heftelsene omhandler byggebestemmelser om type bolig på sameiets eiendom, gjerdeplikt der tomten grenser mot offentlig vei eller eiendom, rett for kommunen til å ha vann og kloakkledninger over eiendommen, forbud mot å drive næringsvirksomhet på sameiets tomt herunder i boligen, skjønn og seksjoneringsbegjæringen. Kartverket opplyser at de ikke finner dokumentene i deres arkiv.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger innflyttingsattest for rekkehuset, datert 08.03.1960.

Det er ingen øvrige ferdigattester tilknyttet

eiendommen, i kommunens arkiv.

Det foreligger byggetegninger hos kommunen,

datert 24.04.1959.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.03.1960.

Vei, vann og avløp

Eiendommen ligger til offentlig vei.

Boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert.

Eiendommen er i kommunedelplanen for Jessheim avsatt til nåværende boligbebyggelse. Vedtatt 17.06.2025.

Eiendommen grenser inntil reguleringsplan for "Stadionområdet - Jessheim" vedtatt 01.02.2010 og "Magasinleiren" stadfestet 21.11.1979.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt, men leietaker må meldes til, og godkjennes av styret i sameiet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24 syvende ledd. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til salgsoppgave

Tilstandsrapport, datert 03.03.2026
Egenerklæringsskjema, datert 02.03.2026
Kommunal info, datert 25.02.2026
Forretningsførerinfo, datert 23.02.2026

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.500,- oppgjørshonorar kr 7.000,- og visninger kr 3.000,- per stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 38.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 15.870,-. Utleggene omfatter foto, eierskiftegebyr, tinglysningsgebyr, kommunale opplysninger og forretningsførsel. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler
Ann Kristin Hoset
Eiendomsmegler MNEF
ann.kristin.hoset@aktiv.no
Tlf: 980 85 692

Ansvarlig megler bistås av
Ann Kristin Hoset
Eiendomsmegler MNEF
ann.kristin.hoset@aktiv.no
Tlf: 980 85 692

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

Salgsoppgavedato
06.03.2026



Energiattest

Adresse Ole Reistads veg 3G, 2067 JESSHEIM	
Dato for energimerking 03.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-265704
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300777123
Gårdsnummer 135	Bruksnummer 418
Seksjonsnummer 36	Bruksenhetsnummer H0101

A

B

C

D

E

F

G

Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår 1959	Bygningstype Rekkehus
Bruksareal 127,0 m²	Oppvarmet bruksareal 127,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
262,96 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
332,01 kWh/m²

Totalt levert pr. år
42 165 kWh

Nabolagsprofil

Ole Reistads veg 3G - Nabolaget Gjestadhagan/Kverndalen - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Ole Reistads veg Linje 439	2 min	0.1 km
Skogtun Linje R13	12 min	1 km
Oslo Gardermoen	12 min	

Skoler

Jessheim skole og ressurscenter (1-7 kl.) 484 elever, 21 klasser	10 min	0.8 km
Døli skole (1-7 kl.) 409 elever, 20 klasser	22 min	1.9 km
Hovin skole (1-7 kl.) 248 elever, 13 klasser	4 min	3 km
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.) 358 elever, 26 klasser	5 min	0.4 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.) 330 elever, 14 klasser	21 min	1.8 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	8 min	0.6 km
Hoppensprett vgs Jessheim	22 min	

Ladepunkt for el-bil

Jessheim Storsenter Skovly P1	12 min
Jessheim Storsenter - Skovly P-hus p...	12 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

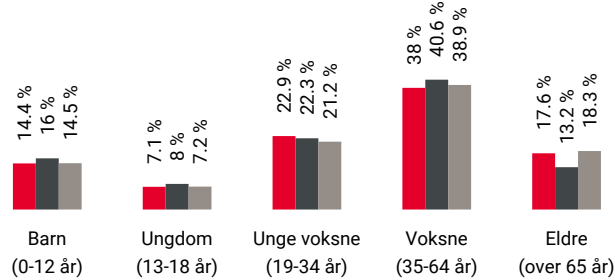
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gjestadhagan/Kverndalen	1 933	880
Jessheim	25 243	11 446
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Jessheim barnehage (1-5 år) 64 barn	10 min	0.8 km
Gullungen familiebarnehage	14 min	
Gullungen familiebarnehage	14 min	

Dagligvare

Coop Extra Jessheim Post i butikk, PostNord	10 min	0.8 km
Kiwi Meierigården	11 min	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



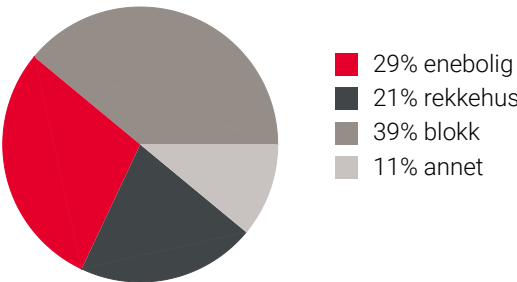
Gateparkering

Lett 89/100

Sport

Jessheim idrettspark Fotball	2 min	0.2 km
Nordby ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball	5 min	0.4 km
Fresh Fitness Jessheim	10 min	
Spent Jessheim	19 min	

Boligmasse



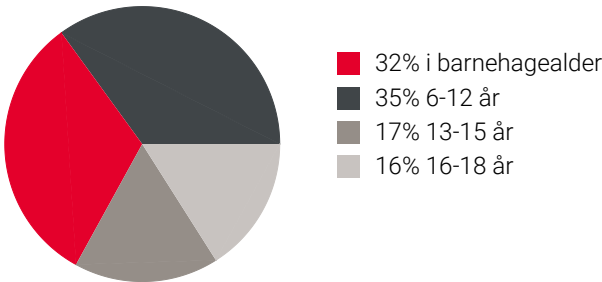
«Alltid vært et stille og rolig nabolag. Det har vært et nabolag med forholdsvis mange eldre i flere år, men nå er småbarnsfamiliene tilbake - hyggelig.»

Sitat fra en lokalkjent

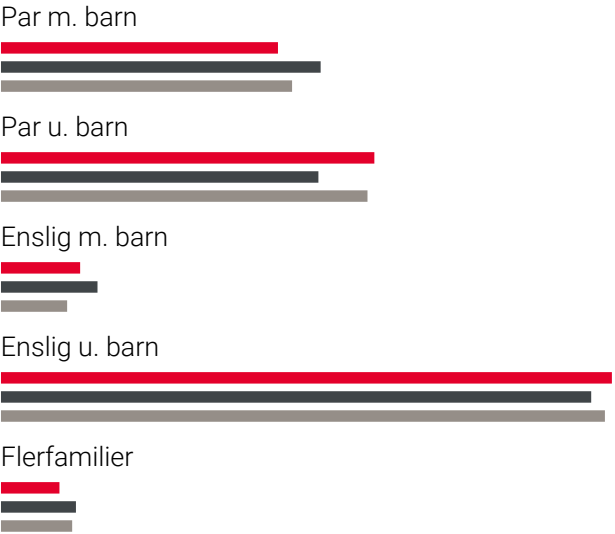
Varer/Tjenester

Jessheim Storsenter	13 min
Boots apotek Ullensaker	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



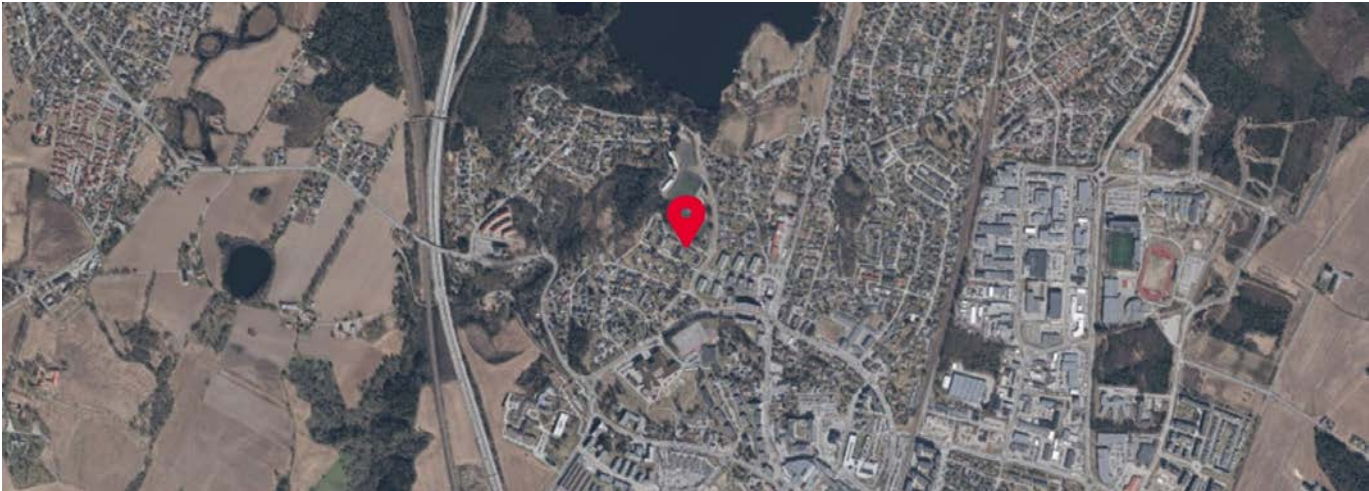
Familiesammensetning



0%	44%
Gjestadhagan/Kverndalen	
Jessheim	
Norge	

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Tilstandsrapport

 Rekkehus
 Ole Reistads veg 3G , 2067 JESSHEIM
 ULLENSAKER kommune
 gnr. 135, bnr. 418, snr. 36

Sum areal alle bygg: BRA: 144 m² BRA-i: 127 m²



Befaringsdato: 03.03.2026	Rapportdato: 05.03.2026	Oppdragsnr.: 21739-1955	Eiendomsverdi ref nr: VV5139
Autorisert foretak: TAKSTHUSET 1 AS	Sertifisert Takstingeniør: Eirik Kalheim	Vår ref: Eirik Kalheim	



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

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 fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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



Rapportansvarlig



Eirik Kalheim
Uavhengig Takstingeniør
ek@th1.no
988 55 334

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

	Tiltak under kr 20 000
	Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
	Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
	Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus med 2 plan over kjeller fra 1959. Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt. Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet. Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon. Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene. Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere selv om den får TG 3.

Rekkehus - Byggeår: 1959

UTVENDIG Gå til side
 Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Renner, nedløp og beslag av sort lakkert metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har trevinduer med koblet glass. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør. Bygningen har malt balkongdør i tre med 3-lags glass. Terrasse bygget med impregnernt bjelkelag og terrassebord. Det er etablert skillevegger i tre mot naboer. Terrassen er målt til ca. 39m2.

INNVENDIG Gå til side
 Innvendig er det gulv av parkett, laminat og betong. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har mursteinspipe. Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke utført da det er påvist synlig fukt og målt høye fuktverdier på åpen mur mot terreng. Boligen har malte tretrapper. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side
 Bad
 Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har fliser på gulv og vegg. Innvendig tak med himlingsplater.

Det er utsyrt med dusj, vegghengt toalett,ett og servantskap. Hulltaking er ikke utført da det er påvist fuktavvik i tilligende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side
 .
 Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side
 Innvendige vannledninger er av jern. Det er avløpsrør av støpejern. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Elektrisk åpent anlegg med automatsikringer og skrusikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side
 Det er byggegrunn av løsmasser. Dreneringen er fra 1959. Iht. styret er det gjort arbeider med dreneringen i 2015/2016. Bygningen har grunnmur i betongstein. Terenget boligen er etablert i er nokså flatt. Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1959. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1959. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side
 Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Arealer Gå til side

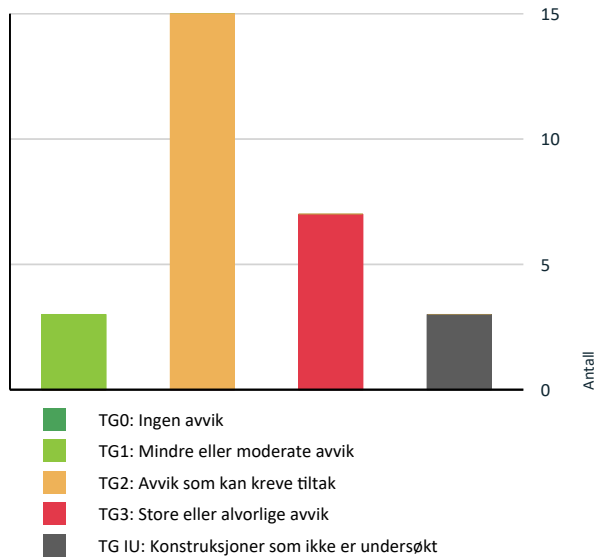
Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus
 • Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
 planløsningen for 1.- og 2. etasje ser ut til å stemme overens med dagens bruk. I kjelleren er et rom innredet som oppholdsrom. Dette er på godkjente tegninger ikke benevnt som dette.

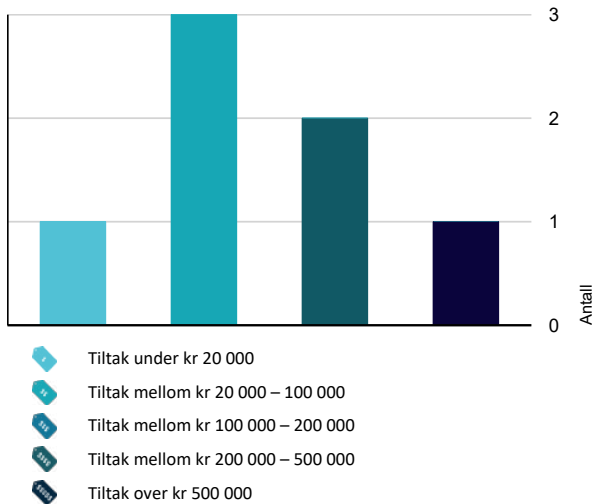
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vindu - Kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - Terrasse [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.

Tilstandsrapport

REKKEHUS	
Byggeår 1959	Kommentar Eiendomsverdi.no
Anvendelse Bolig	
Standard Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.	
Vedlikehold Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.	
UTVENDIG	
TG 2 Taktekking	
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft	
Kommentar Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.	
Vurdering av avvik: - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. - Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.	
Konsekvens/tiltak - Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. - Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. - Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt. - Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.	
TG 2 Nedløp og beslag	
Kommentar Renner, nedløp og beslag av sort lakkert metall.	
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.	
Konsekvens/tiltak Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.	
TG 2 Veggkonstruksjon	
Kommentar Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.	
Vurdering av avvik: Det er avvik:	
Kledningen er fra byggeåret viser tydelige aldersrelaterte tegn, inkludert stedvis tørkesprekker. Dette skyldes langvarig eksponering for vær og vind samt naturlig uttørking av treverket over tid	
Konsekvens/tiltak Tiltak:	

Tilstandsrapport

Lokal utbedring bør utføres.	
Konsekvens: Redusert beskyttelse mot fukt og økt risiko for vanninntrenging i konstruksjonen. Dersom tilstanden forverres, kan det føre til råte og forkortet levetid på veggkonstruksjonen.	
Tiltak: Overflatebehandling med maling eller beis for å gjenopprette beskyttelse. Ved omfattende sprekkdannelser bør utskifting av skadede bord vurderes. Kontroll av underliggende konstruksjon anbefales.	
TG IU Takkonstruksjon/Loft	
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking	
Kommentar Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.	
Vurdering av avvik: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.	
Loftet er vurdert til tilstandsgrad 2 grunnet en konstruksjonsmessig risikofaktor og høy alder. Det bemerkes imidlertid at det ikke ble observert synlige avvik ved befaring.	
Konsekvens/tiltak Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.	
Konsekvens av avviket: Aldersslitasje kan medføre redusert styrke i trekonstruksjoner, økt risiko for fuktskader og deformasjoner dersom vedlikehold ikke følges opp.	
Tiltak som bør iverksettes: Det anbefales regelmessig tilstandskontroll for å avdekke eventuelle skader eller svekkelser. Utbedring skal vurderes dersom tegn til råte, lekkasje eller deformasjon oppstår.	
TG 2 Vinduer	
Kommentar Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.	
Årstall: 1984	Kilde: Eier
Vurdering av avvik: Det er avvik:	
TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Høy alder på glassene med potensiell risiko for punktering og redusert isoleringsevne.	
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.	
Konsekvens/tiltak Tiltak:	
Eldre vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.	
Konsekvens: Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.	
Tiltak: Vurder utskifting av eldre isolerglass, spesielt ved tegn til punktering eller dårlig isolasjon. Følg med på eventuelle tegn til punktering (dugg mellom glasslag, misfarging).	
TG 1 Vinduer - Kjeller - Nyere	
Kommentar	

Ole Reistads veg 3G , 2067 JESSHEIM Gnr 135 - Bnr 418 3209 ULLENSAKER		TAKSTHUSET 1 AS Briskeveien 38 1405 LANGHUS
Tilstandsrapport		
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.		
Årstall:	2018	Kilde: Eier
TG 3 Vindu - Kjeller		
Kommentar Bygningen har trevinduer med koblet glass.		
Vurdering av avvik: • Det er avvik:		
Det er registrert at vinduet er ødelagt og har knust rute.		
Konsekvens/tiltak • Tiltak:		
Konsekvens av avviket Knust rute kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, varmetap, trekk og redusert sikkerhet. Konstruksjonen er utsatt for videre forringelse dersom tiltak ikke utføres.		
Tiltak som bør iverksettes Vinduet bør skiftes eller repareres med utskifting av glass og eventuelle skadde deler av vinduskonstruksjonen for å sikre forskriftsmessig funksjon og beskyttelse.		
Kostnadsestimat: Under 20 000		
TG 2 Dører		
Kommentar Bygningen har malt hovedytterdør.		
Vurdering av avvik: • Det er avvik:		
TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått.		
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.		
Konsekvens/tiltak • Tiltak:		
Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.		
Eldre dører som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømgregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.		
Konsekvens: Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap.		
Tiltak: Vurder utskifting av terrassedør med moderne isolerglass for bedre energiytelse og komfort. Kontrollér ytterdørens tetthet og funksjon, spesielt ved høy alder eller tegn til slitasje.		
TG 2 Dører - Terrasse		
Kommentar Bygningen har malt balkongdør i tre med 3-lags glass.		
Vurdering av avvik: • Det er avvik:		

Ole Reistads veg 3G , 2067 JESSHEIM Gnr 135 - Bnr 418 3209 ULLENSAKER		TAKSTHUSET 1 AS Briskeveien 38 1405 LANGHUS
Tilstandsrapport		
TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.		
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.		
Konsekvens/tiltak • Tiltak:		
Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.		
Eldre dører som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømgregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.		
Konsekvens: Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.		
Tiltak: Vurder utskifting av terrassedør med moderne isolerglass for bedre energiytelse og komfort. Kontrollér ytterdørens tetthet og funksjon, spesielt ved høy alder eller tegn til slitasje. Følg med på tegn til punktering i glass (dugg mellom lag, misfarging).		
TG RU Balkonger, terrasser og rom under balkonger		
Kommentar Terrasse bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord. Det er etablert skillevegger i tre mot naboer. Terrassen er målt til ca. 39m2.		
Vurdering av avvik: • Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.		
Konsekvens/tiltak • Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.		
INNSENDIG		
TG 2 Overflater		
Kommentar Innwendig er det gulv av parkett, laminat og betong. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.		
Vurdering av avvik: • Det er avvik:		
Det er registrert slitasje og stedvise skader på innvendige overflater.		
Konsekvens/tiltak • Tiltak:		
Konsekvens av avviket Slitasje og skader kan redusere overflatenes funksjon og estetiske uttrykk, og kan medføre behov for vedlikehold for å forhindre ytterligere forringelse.		
Tiltak som bør iverksettes Skadede og slitte overflater bør utbedres ved reparasjon eller fornyelse for å sikre funksjon og tilfredsstillende standard i tråd med forskrift til avhendingslova.		
TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn		
Kommentar Etasjeskiller er av trebjelkelag.		
Ved enkel nivellering av stuen i 1. etasje måles det et totalt avvik i rommet på 20mm, og 10mm over en avstand på 2 meter.		
Oppdragsnr.: 21739-1955	Befaringsdato: 03.03.2026	Side: 11 av 25

Tilstandsrapport

Ved enkel nivellering av gangen i 2. etasje måles det et totalt avvik i rommet på 6 mm, og 3 mm over en avstand på 2 meter.

Ved enkel nivellering av kjellerstue måles det et totalt avvik i rommet på 20mm, og 20mm over en avstand på 2 meter.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres stedvis vibrasjoner i etasjeskilleren, og konstruksjonen har høy alder. Vibrasjoner indikerer redusert stivhet i bjelkelagetDet registreres stedvis vibrasjoner i etasjeskilleren, og konstruksjonen har høy alder. Vibrasjoner indikerer redusert stivhet i bjelkelaget.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Konsekvens av avviket
Redusert stivhet i etasjeskiller kan gi bevegelse og vibrasjoner ved belastning, og på sikt økt risiko for videre deformasjoner eller svekkelse av konstruksjonen.

Tiltak som bør iverksettes
Det bør utføres nærmere undersøkelser av etasjeskillerens bæresystem for å vurdere behov for forsterkning eller utbedring.

TG 2 Pipe og ildsted

Kommentar

Boligen har mursteinspipe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at mer enn halvparten av pipens forventede brukstid er passert. Dette innebærer at enkelte deler av konstruksjonen kan ha redusert funksjon eller levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alder på pipe

Konsekvens:
Økt risiko for skader som sprekker, lekkasjer og redusert brannsikkerhet over tid. Dersom vedlikehold ikke utføres, kan levetiden forkortes og kostbare utbedringer bli nødvendige.

Tiltak:
Utfør visuell kontroll og vurder tilstand på overflate og innvendig røykløp. Ved behov bør pipen rehabiliteres eller utbedres med godkjente metoder (f.eks. innvendig foring).

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med ‘Drenering’

Kommentar

Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har panel og betong/mur.
Hulltaking er ikke utført da det er påvist synlig fukt og målt høye fuktverdier på åpen mur mot terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert høye fuktverdier og synlige fuktmerker på overflater i rom under terreng. Dette vurderes som et vesentlig avvik etter NS3600, da konstruksjonen ikke fungerer som forutsatt når fukt trenger inn eller samler seg i materialer. Fuktmerker indikerer aktiv eller tidligere fuktbelastning som overstiger det som er normalt for slike konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens av avviket
Høy fuktbelastning kan føre til oppfukting av konstruksjoner, risiko for materialnedbrytning, soppvekst, luktproblemer og skader på innvendige overflater. Vedvarende fukt kan svekke bygningsdelens funksjon over tid.

Tiltak som bør iverksettes
Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare årsak til fukttinntrenging og omfang og videre undersøkelse ved indikasjon på skade. Tiltak må tilpasses årsak.



TG 2 Innvendige trapper

Kommentar

Boligen har malte tretrapper.

Vurdering av avvik:

- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Trappen står foran en god del vedlikehold.

TG 3 Innvendige dører

Kommentar

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Kommentar

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har fliser på gulv og vegg. Innvendig tak med himlingsplater. Det er utsyrt med dusj, vegghengt toalett,ett og servantskap.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er registrert tidligere vannlekkasje fra badet til underliggende etasje. Dette er et vesentlig avvik etter NS3600, da lekkasje viser at bygningsdelen ikke fungerer som forutsatt med hensyn til vann- og fuksikring. Basert på alder og skadehistorikk er det risiko for gjentakelse dersom badet ikke renoveres.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

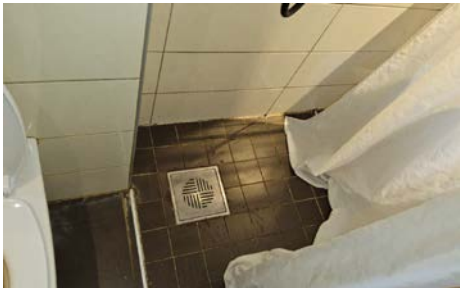
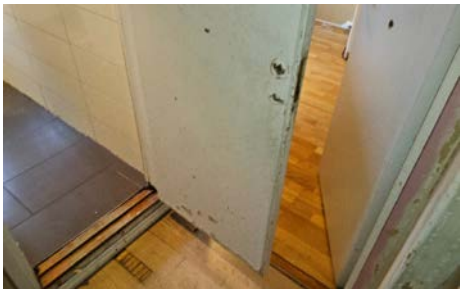
Konsekvens av avviket

Tidligere lekkasje viser at konstruksjonens tetthet er svekket. Dette kan føre til nye vannskader, ytterligere oppfukting av konstruksjoner og skade på underliggende rom.

Tiltak som bør iverksettes

Det må gjennomføres renovering av badet for å etablere forskriftsmessig tetthet. Videre undersøkelser er nødvendig for å avdekke skadeomfang i berørte konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2. ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er ikke utført da det er påvist fuktavvik i tilligende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Hulltaking er ikke utført fordi det er registrert vannlekkasje fra våtrommet som har berørt tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

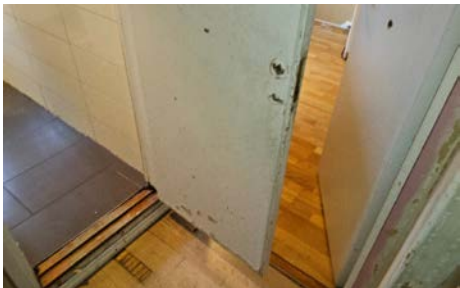
Konsekvens av avviket

Uten hulltaking kan skadeomfanget i konstruksjonene ikke verifiseres. Det kan ikke utelukkes at det foreligger skjulte fukt eller råteskader som kan påvirke konstruksjonenes funksjon og levetid.

Tiltak som bør iverksettes

Det bør gjennomføres videre undersøkelser, inkludert hulltaking, for å avklare skadeomfang i berørte konstruksjoner. Tiltaket må ses i sammenheng med nødvendige utbedringer av våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Vannskader etter lekkasje fra bad. Oppvaskmaskin er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens av avviket

Vannskader kan medføre svekkelse av materialer, risiko for fuktproblemer, muggsopp og behov for utskifting av berørte overflater/konstruksjoner. Uten tiltak kan skadene utvikle seg videre.

Tiltak som bør iverksettes

Berørte konstruksjoner og overflater må undersøkes og utbedres for å sikre at det ikke foreligger skjulte fukt- eller følgeskader,

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kommentar

Innvendige vannledninger er av jern.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

Ole Reistads veg 3G , 2067 JESSHEIM
Gnr 135 - Bnr 418
3209 ULLENSAKER

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Tilstandsrapport

TG 3

Avløpsrør

Kommentar

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er registrert eldre støpejernsrør fra byggeåret, og det er opplyst om redusert funksjon i avløpsanlegget, herunder treg avrenning ved dusjing.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Konsekvens av avviket
Redusert avrenning kan indikere begynnende tilstopping, innvendig korrosjon eller innsnevring av rørene. Dette kan gi risiko for tilbakeslag, lekkasjer eller ytterligere funksjonssvekkelse ved fortsatt bruk.

Tiltak som bør iverksettes
Det bør gjennomføres videre undersøkelser av avløpsanlegget, gjerne med rørspeksjon, for å avklare omfang av slitasje og behov for utskifting.

Kostnadsestimatet settes for en videre underskelse, og ikke for å utbedre forholdet i sin helhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1

Ventilasjon

Kommentar

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2

Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

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

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

Kommentar

Elektrisk åpent anlegg med automatsikringer og skrusikringer.

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)?
Ja

Ole Reistads veg 3G , 2067 JESSHEIM Gnr 135 - Bnr 418 3209 ULLENSAKER	TAKSTHUSET 1 AS Briskeveien 38 1405 LANGHUS
Tilstandsrapport	
Spørsmål til eier 2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja Eksisterer det samsvarserklæring? Ja Inntak og sikringsskap 3. 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	
	
TOMTEFORHOLD	
Byggegrunn Kommentar Det er byggegrunn av løsmasser.	
TG 3 Fuksikring og drenering <i>Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'</i> Kommentar Dreneringen er fra 1959. Iht. styret er det gjort arbeider med dreneringen i 2015/2016. Vurdering av avvik: - Det er avvik: Det er opplyst at dreneringen er skiftet i nyere tid, men ved undersøkelse av rom under terreng er det påvist høye fuktverdier. Dette er et avvik etter NS3600, da fuktinntrenging i konstruksjoner under terreng ikke skal forekomme selv om dreneringen er fornyet. Avviket indikerer enten utilfredsstillende dreneringsfunksjon eller andre byggtekniske forhold som påvirker fuktnivået. Konsekvens/tiltak - Tiltak: Konsekvens av avviket Fukt i konstruksjoner under terreng kan medføre risiko for materialnedbrytning, muggsopp, luktproblemer og redusert funksjon for innvendige overflater. Tiltak som bør iverksettes Det bør gjennomføres videre undersøkelser for å avklare årsak til fuktinntrengningen, herunder vurdering av dreneringsfunksjon, grunnmurskonstruksjon og eventuelle fuksikringstiltak. Kostnadsestimat: Over 500 000	
TG 2 Grunnmur og fundamenter Kommentar	

Tilstandsrapport

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmuren har høy alder, noe som innebærer at mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens av avviket:

Aldersslitasje kan medføre redusert bestandighet, økt risiko for fuktinntrenging og skader på tilstøtende konstruksjoner. Eventuelle skader kan gi kostbare utbedringer.

Tiltak som bør iverksettes:

Det anbefales tilstandskontroll av grunnmuren, spesielt med hensyn til fukt og eventuelle riss. Ved påvist skade eller svekket funksjon må utbedring vurderes.

! TG IU

Terrengforhold

Kommentar

Terrenget boligen er etablert i er nokså flatt.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

! TG 3

Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommentar

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1959. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1959. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Basert på registrerte avvik knyttet til avløpsledninger er det vurdert at funksjonen er betydelig redusert.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Konsekvens av avviket

Redusert funksjon i avløpsanlegget kan gi risiko for tilbakeslag, lekkasjer og ytterligere skader på tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak som bør iverksettes

Tiltak må vurderes og gjennomføres basert på beskrivelsen under posten Avløpsledninger.

Kostnadsestimatet settes for en videre underskelse, og ikke for å utbedre forholdet i sin helhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

! Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

Tilstandsrapport

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Styret informerer om at det er utført radonmålinger som ligger under grenseverdier. Men dette er ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancellinndelingen.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

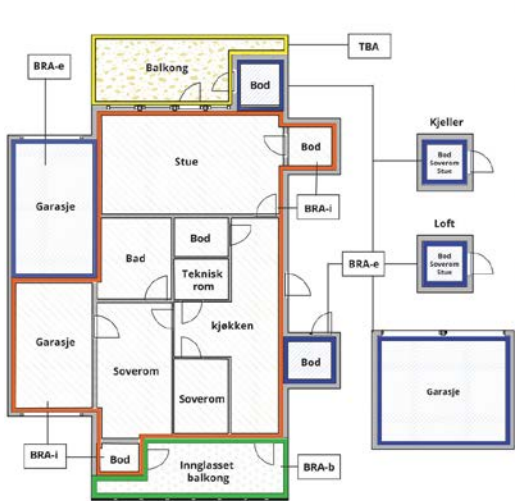
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	43			43	39
2. Etasje	43			43	
Kjeller	41			41	
Garasje		17		17	
SUM	127	17			39
SUM BRA	144				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue, kjøkken, entré		
2. Etasje	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, kott		
Kjeller	Kjellerstue, bod 1, bod 2		
Garasje		Garasje	

Kommentar

Takhøyde 1. etasje: 2,34m.
Takhøyde 2. etasje: 2,95/1,92m.
Takhøyde kjeller: 1,95m.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: planløsningen for 1.- og 2. etasje ser ut til å stemme overens med dagens bruk. I kjelleren er et rom innredet som oppholdsrom. Dette er på godkjente tegninger ikke benevnt som dette.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	108	36

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede			Rolle			
03.3.2026	Eirik Kalheim			Takstingeniør			
	Katrine Voraa-Sørgård			Kunde			
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	135	418		36	13500 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Ole Reistads veg 3G							
Hjemmelshaver							
Voraa-Sørgård Katrine							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Boligen ligger i et etablert boligområde sørvest for Jessheim sentrum, med kort avstand til lokale servicetilbud og dagligvarebutikker. Adressen ligger i et rolig veinett uten gjennomgangstrafikk, og det er gangavstand til både skoler og barnehager i området. Området har flere grøntarealer i nærheten, og det er lett tilgang til turmuligheter rundt Jessheim. Det er også gode kollektivforbindelser med buss fra nærliggende holdeplasser. Avstanden til Jessheim stasjon er kort nok til enkel pendling både mot Gardermoen og Oslo.
Adkomstvei
Offentlig vei med private stikkveier.
Tilknytning vann
Offentlig vannledning med private stikkledninger.
Tilknytning avløp
Offentlig avløp med private stikkledninger.
Regulering
Se kommunens planer i området.
Om tomten
Eiendommen har en relativt flat tomt.
Tinglyste/andre forhold
Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått av takstmann ved utarbeidelsen av denne rapporten. Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Rapporten omfatter ikke beskrivelse av hele borettslaget, felles areal og felles vedlikehold etc. Kun innvendig i den aktuelle seksjon som blir beskrevet på tilstand.
Opplysinger gitt av eier
Det er gjort enkelte arbeider på det elektriske anelegget. Etablert opplegg for vaskemaskin i kjeller. Det utført eltilsyn, men det er ukjent hvilket årstall. Det er har vært lekkasje fra badet i 2. etasje. Lekkasjen har utartet seg ned til underliggende kjøkken.
Oppvarming av boligen
Boligen har ingen fastmonterte varmekilder. Det er varmekabler på badet. Det er ukjent om disse virker.
Byggemåte
Bygningen er etablert med grunnmur av betong. Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre. Utvendig kledd med liggende trekledning. Taket er et saltak tekket med takstein. Etasjeskiller av tre. Vinduer med 3-lags glass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	23.03.2026		Fremvist	1	Nei
Kommunalinformasjon	04.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Forretningsførerinfo	04.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæringsskjema	04.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eier	04.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	04.03.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.03.2026	
2	06.03.2026	
3	06.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere	Katrine Voraa-Sørgård
Boligen	• Boligen ble kjøpt 2014 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring
Ole Reistads Veg 3G 2067 Jessheim	
3209-135/418/0/36	

Fremtind



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Vannlekkasje mellom bad og kjøkken

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Ingeborgs låsservice

Beskrivelse av arbeidet: Byttet fra manuell til digital kodelås

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja

Fuktighet på innsiden av vinduene ved væromslag.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Maling av garasjer på dugnad. Usikker på årstallet. Har forsøkt å få svar fra styret.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Ja

Vet ikke om det har vært skader, men samtlige hus i sameiet har fått ny drenerig rundt husene. i den forbindelse ble plattingen min bygget og nye skillevegger. ca 2017 eller 20218 Litt usikker på året vår rekke ble drenert. For videre info kontakt styret

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Firmanavn: usikker
Beskrivelse av arbeidet: Gravet opp uteplass, lagt nye rør. laget nye uteplass. Jeg mangler eksagte kunnskaper om når dette ble utført, av hvem og hvilket år. tror det var 20 17. For bekreftelse på dette kontakt styret ved kjell: 900 19648., eller styremedlem Monica Eriksen

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Firmanavn: usikker
Beskrivelse av arbeidet: gravet opp rør, lagt nye rør, bygget ny uteplass. Husker ikke året dette ble gjort . Usikker på år

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Hele boligen

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Ja



sluket på badet har lett for å tette seg. Forsikringsrapport kan skaffes fra lf.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014
Firmanavn: Jessheim Elekrtriske
Beskrivelse av arbeidet: montering av stikkontakter og lamper. Jeg har brukt elektriker også etter kontroll fra eltilsynet

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Det jhar vært utført radommålinger to ganger i min botid her. Styret har opplysninger om firma, tidspunkt og resultat.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Ja

Bytting av kledning på rekkehusene starter i mars. Usikker på når de starter på rekkenn mitt hus er endal av.

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja



Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Ja de er gamle og trenger oppgradering. Stor forskjell fra garasje til garasje. Ble malt på dugnad for noen år siden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: maling på dugnad. Det har vært foreslått å bygge nye garasjer men ikke gjennomførbart uten at alle i garasjerekken vil være med

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

78

5

6

79



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Bankenes Boligmegler AS
E-post: eli.gronvold@aktiv.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: Furumo Sameie Jessheim

Megleropplysninger 23.02.2026
Vi viser til forespørsel av 23.02.2026

Boligselskap: Furumo Sameie Jessheim
Organisasjonsnr: 981134877
Eier(e): Katrine Voraas-Sørgård

Seksjons-/andelsnr: 36
Adresse: Ole Reistads veg 3G, 2067 Jessheim

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/furumo/
Kontakt skjema til styret: home.solibo.no/hp/furumo/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

• Styregodkjenning:	Ja
• Særskilte begrensninger/ klausuler:	Se boligselskapets vedtekter.
• Dyrehold:	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
• Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 92606674
• Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
• Påkostninger/utbedringer:	Se årsmeldingen.
• Forkjøpsrett:	Ingen
• Tomt:	Eiet
• Parkeringsbestemmelser:	Hver seksjon disponerer parkeringsplass (Se vedtekter/husordensregler)

Informasjon om lån -

Bank:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1211.47.25054
Nominell rente (flyt):	7,80 %
Innfrielsesår:	2033
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	4
Saldo pr 01.02.2026:	kr 4 468 079
Andel av saldo:	kr 93 085
IN-ordning:	Nei

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d: kr 4.250,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	91 612	97 942

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no

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

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke: 5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr: 6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS



Bankenes Boligmegler AS, avd. Jessheim

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

Saksnr.: Deres ref.: Saksbehandler: Dato:
Nina Skoglund 25.02.2026.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 135 BNR: 418 SNR: 36

Forespørsel datert: 23.02.2026.

Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 13532,5 m². ☒ Snr. 36 har en andel på 1/48 i sameie.

* Vær oppmerksom på at oppgitt areal kan fravike 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 i reguleringsplan for «» m/best. vedtatt

Endringer:

☒ Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommunedelplan for: Jessheim til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 17.06.2025.

Grenser inntil reguleringsplan for: «Stadionområdet - Jessheim» vedtatt 01.02.2010. og «Magasinleiren» stadfestet 21.11.1979.

Ullensaker kommune
Besøksadresse:
Furusethgt. 12
2050 Jessheim

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

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

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 2026 er kr 19068,-.

Restanser fra tidligere terminer er kr. 1646,-.

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

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 1959.

Garasjer byggemeldt 1960 og 1967.
Boder byggemeldt 2002.

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

1 stk. boenhet er iflg. bygningsarkivet godkjent i hh. PBL.

ANDRE MERKNADER:

For ulike registrerte farer se NVE atlas.

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

Med hilsen

Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

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



2711120008ULL412713

3011120059ULL025805

8/3 - 60.

KD/ED

Til A/L Flyvepusts Borottaleg,
v/Gustav Jensen,
Vei 508, nr. 7,
Bikemarka. Røn.

Ad. Innflyttingsattest for rekkehus nr. 6. Gjesteshaven, Jessheim.

Etter befering den 1. mars d.å. meddeles herved innflyttingsattest for
overnevnte 8-mannsbolig, oppført på "Furum Nordre", g.nr. 135, br.nr. 418
i Ullensaker.

Følgende arbeider gjenstår:

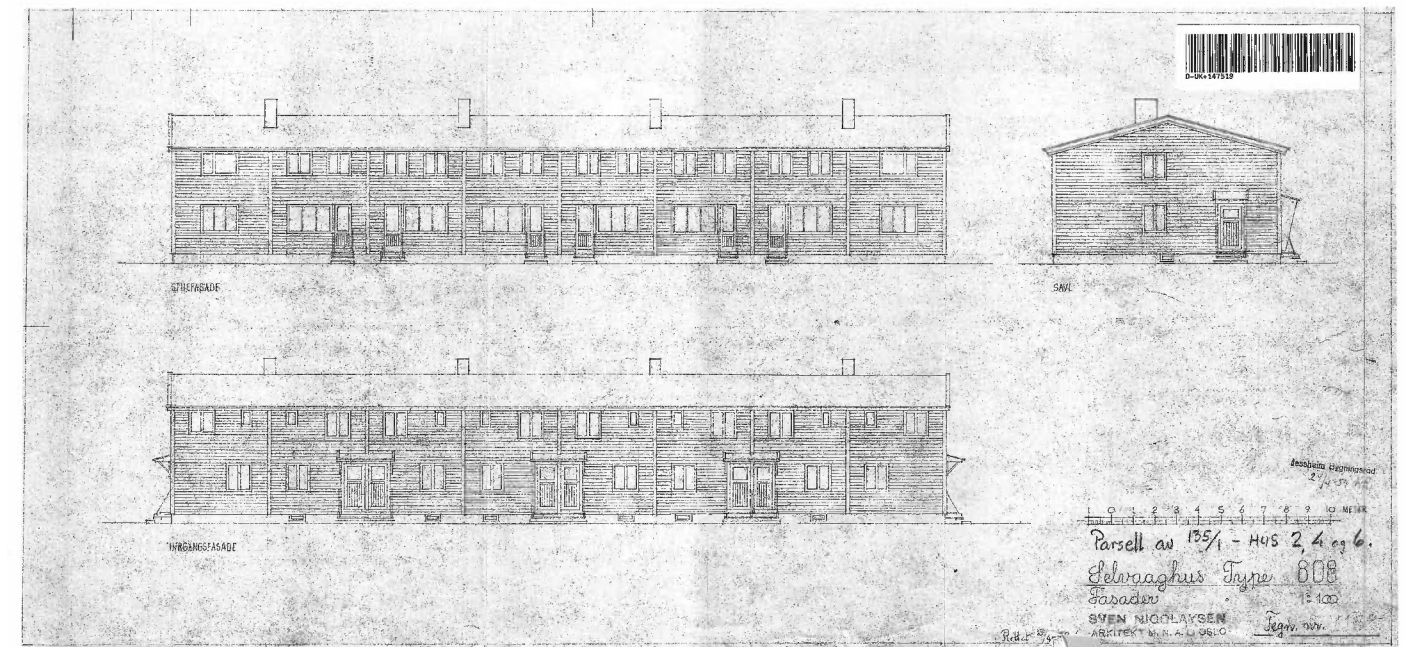
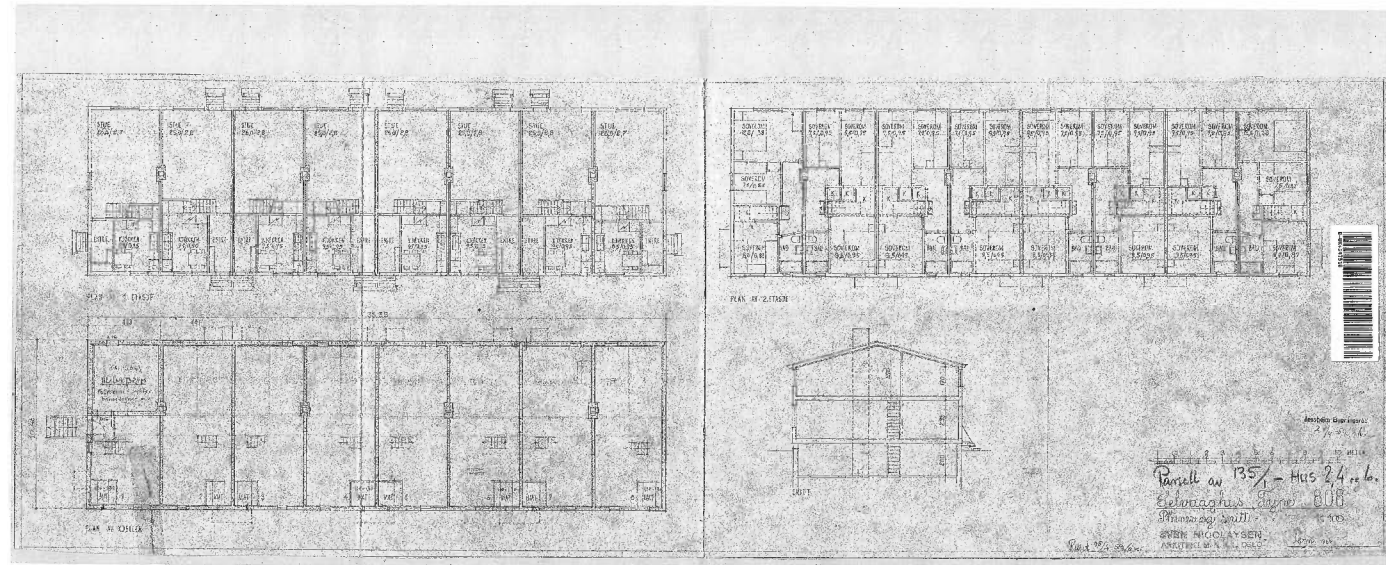
1. Full - takking av tak.
2. Utvendig maling.
3. Isolering av vannledningsrør i kjeller.

Når nevnte arbeider er utført vil ferdigattest bli utstedt.

For

K. Ström.

Gjenpart til ansvarshavende: Selvaaghus 1/2,
v/ing. John Hjelander Larsen,
Bestumveien 6h, Bestum.



Takk for din gave til SOS-barnebyer!

For hvert boligsalg utført av oss i Aktiv Eiendomsmegling donerer vi kr 100,- til SOS-barnebyer.

SOS-barnebyer er til stede i konfliktområder over hele verden, og jobber for at barn skal få beskyttelse og omsorg i en familie, aller helst sin egen.

Skulle du selv ønske å donere et beløp eller bli fast giver kan du gå inn på www.sos-barnebyer.no for mer informasjon.



Ann Kristin Hoset



Stilling
Eiendomsmegler MNEF

Mobil
98 08 56 92

Mail
ann.kristin.hoset@aktiv.no

Relevant utdanning
BI Norwegian Business School

Antall år i bransjen
18 år

Områdeerfaring
Øvre Romerike

Boligtyper
Eneboliger, leiligheter, tomter, fritidsboliger, prosjekt, m.m.

Ved salg av eiendom er det viktig at du får tett og grundig oppfølging gjennom hele salgsprosessen. Ingen bolighandel er lik. Hver eiendom har sine særtrekk og det er meglers oppgave å få frem det beste ved din bolig.

Best resultat for kunden - hver gang

Jeg vil gjennom Aktiv Eiendomsmegling jobber for at du skal få høyest mulig pris ved at:

- Du benytter deg at et meglerfirma som i flere år har blitt kåret til å ha de mest fornøyde kundene.
- Vi har profesjonelle fotografer (Bilder er alfa omega i en salgsprosess).
- Flotte annonser og salgsoppgaver.
- Du får en lokalkjent megler (kan selge inn området godt - vi skal jo ikke bare selge boligene).
- Erfaren megler som selger mye i området og har interessenter å vinkel over til din bolig, samt god erfaring med annonsering og i budrunder.
- Samarbeid med Aurskog Sparebank som kan bidra med finansiering til dine interessenter og igjen til flere budgivere og høyere pris på din bolig.

Mitt mål er å gjøre deg som kunde 100% fornøyd ved å levere kvalitet i alle ledd. Du skal alltid stå i sentrum av mitt fokus, og sammen skal vi arbeide for å oppnå en best mulig pris for din eiendom og samtidig bestrebe en best mulig salgsprosess.



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

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

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

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

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

www.aurskog-sparebank.no

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

Telefon: 63 85 44 40

E-post: post@aurskog-sparebank.no



Aurskog
SPAREBANK



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Ole Reistads veg 3 G
2067 JESSHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Jessheim
Saksbehandler: Ann Kristin Hoset

Telefon: 980 85 692
E-post: ann.kristin.hoset@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre