

aktiv.





Fagansvarlig Eiendomsmegler MNEF

Iris Therese Asak

Mobil 975 98 015

E-post iris.asak@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

Torvet 5, 2000 Lillestrøm. TLF. 63 80 90 72

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 290 000,-
Omkostn.: Kr 83 600,-
Total ink omk.: Kr 3 373 600,-
Felleskostn.: Kr 2 355,-
Selger: Odel Eiendom AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 52/57 kvm
Tomtstr.: 12388 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 132, bnr. 245
Snr. 38
Oppdragsnr.: 1204250023

Lys og moderne 2-roms selveier med svært sentral beliggenhet! Solrik balkong,

Såvegen 1B er en innbydende 2-roms selveierleilighet fra 2007 beliggende i 2. etasje. Leiligheten har en svært sentral beliggenhet med umiddelbar nærhet til alt Jessheim sentrum har å by på. Det er kort vei til alt du trenger i hverdagen av både dagligvare, servicetilbud og et godt kollektivtilbud. Fellesarealene i sameiet er parkmessig opparbeidet, og en stor lekeplass gjør det ekstra barnevennlig. Det er heis adkomst til leiligheten, hvor det er direkte adkomst fra parkeringskjelleren til leilighetsplan. Det medfølger parkeringsplass og én sportsbod i garasjeanlegg.

Kvaliteter

Garasjeplass

Romslig stue med gasspeis

Sentralt med nærhet til "alt"

Bad med opplegg for vaskemaskin

Balkong på 9 kvm

Godt utleieobjekt

Kjellerbod



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	27
Budskjema	86

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 52 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 57 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 52 m² Entré, kjøkken/stue, soverom, garderobe, bad

TBA fordelt på etasje

2. etasje

9 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

12388 m²

Beliggenhet

Eiendommen har en meget sentral beliggenhet på Jessheim i Ullensaker kommune med gangavstand til alt av servicetilbud og fasiliteter.

Det er gangavstand til Jessheim sentrum med alt av bymessige fasiliteter - Jessheim By har et rikt og godt utvalg av ulike servicetilbud. Her er det mange ulike spisesteder, utesteder, kaféer, kulturhus med blant annet forestillinger og tre kinosaler og et godt utvalg av shopping- og handlemuligheter.

Videre er det meget god offentlig kommunikasjon fra Jessheim stasjon til Oslo og Gardermoen. Togavgang til Oslo hver halvtime med en reisetid inn til hovedstaden på

ca. 37 min. Parkering prioritert for pendlere.

Langelandsfjellet er ofte omtalt som Jessheimmarka og består av område fra Langelandsfjellet i vest og Randbydalsveien i øst, Skogmo/Fladbyseter i nord og mot dyrka mark i sør. Området har en lang rekke stier og kan by på variert terreng, samt lysløype. Det benyttes av både terrengsyklister og mosjonister i alle aldre. På vinteren kjøres det opp flotte skiløyper.

For mer informasjon besøk <http://www.jessheimmarka.no>.

Nordbytjernet en oase i byen vår! Nordbytjernet er et av de flotteste friluftsområdene i Ullensaker med beliggenhet med kort vei fra Jessheim sentrum. Rundt tjernet er det godt tilrettelagt med flotte turveier. Nordbytjernet har flotte badeplasser med strender, volleyballbaner, bade- og fiskebrygger. Ca. 20-25 min. til Romerikssåsen som byr på gode tur- og rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Jo Henrik Stigen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon antatt tekket med papp. Yttertak er ikke besiktiget.

Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.

Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis.

Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er antatt fundamentert på faste og komprimerte masser med betong søler samt grunnmur av betong og eventuell fungerende drenering antas fra angjeldende byggeår.

Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl samt kledd med panel.

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2006.

En B-30 og db-35 ytterdør med kikkehull og dørpumpe(Dørpumpe er koblet av på befaringsdag). 2 lags isolerglass terrassedør fra 2006.

Utgang fra stue til en balkong på ca. 9m².

Innvendig:

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.

Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Etasjeskillere i betong.

Innhold

2.etg: Entré, kjøkken/stue, soverom, garderobe, bad.

Kjeller: Bod

Standard

Tg3 - Store eller alvorlige avvik

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken/stue > Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Fungerer ikke på befaringsdag.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

- Brannslukkingsapparatet er eldre enn 10 år.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tg2 - Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Dører

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør tar i terskel.

Innvendig > Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjoner på gasspeis eller at det er utført service.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger. Det er observert svertesopp i mykfuge.

En downlights er defekt.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble med fuktindikator registrert fukt men ikke unormalt som følge av daglig bruk.

Det er forøvrig registrert noe aldersrelaterte forhold i fuger.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken/stue > Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Kjøkken fremstår med noe/ normal slitasje, men vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

- Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget, og heller ikke el-tilsynskontroll siste 5 årene.

Det anbefales at det innhentes lovpålagt dokumentasjon fra utførende elektroinstallasjonsfirma, alternativt anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

Tg IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Fukt i tiliggende konstruksjoner

- Det ble utført hulltaking i tilstøtende vegg. Det er bunnsvill av stål og derfor ikke mulig og måle med pigger. Det ble utført fuktmåling med en fuktsøker på gulv og vegger uten å registrere noe unormal fukt.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/

sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

78716535

Radonmåling

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

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk gulvvarme på bad.

Elektriske panelovner.

Gasspeis i stue/kjøkken.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 290 000

Kommunale avgifter

Kr 9 913

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Kontroll av gassanlegget kr 72,00

Nettleie gass kr 302,00

Garasje kr 238,00

Kabel-TV kr 384,00

Andel felleskostnader etter eierbrøk kr 1 359,00

Forbruk av gass faktureres den enkelte direkte fra leverandøren som pt er Norsk Gassnett.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 355

Andel fellesformue

Kr 22 599

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Boligsameiet Jessheim Hageby 1

Organisasjonsnummer

991478868

Om sameiet

Boligsameiet Jessheim Hageby 1 er et registrert boligsameie (boligselskap) i Ullensaker kommune. Ifølge oppdelingsbegjæring av 30. mai 2007 består sameiet av 198 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til beste for seksjonseierne.

Boligselskapet er registrert i Brønnøysundregisteret og har organisasjonsnummer 991 478 868.

Boligselskapet eier tomten, gnr. 132, bnr. 264 i Ullensaker kommune.

Boligsameiet har egen hjemmeside: www.jessheimhageby1.no

Resultatregnskapet for 2023 viser et overskudd på kr 393.062,- mot et budsjettert overskudd på kr 80.114,-. Styret foreslår at årets resultat overføres til egenkapitalen.

Tiltaksplan bygg og utomhusområder

1. Fullføre godkjennelsesprosessen for utbedringer i gassanlegget. 2022-24 Pågår
2. Kanalrens ventilasjon 2024 Tilbud mottatt
3. Utredning av nye inngangsdører, hovedinngangsdører og leilighetsdører. Inkl. elektriske døråpnere til hovedinngangsdør. I Samarbeid med JH2 2-5 år Forslag utredes.
4. Hellelegge uteområder langs vegger som har løs masse (pukk). 2023-24 Pågår
5. Sökkelfliser ved gulv i oppganger.
Mange trapper og gulv i etasjeskiller mangler sökkelflis. Dette medfører slitasje av malingen på veggfoten, spesielt pga. av rengjøring. 2-5 år Forslag
6. Rengjøring av fasade.
Fra faglig hold skal fasaden rengjøres minst hvert 10. år. I vårt område med sterk luftforurensning (sot fra fly) er behovet trolig større. 3-6 år Forslag
7. Maling av treverk i fasade.
Intervall for vedlikehold av malte fasadedeler er ifølge produsent av eksisterende maling (Nordsjö) 10-15 år.
Merk: Såvegen 1A-E ble rengjort og malt 2015. Såvegen 3, 5 og 7 i 2014. 2025-26 Forslag

8. Spyling av avløpsrør 2024 Pågåar
9. Bytte av alle lyskilder i fellesområder 2024-25 Tilbud
10. Bytte av ringeklokkene system. Samarbeid med JH2 2024-25 Tilbud
11. A1-området skal beplantes 2024 Vår
12. Vask av bygningmasse utvendig 2024
13. Sjekke tak/takrenner for mose. Samarbeid med JH2 2024 Tilbud

Romsaas Grønt Sameie

Alle boligsameier/borettslag i området har obligatorisk medlemskap i Romsaas Grønt Sameie (RGS). Vår andel av felleskostnadene til RGS inngår i budsjett og regnskap for boligsameiet.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt iht. sameiets husordensregler §5.

Forretningsfører

Forretningsfører

Enqvist Eiendomsdrift AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 132, bruksnummer 245, seksjonsnummer 38 i Ullensaker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3209/132/245/38:

27.08.2001 - Dokumentnr: 10029 - Utbyggingsavtale

Rettighetshaver ROMSAAS AS

Utbyggingsavtale for del av Jessheim vest Romsaas mellom
Ullensaker kommune

Overført fra: Knr:3209 Gnr:132 Bnr:245

Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.2007 - Dokumentnr: 134290 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av lavspennings kabelanlegg og høyspennings kabelanlegg opp til 24 kV (Rett til framføring av kabelanlegg)

Overført fra: Knr:3209 Gnr:132 Bnr:245

Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.2007 - Dokumentnr: 134302 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

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

Overført fra: Knr:3209 Gnr:132 Bnr:245

Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.2007 - Dokumentnr: 190898 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om parkering

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra sameiestyrer.

Overført fra: Knr:3209 Gnr:132 Bnr:245

Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.2007 - Dokumentnr: 433140 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 38

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 52/11995

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for byggetrinn 1-4, Romsaas Alle gnr./bnr. 132/264 og 245 datert 03.09.2008.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Eiendommen ligger til kommunal vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for «Romsaas Alie» m/best. vedtatt 05.12.2005.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse - nåværende vedtatt 23.03.2021.

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

Grenser inntil reguleringsplan for: «Jessheim vest - Romsaas» vedtatt 26.10.1998. og «FB3 Romsaas» vedtatt 01.11.2010.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel

dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

82 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

83 600 (Omkostninger totalt)

94 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

97 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 373 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 384 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 387 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 83 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr. 35 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 9 900,- oppgjørshonorar kr. 7 750,- og visninger kr. 3 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Iris Therese Asak
Fagansvarlig Eiendomsmegler MNEF
iris.asak@aktiv.no
Tlf: 975 98 015

Ansvarlig megler

Iris Therese Asak
Fagansvarlig Eiendomsmegler MNEF
iris.asak@aktiv.no
Tlf: 975 98 015

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, Torvet 5

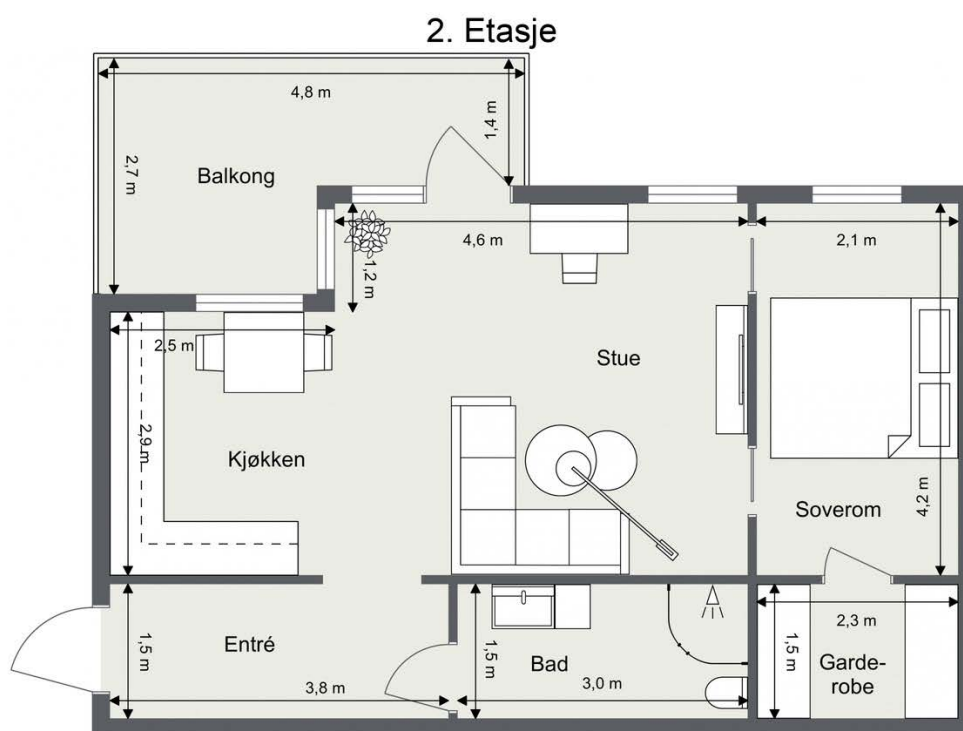
2000 Lillestrøm

Tlf: 638 09 072

Salgsoppgavedato

05.05.2025

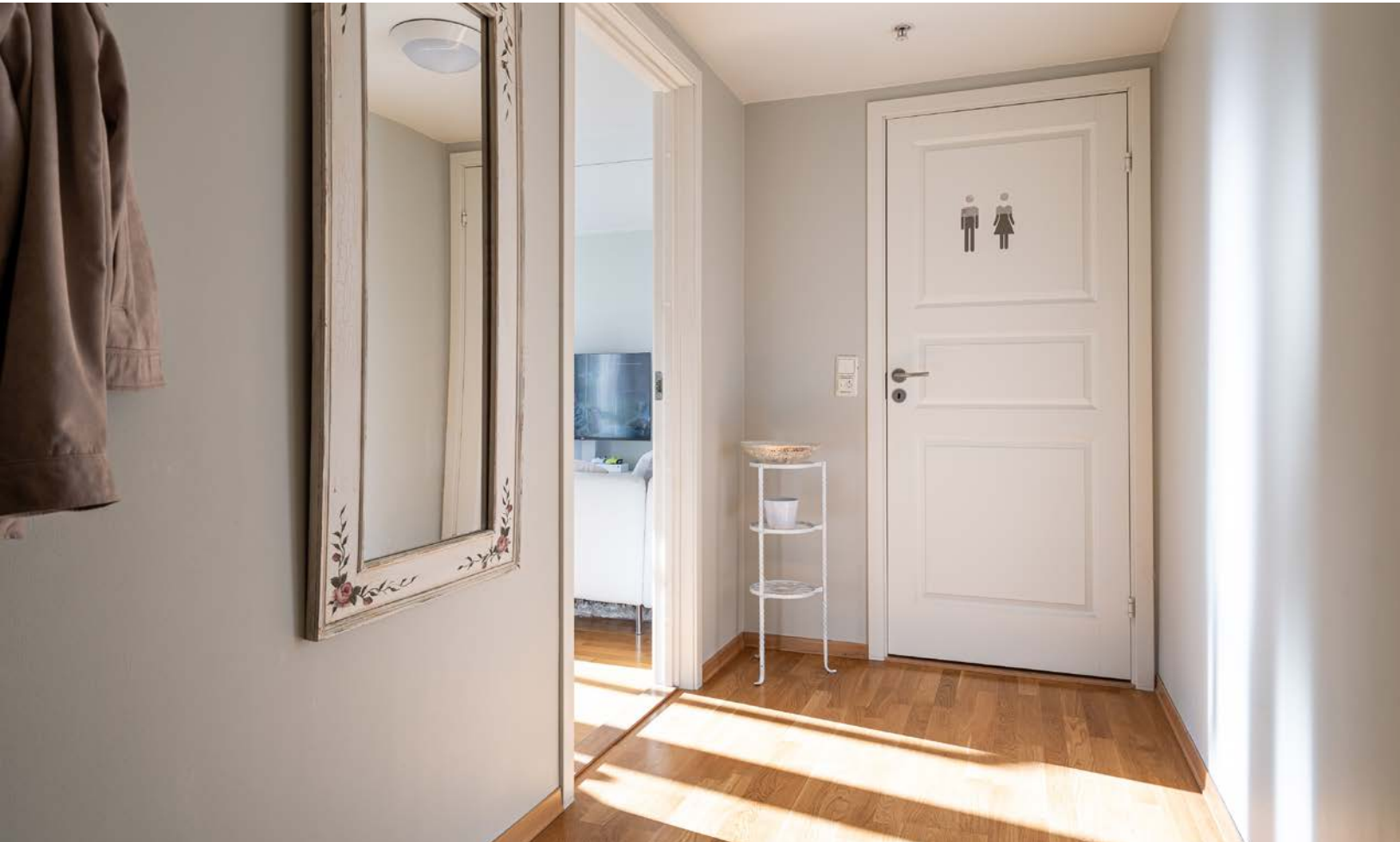
Såvegen 1B, 2050 Jessheim



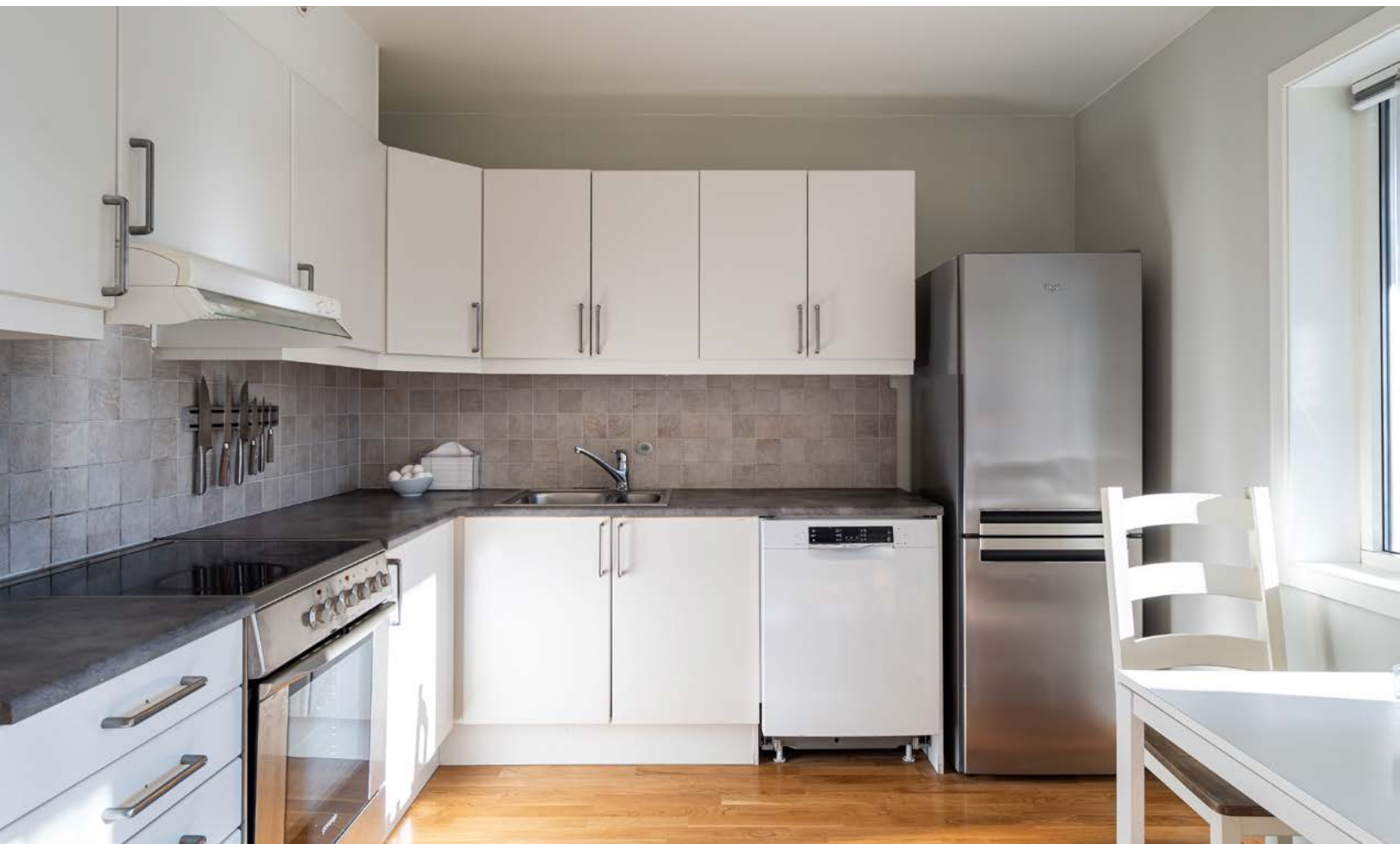
Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål/areal er innvendige og kan ikke betraktes som eksakte.
Det tas ikke ansvar for evt. feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Entré



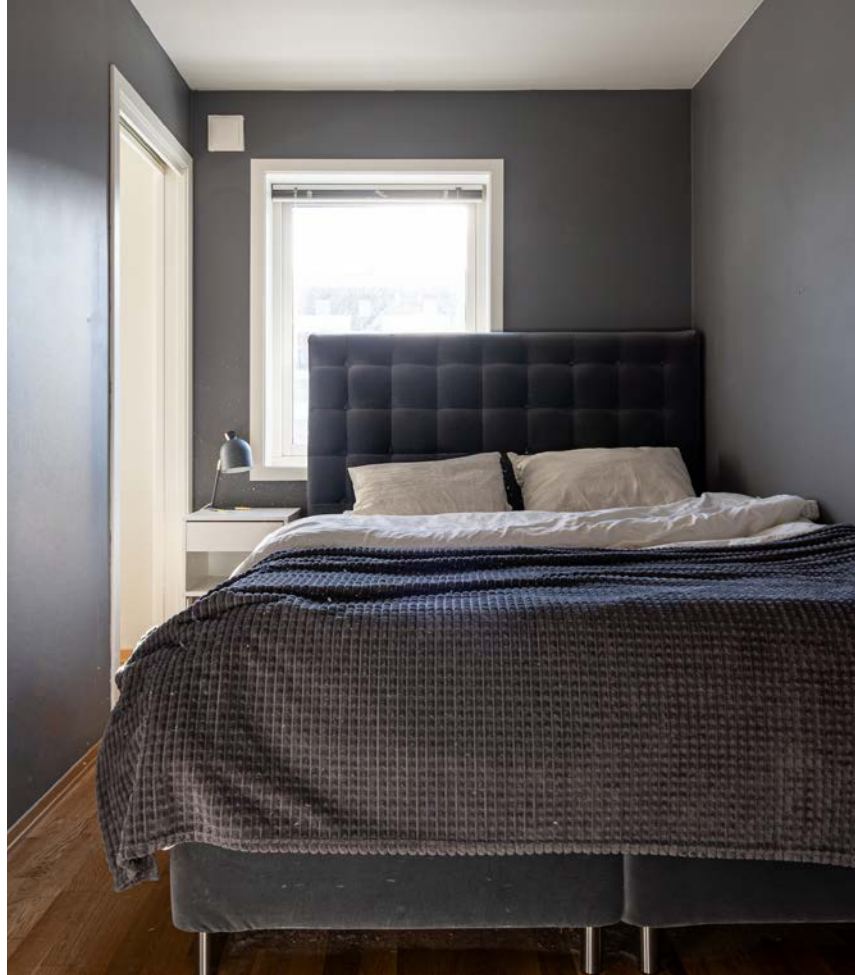
Kjøkken



Stue



Soverom med tilkomst til bod/garderobe



Bad



Balkong





Vedlegg

Nabolagsprofil

Såvegen 1B - Nabolaget Jessheim sentrum/Gjestadnagel - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Soltun bosenter Linje 439	4 min 0.3 km
Jessheim stasjon Linje R13, R13x	13 min 0.9 km
Oslo Gardermoen	12 min

Skoler

Døli skole (1-7 kl.) 406 elever, 20 klasser	11 min 0.8 km
Jessheim skole og ressursenter (1-7 kl.) 490 elever, 22 klasser	16 min 1.1 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.) 347 elever, 15 klasser	16 min 1.1 km
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.) 314 elever, 14 klasser	18 min 1.3 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	12 min 0.8 km
Hoppensprett vgs Jessheim	7 min

Ladepunkt for el-bil

Obs Jessheim	4 min
Recharge Jessheim Storsenter	8 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100



Kvalitet på skolene

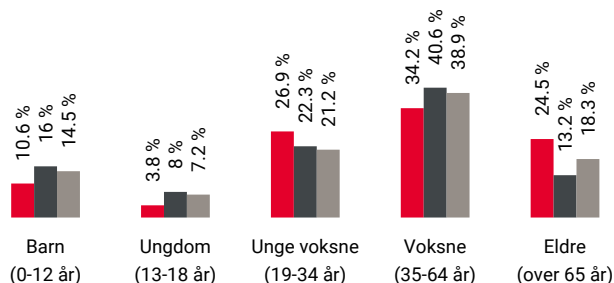
Bra 67/100



Naboskapet

Høflige 52/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Romsaas litteraturbarnehage (1-5 år) 78 barn	4 min 0.3 km
Jessheim barnehage (0-5 år) 69 barn	9 min 0.7 km
Døli barnehage (0-5 år) 52 barn	11 min 0.8 km

Dagligvare

Joker Jessheim Hageby PostNord, søndagsåpent	6 min 0.4 km
Coop Obs Jessheim Post i butikk	6 min 0.4 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100



Vedlikehold veier

Godt velholdt 82/100



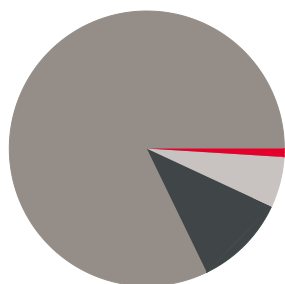
Vedlikehold hager

Godt velholdt 78/100

Sport

⚽ Døli skole	8 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.6 km	
⚽ Jessheimhallen	12 min	🚶
Aktivitetshall	0.9 km	
🚴 Fresh Fitness Jessheim	11 min	🚶
🚴 Spenst Jessheim	18 min	🚶

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Jessheim Storsenter

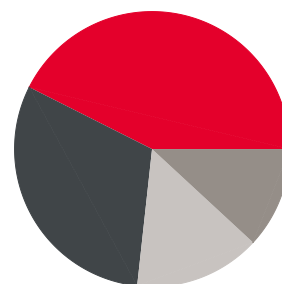
7 min 🚶



Apotek 1 Jessheim

6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

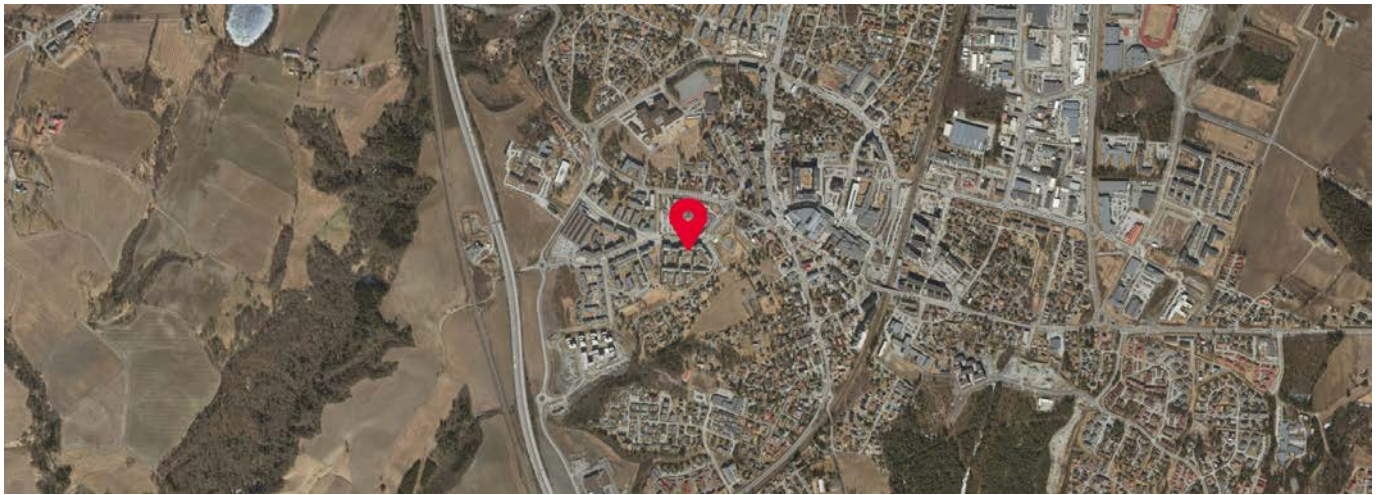


0% 56%

- Jessheim sentrum/Gjestadhagen
- Jessheim
- Norge

Sivilstand

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



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
1204250023	
Selger 1 navn	
Pål Anders Johnsen	
Gateadresse	
Såvegen 1B	
Poststed	Postnr
JESSHEIM	2050
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1204250023

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1204250023

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Pål Anders Johnsen	b1a2442331700ce2a5ce33d b1ab4cbca691cadf9	18.02.2025 12:55:01 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1204250023

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

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Såvegen 1 B, 2050 JESSHEIM

 ULLENSAKER kommune

 gnr. 132, bnr. 245, snr. 38

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 13.02.2025

Rapportdato: 18.02.2025

Oppdragsnr.: 13907-2833

Referansenummer: ON1865

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jo Henrik Stigen



STIGEN Boligtakst AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566



STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktmålinger, stikktaginger, opplysninger fra rekvisitt og offentlige registre, har takstmannen vurdert den tekniske tilstanden til leiligheten som følger:

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktaginger, opplysninger fra rekvisitt og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 2. etasje og det medfølger bod.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon antatt tekket med papp. Yttertak er ikke besiktiget. Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter. Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er antatt fundamentert på faste og komprimerte masser med betong såler samt grunnmur av betong og eventuell fungerende drenering antas fra angjeldende byggeår. Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl samt kledd med panel.

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2006.

En B-30 og db-35 ytterdør med kikkehull og dørpumpe(Dørpumpe er koblet av på befaringsdag). 2 lags isolerglass terrassedør fra 2006

Utgang fra stue til en balkong på ca. 9m2.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Det er ikke utført radonmålinger som kunde kjenner til.

Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger leiligheten innenfor ett område med moderat til lav radonmålinger.

Tg ikke satt. Dette er borettslag ansvars område og ikke ytterligere undersøkt.

Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

Etasjeskillere i betong.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil og armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5cm fall.

Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er oppvaskmaskin, komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Rørøpplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Rørøpplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell

Beskrivelse av eiendommen

besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Bereder er plassert i kjøkkeninnredning og er på ca. 120 liter og produksjonsår antatt byggeår.

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser og gasspeis.

Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.

Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

Brannslukker, sprinkelanlegg og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg.

Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

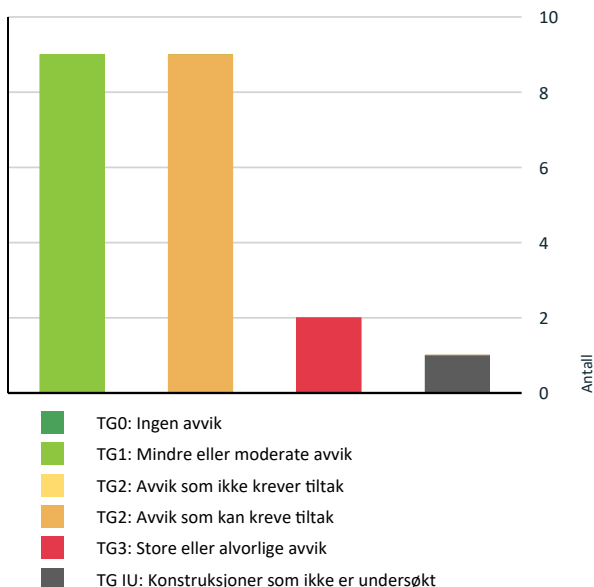
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

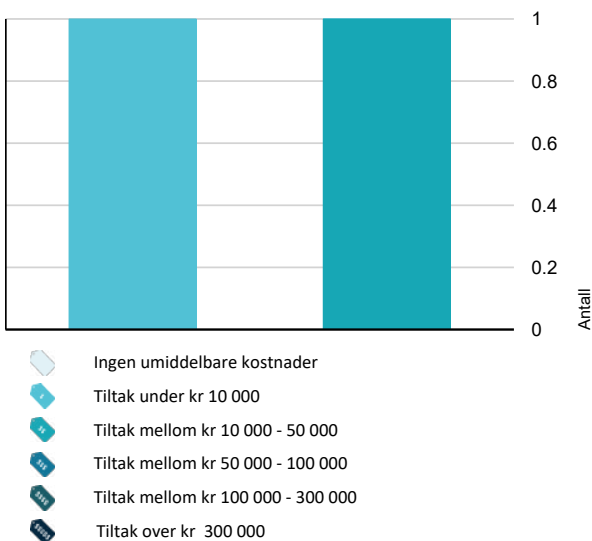
Sammendrag av boligens tilstand

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

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

 Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken/stue > Avtrekk

[Gå til side](#)

 Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner

[Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)



Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken/stue > Overflater og innredning

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2007

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Brukes som bolig.

Standard

Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon antatt teknet med papp. Yttertak er ikke besiktiget.

Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.

Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis.

Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er antatt fundamentert på faste og komprimerte masser med betong såler samt grunnmur av betong og eventuell fungerende drenering antas fra angjeldende byggeår.

Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl samt kledd med panel.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2006.

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

En B-30 og db-35 ytterdør med kikkehull og dørpumpe(Dørpumpe er koblet av på befaringsdag). 2 lags isolerglass terrassedør fra 2006

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør tar i terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør bør justeres.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til en balkong på ca. 9m².

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.

Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Radon

Det er ikke utført radonmålinger som kunde kjenner til.

Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger leiligheten innenfor ett område med moderat til lav radonmålinger.

Tg ikke satt. Dette er borettslag ansvars område og ikke ytterligere undersøkt.

Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

TG 2 Pipe og ildsted

Det er etablert ildsted i stuen. Gasspeis

Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.

Tilstandsrapport

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjoner på gasspeis eller at det er utført service.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon og utføre en service.



1 TG 1 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil og armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.

Det er nivellert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5cm fall.

Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Mekanisk avtrekk.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger.

Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger. Det er observert svertesopp i mykfuge.
En downlights er defekt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.
Mykfuge bør fjernes og legges på ny.
Det bør påregnes utbedringer på downlights.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble med fuktindikator registrert fukt men ikke unormalt som følge av daglig bruk. Det er forøvrig registrert noe aldersrelaterte forhold i fuger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er stålsluk og ukjent tettesjikt/membran. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Installering av tett dusjkabinett anbefales.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap, servant, speil og armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt talfestede målinger.

2. ETASJE > BAD

Fukt i tiliggende konstruksjoner

Det ble utført hulltaking i tilstøtende vegg. Det er bunnsvill av stål og derfor ikke mulig og måle med pigger. Det ble utført fuktmåling med en fuktsøker på gulv og vegger uten å registrere noe unormal fukt.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN/STUE

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er oppvaskmaskin, komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Kjøkken fremstår med noe/ normal slitasje, men vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må foretas lokal utbedring.

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN/STUE

Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Fungerer ikke på befaringdag.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.



Avløpsrør

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen med luke i yttervegger. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

TG 2 Varmtvannstank

Bereder er plassert i kjøkkeninnredning og er på ca. 120 liter og produksjonsår antatt byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kravet da VVB ble montert er dekket med nåværende løsning.

Iflg. dagens krav er det er pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt.

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser og gasspeis.

Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.

Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.

Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

3. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
5. 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?
**Ja Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget, og heller ikke el-tilsynskontroll siste 5 årene.
Det anbefales at det innhentes lovpålagt dokumentasjon fra utførende elektroinstallasjonsfirma, alternativt anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.**

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.



3 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukker, sprinkelanlegg og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja 2007
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



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.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	52			52	9
Kjeller		5		5	
SUM	52	5			9
SUM BRA	57				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad, Kjøkken/stue, Entré, Garderobe, Soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Kunde opplyser at det medfølger en biloppstillingsplass i garasjeanlegg.

Takhøyde er målt til 2.20- 2.42m.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette. Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar. Dette er ikke kontrollert videre.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

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)
Boligbygg med flere boenheter	49	3

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2025	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Tobias Lennart Jakobsson	Leietaker

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	132	245		38	12388 m ²	Eiendomsverdi.no	Ikke relevant

Adresse

Såvegen 1 B

Hjemmelshaver

Odel Eiendom AS

Kommentar

Informasjon om eiendommen er hentet fra www.eiendomsverdi.no

Eierandel

52 / 3443

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Jessheim Hageby er et sentrumsnært boligområde sentralt på Jessheim. Gangavstand til skoler i alle trinn, alt av forretninger, togstasjon, kulturhus med kino og restauranter. Gode fritidstilbud i kommunen, samt gode tur- og friluftsmuligheter i nærområdet. Det tar ca. 10 min med bil til Gardermoen og ca. 25 min til Oslo.

Adkomstvei

Offentlig og interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Sameiet eier tomten på 12388 m².

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Samsvarserklæring			Ikke vist		Nei
Ordrebekreftelse		Vedlikehold av boligen	Ikke vist		Nei
Tegninger	20.12.2006		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	13.02.2025	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Innhentet		Nei
Megler	18.02.2025	Megler opplysninger	Fremvist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke vist		Nei
Leietaker	13.02.2025	Under befarung	Innhentet		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke vist		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ON1865>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Ambita

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

Saksnr.:

Deres ref.:
8306514

Saksbehandler:
Nina Skoglund

Dato:
18.02.2025.

**FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV
EIENDOMMEN GNR: 132 BNR: 245 SNR: 38**

Forespørsel datert: 12.02.2025.

Eiendom

- ☒ Oppgitt areal i matrikkelen 12388 m². ☒ Snr. 38 har en andel på 52/3443 i sameie.

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

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

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

PLANSTATUS:

- ☒ Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for «Romsaas Allè» m/best. vedtatt 05.12.2005.

Endringer:.

- ☐ Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 23.03.2021.

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

Grenser inntil reguleringsplan for: «Jessheim vest – Romsaas» vedtatt 26.10.1998. og «FB3 Romsaas» vedtatt 01.11.2010.

STØYFORHOLD:

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

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

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

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

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

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

Byggesaksavdelingen kan veilede nærmere i konkrete spørsmål.

Veg, vann og avløp:

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

Kommunale avgifter for 2025 er kr. 9913,-.

Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. 0,-.

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

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 2006.

Garasje byggemeldt .
Tilbygg byggemeldt..

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

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

Ullensaker kommune

Byggesak



WDW Arkitekter AS
Prinsensgate 22
0157 OSLO

Vår ref: (Oppgis ved svar)
2006/1281-14

Deres ref:

Dato
03.09.2008

FERDIGATTEST

Etter Plan- og bygningsloven § 99

GNR/BNR/FNR/SNR:	132/264 og 245
Tiltakets art:	Bolig
Byggets/anleggets art:	Byggetrinn 1 - 4
Byggested:	Romsaas Alle - 2050 Jessheim

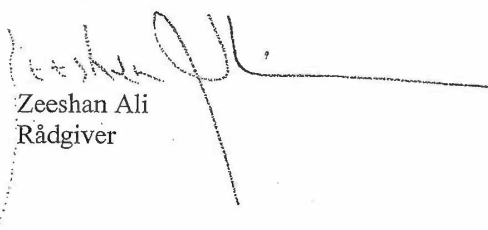
Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt den 01.09.08; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34.

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

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

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

For Bygningssjefen


Zeeshan Ali
Rådgiver

Besøksadresse
Rådhuset, Furusetgt. 12
2050 JESSHEIM
Servicetorget
Åpningstid: 8.00-15.55

Postadresse
Postboks A,
2051 JESSHEIM

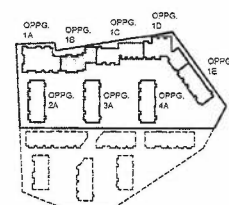
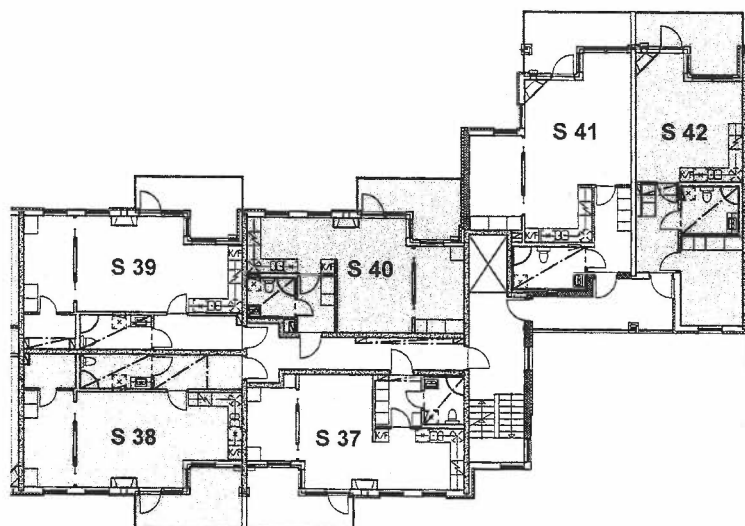
Telefon
66 10 80 00
Telefaks
66 10 80 01

Bankkonto - kommunen
6208 06 11000
Bankkonto - skatt
6345 06 02355

Org.nr.
933 649 768

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

Post adresseres til Ullensaker kommune - ikke til enkeltpersoner



JESSEIM HAGEBY
GNR 132 / BNR 245

SEKSJONERING
OPPGANG 1B - PLAN 2. ETG.
MALESTOKK: 1:200 - DATO: 20.12.06

VEDLEGG 8 AV 47

Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue: kr 22 599,00

Andel gjeld: kr 0,00

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:

All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no med kontaklinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaklinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.

Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr

Se www.infoland.no

Eierskiftegebyr (betales av selger)

kr 6 570,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:

Mette Knai. Mobil: 91174552

E-post: styret@jessheimhageby1.no

Gass

Forbruk av gass faktureres den enkelte direkte fra leverandøren som pt er **Norsk Gassnett**.

Ved eierskifter må gassmåler avleses og melding med oppsigelse fra tidligere eier og innmelding av ny eier/abonnent må sendes leverandøren.

Diverse informasjon:

- Selskapet ble stiftet 19. juni 2007.
- **Det vises til sameiets nettside:** www.jessheimhageby1.no
- **Utleie** skal meldes til styret ref. sameiets vedtekter § 13 og **skjema på sameiets nettside.**
- Det kreves ikke styregodkjenning av nye eiere.
- Ullensaker kommune fakturerer den enkelte sameier for kommunale utgifter.
- Det er ikke tatt opp lån inneværende år.
- **Dyrehold er ikke tillatt i sameiet, ref. husordensreglene § 5.**

6 Leiligheter har tinglyst rett på garasje plasser i Jessheim Hageby 2:

Følgende erklæring/heftelse er tinglyst på **naboeiendommen** gnr 132, bnr 264 (Jessheim Hageby 2) på følgende seksjoner:

Seksjon 140 på gnr 132, bnr 245 har rett til biloppstillingsplass på næringsseksjon 132, gnr 132, bnr 264.

Seksjon 185 på gnr 132, bnr 245 har rett til biloppstillingsplass på næringsseksjon 131, gnr 132, bnr 264.

Seksjon 186 på gnr 132, bnr 245 har rett til biloppstillingsplass på næringsseksjon 130, gnr 132, bnr 264.

Seksjon 187 på gnr 132, bnr 245 har rett til biloppstillingsplass på næringsseksjon 129, gnr 132, bnr 264.

Seksjon 188 på gnr 132, bnr 245 har rett til biloppstillingsplass på næringsseksjon 128, gnr 132, bnr 264.

Seksjon 189 på gnr 132, bnr 245 har rett til biloppstillingsplass på næringsseksjon 127, gnr 132, bnr 264.

Styrets årsrapport for 2023

Boligsameiet Jessheim Hageby 1

1. Styret

Styret har i perioden bestått av:

1. Styreleder:	Mette Knai	valgt i 2023 for 2 år
2. Styremedlem:	Bente Hauerberg	valgt i 2022 for 2 år
3. Styremedlem:	Christian Bratbakken	valgt i 2023 for 2 år
4. Styremedlem:	Aron Amundsen	valgt i 2023 for 2 år
5. Styremedlem:	Thomas Hunke	valgt i 2023 for 2 år
6. Styremedlem:	Hege Kristiansen	valgt i 2023 for 2 år

2. Generelt om sameiet

2.1 Regnskapsførsel og revisjon

Regnskapsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Eiendomsdrift AS. Kontaktperson er Erling Wrangell.

Sameiets revisor er statsautorisert revisor Lars Harald Brinchmann.

2.2 Eiendommen

Boligsameiet Jessheim Hageby 1 er et registrert boligsameie (boligselskap) i Ullensaker kommune. Ifølge oppdelingsbegjæring av 30. mai 2007 består sameiet av 198 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til beste for seksjonseierne.

Boligselskapet er registrert i Brønnøysundregisteret og har organisasjonsnummer 991 478 868.

Boligselskapet eier tomten, gnr. 132, bnr. 264 i Ullensaker kommune.

Boligselskapet tilstreber lik fordeling mellom kjønnene i de styrende organer.

Sameiet har ingen ansatte og virksomheten forurensar ikke det ytre miljø utover det som er vanlig for tilsvarende boligselskap.

2.3 Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring med forsikringsnummer 78716535. Skadedyr-forsikring inkludert i forsikringsavtalen

Egenandel ved skade utgjør kr 10.000,- pr. skadetilfelle. Ved naturskade er egenandelen kr 12.000,-Forsikringen innbefatter også rettshjelp og ansvarsforsikring for styremedlemmer.

Den enkelte sameier oppfordres til å ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

2.4 HMS og internkontroll (IK)

Boligsameier er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet. Styrets HMS og internkontrollarbeidet følger Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (internkontrollforskriften).

Det er pågående kontinuerlig arbeid med styrets HMS- og internkontrollarbeid som bl.a. beskriver:

- Målsetning for HMS- og internkontrollarbeidet.
- Styrende dokumentasjon for sameiet.
- Kontrolltiltak. Følgende 14 forskjellige regulære kontrolltiltak følges opp av styret:
 1. Brannalarmsentral (2 stk.) - Årskontroll
 2. Brannforebyggende tiltak - Årskontroll
 3. Brannslanger – Årskontroll
 4. Vanninntak - Årskontroll
 5. Elektrisk anlegg - Årskontroll
 6. Garasjeporter/Branngardiner - Årskontroll
 7. Gassanlegg inkl. peiser – Årskontroll og kontroll fra ØRB
 8. Gassanlegg - Akkreditert kontroll (varierende intervall)
 9. Heiser - Årskontroll
 10. Heiser - Akkreditert kontroll (hvert andre år)
 11. Lekeplassutstyr - Årskontroll
 12. Nøkkelpokssafe - Årskontroll
 13. Sprinklersentral - Årskontroll
 14. Ventilasjonsanlegget – Årskontroll
- Risikovurdering og tiltaksplan
- Avvikshåndtering
- Oppfølging av HMS og internkontrollarbeid

2.5 Elektrisk anlegg

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden.

Eier og/eller bruker av den enkelte leilighet har ansvar for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Autorisert el-inspektør foretar årskontroll av elektrisk anlegg hvert år i mars. Eventuelle avvik utbedres umiddelbart av vår partner Gardermoen Elektro.

2.6 Brannsikring i boligseksjon

I henhold til Forskrift om brannforebygging (gjeldende utgave 01.01.2016) skal eier av boliger sørge for at det er installert røykvarsler og manuelt sløkkeutstyr. I samtlige av sameiets boligseksjoner skal det være minst en røykvarsler og et 6 kg pulverapparat med ABC pulver. Eier/beboer har ansvaret for kontroll, og at utstyret er til stede og fungerer. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående. Sprinklerhoder må ikke berøres eller dekkes til/bygges inn.

Røykvarslere bør byttes ut etter 8-10 år.

Videre skal beboere unngå unødig risiko for brann og sørge for at rømningsveiene til enhver tid opprettholder sin funksjon.

Styret har inngått avtale om foreskrevet kontroll av sprinkleranlegget (i fellesskap med Jessheim Hageby 2).

2.7 Tredjepartsopplysninger for 2023

Oppgave over pliktig andel av sameiets inntekter, utgifter, eiendeler og gjeld i henhold til den enkelte sameierbrøk, ble sendt samtlige seksjonseiere i januar/februar 2024. Ligningsverdien får den enkelte oppgitt på ligningskontoret.

2.8 Utleie

Styret minner om at det er eiers ansvar at leietakere kjenner og følger sameiets vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser.

Det er en egen fane «Salg og Utleie» på sameiets nettside www.jessheimhageby1.no hvor eiere finner registreringsskjema og informasjon om salg/utleie som skal sendes styret.

2.9 Styrets arbeid:

Styrets oppgave er å lede sameiet i samsvar med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i sameiermøtet. Styret skal forestå vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender.

Styret har i perioden gjennomført 9 styremøter. I tillegg har styret hatt hyppig kontakt på både telefon og mail, om dagligdagse hendelser og oppfølging av og med våre samarbeidspartnere. Det har vært avholdt et felles møte med Jessheim Hageby 2. Styrene har god dialog med hverandre.

Foruten styremøter som arbeidsform foregår mye av styrets arbeid daglig ved e-post og telefon.

Boligsameiet Jessheim Hageby 1 er et stort sameie med 198 husholdninger. Styret legger stor vekt på å være tilgjengelig for seksjonseier og beboere. Styret mottar så og si daglig henvendelser fra beboerne.

Den daglige driften av sameiet er utstrakt og krever en stor andel av styrets ressurser. Det er spesielt mange saker knyttet til spørsmål om drift av uteområdet og bygningsmassen.

Styrets har i perioden blant annet besørget følgende arbeider:

GENERELLE OPPGAVER

- Oppfølging av HMS- og internkontrollarbeid med FDV-dokumentasjon
- Oppfølging av vedtekter og husordensregler inkludert klagesaker
- Behandling av henvendelser og søknader fra beboere og sameiere
- Oppfølging av leverandøravtaler
- Oppfølging årskontroller av tekniske installasjoner, inkludert avvik
- Oppfølging skadesaker/forsikringssaker
- Oppfølging driftsoperatør TOMA vedr. renhold, vedlikehold uteområder og vaktmester
- Oppfølging av renovasjonen inkludert sameiets 8 avfalls hus
- Oppfølging av orden i fellesområder
- Oppfølging av diverse utbedrings- og vedlikeholdsarbeider
- Avholdt en dugnad med utsett av container for beboerne.

Styret har fremdeles en stor oppgave med å holde orden i våre søppelhus, bodområder, trappeoppganger og garasjer. Hver uke hensettes det søppel usortert på forskjellige plasser i våre bygninger.

Dette er en ekstra kostnad for sameiet når vi må kjøre søppel til ØRAS sitt anlegg på Dal Skog.

Vi ser også at mange hensetter mye på garasjeplasser. På garasjeplassene skal det kun oppbevares bilrelaterte ting.

Vi opplever fremdeles «unødige» vannlekkasjer hos oss. Noen av vannlekkasjene kommer av at beboere bruker vaskemaskin og oppvaskmaskin mens de ikke er hjemme eller om natten, samt at man ikke stenger kranene etter bruk.

2.9 Tiltaksplan bygg og utomhusområder

<i>Sak</i>	<i>Tidsrom</i>	<i>Status</i>
1. <i>Fullføre godkjennelsesprosessen for utbedringer i gassanlegget.</i>	2022-24	Pågår
2. <i>Kanalrens ventilasjon</i>	2024	Tilbud mottatt
3. <i>Utredning av nye inngangsdører, hovedinngangsdører og leilighetsdører. Inkl. elektriske døråpnere til hovedinngangsdør. I Samarbeid med JH2</i>	2-5 år	Forslag utredes
4. <i>Hellelegge uteområder langs vegger som har løs masse (pukk).</i>	2023-24	Pågår
5. <i>Sokkelfliser ved gulv i oppganger. Mange trapper og gulv i etasjeskiller mangler sokkelflis. Dette medfører slitasje av malingen på veggfoten, spesielt pga. av rengjøring.</i>	2-5 år	Forslag
6. <i>Rengjøring av fasade. Fra faglig hold skal fasaden rengjøres minst hvert 10. år. I vårt område med sterk luftforurensning (sot fra fly) er behovet trolig større.</i>	3-6 år	Forslag
7. <i>Maling av treverk i fasade. Intervall for vedlikehold av malte fasadedeler er ifølge produsent av eksisterende maling (Nordsjö) 10-15 år. Merk: Såvegen 1A-E ble rengjort og malt 2015. Såvegen 3, 5 og 7 i 2014.</i>	2025-26	Forslag
8. <i>Spyling av avløpsrør</i>	2024	Pågår
9. <i>Bytte av alle lyskilder i fellesområder</i>	2024-25	Tilbud
10. <i>Bytte av ringeklokkene system. Samarbeid med JH2</i>	2024-25	Tilbud
11. <i>A1-området skal beplantes</i>	2024	Vår
12. <i>Vask av bygningmasse utvendig</i>	2024	
13. <i>Sjekke tak/takrenner for mose. Samarbeid med JH2</i>	2024	Tilbud

3. Romsaas Grønt Sameie

Alle boligsameier/borettslag i området har obligatorisk medlemskap i Romsaas Grønt Sameie (RGS). Vår andel av felleskostnadene til RGS inngår i budsjett og regnskap for boligsameiet.

Årets sameiermøte i RGS er berammet til Styreleder i Boligsameiet Jessheim Hageby 1 deltar på dette års-

4. Kommentarer til regnskapet

4.1 Generelt

Resultatregnskapet for 2023 viser et overskudd på kr 393.062,- mot et budsjettert overskudd på kr 80.114,-. Styret foreslår at årets resultat overføres til egenkapitalen.

Regnskap og beretning gir en rettviseende oversikt over utviklingen og resultatet av sameiets virksomhet og stilling.

Regnskapet er satt opp under forutsetning av fortsatt drift.

4.2 Økonomi

Sameiets økonomi er pr. 31.12.2023 god. Forbruket og våre inntekter er i all hovedsak innenfor rammene av budsjettet.

4.3 Kommunale avgifter

Kommunale avgifter faktureres den enkelte sameier av Ullensaker kommune.

4.4 Restanse fellesutgifter

Ved årsskiftet var det utestående fellesutgifter på totalt Kr.13.855-.

Dersom betaling foretas for sent, belastes sameieren renter etter Lov om forsinket betaling fra første dag etter normalt forfall den første i hver måned. Forretningsfører belaster et purregebyr på kr 70,- pr. påminnelse.

5. Budsjett 2023

I samarbeid med forretningsfører har styret utarbeidet budsjettforslag for sameiet for 2024. Budsjettforslaget legges frem til behandling i sameiermøtet.

Jessheim, 22.02.2024

Mette Knai
Styreleder

Aron Amundsen
Styremedlem

Bente Hauerberg
Styremedlem

Christian Bratbakken
Styremedlem

Thomas Hunke
Styremedlem

Resultatregnskap

Boligsameiet Jessheim Hageby 1

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		3 547 338	3 546 760	3 476 430
Andre inntekter	2	2 126 496	1 549 129	1 400 063
Sum driftsinntekter		5 673 834	5 095 889	4 876 493
Styrehonorar		275 000	275 000	275 000
Andre personalkostnader	3	38 775	38 775	38 775
Vedlikehold	4	1 536 952	1 830 000	1 013 972
Kollektiv avtale TV/bredbånd		822 453	795 705	641 130
Driftskostnader	5	1 796 005	1 116 462	1 552 058
Honorarer	6	220 531	221 833	206 200
Forsikring		649 794	710 000	632 813
Andre kostnader	7	40 092	28 000	33 817
Sum driftskostnader		5 379 602	5 015 776	4 393 765
Driftsresultat		294 232	80 114	482 728
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	98 830	0	75 553
Netto finansresultat		98 830	0	75 553
Årets resultat		393 062	80 114	558 281
Overføringer				
Overført annen egenkapital		393 062	0	558 281
Sum overføringer		393 062	0	558 281

Balanse

Boligsameiet Jessheim Hageby 1

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		16 435	13 855
Fyringsoppgjør	9	0	362 030
Andre fordringer	10	1 415 090	1 252 557
Bankinnskudd mv.	11	5 209 710	5 165 298
Sum omløpsmidler		6 641 235	6 793 740
Sum eiendeler		6 641 235	6 793 740
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		6 325 831	6 294 799
Sum egenkapital	12	6 325 831	6 294 799
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		61 591	41 370
Leverandørgjeld		165 123	351 938
Påløpte kostnader		88 690	105 632
Sum kortsiktig gjeld		315 404	498 941
Sum gjeld		315 404	498 941
Sum egenkapital og gjeld		6 641 235	6 793 740

Jessheim, 31.12.2023
Styret for Boligsameiet Jessheim Hageby 1

Mette Irene Knai
Styrets leder

Thomas Hunke
Styremedlem

Bente Hauerberg
Styremedlem

Aron Ernest Amundsen
Styremedlem

Christian Werner Bratbakken
Styremedlem

Vedtekter for Boligsameiet Jessheim Hageby 1

Vedtatt i konstituerende sameiermøtet 19.06.2007.

Endret i ordinært sameiermøtet 22.03.2012, 21.03.2013, 18.03.2014, 12.03.2015, 10.03.2016 og 11.04.2018.

§ 1. Boligsameiets navn

Boligsameiets navn er: «Boligsameiet Jessheim Hageby 1».

§ 2. Hva sameiet omfatter

Eierseksjonssameiet (heretter Sameiet) består av 198 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (i hus 1E) på gnr. 132, bnr. 245 i Ullensaker kommune. Hver seksjon består av én sameieandel tilsvarende sameierbrøken med tilknyttet enerett til bruk av en bestemt bruksenhet.

Sameiebrøken bygger på bruksenhetenes areal. Bruksenheten består av:

- bolig med tilhørende balkong/terrasse/uteareal
- biloppstillingsplass i garasjekjeller. Seksjonene 140, 185, 186, 187, 188 og 189 har tinglyst rett til biloppstillingsplass i garasjekjeller på gnr. 132, bnr. 264
- sportsbod i underetasje i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring, dagbokført 30. mai 2007

I tillegg har seksjonseierne rett til bruk av grøntareal/fellesareal utomhus på gnr. 132, bnr. 264.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner samt inngangsdører til fellesarealer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom, vinduer i disse og utearealet. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes fellesbehov.

§ 3. Formål

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser i eiendommen med tilhørende rettigheter og å sikre forsvarlig drift av eiendommen og fellesarealer, eiendeler mv.

§ 4. Rettslig råderett / rettigheter og plikter

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. Eierseksjonsloven § 23. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte. Det vises til eierseksjonsloven § 23 i sin helhet.

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som svarer til 2 G, jf. eierseksjonsloven § 31 første ledd.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at de er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt, må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven.

Seksjonseieren plikter å stille bruksenhetens hoveddel så vel som tilleggsdel til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikehold og lignende.

Videoupprulling på fellesarealer kan iverksettes for å hindre tyverier og misbruk.

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler, eierseksjonsloven, samt vedtak fattet av årsmøtet og styret.

§ 5. Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av bruksenhetene påhviler den enkelte seksjonseier fullt ut, for egen regning slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Vedlikeholdsansvaret regnes også blant annet for:

- vann- og avløpsledninger; fra og med forgreningspunktet til boligen
- elektriske ledninger; fra og med boligens sikringsskap
- gassledning fra og med fordelings-/målerskap inn til boligen
- innsiden av inngangsdøren til den enkelte bolig, vindusglass og innsiden av leilighetens vin- duer og balkongdør
- tremmer, membraner, isolasjon, renhold av sluk på terrasser/balkonger
- sportsbodens dør m/lås, herunder sportsbodens metalliske skillevegger
- låskasse, sylinder og dørvrider. Skifte av sylindre skal rekvireres gjennom styret

Vedlikeholdsarbeider må godkjennes av styret, og/eller årsmøtet der dette kreves, før gjennomføring.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar. Seksjonseier som har gjort arbeider/endringer på egen seksjon, eller fellesareal utover standard levering fra utbygger, har ansvaret for feil og mangler, vedlikehold, følgeskader mv. Sameiet skal til enhver tid fremstå som enhetlig og velholdt. Alle endringer skal godkjennes av styret, og/eller årsmøtet der dette kreves.

Ved manglende vedlikehold hos seksjonseier, kan styret etter rimelig varsel, la dette utføres for sameiers regning. Kostnader påløpt som følge av en seksjonseiers handlinger kan kreves refundert.

Vedlikehold av felles arealer med sameiet Jessheim Hageby II er ivaretatt ved pliktig medlemskap i Samarbeidsforum Jessheim Hageby, jf. vedtektene § 17.

For øvrig vises det til vedlikeholdsansvaret slik det fremgår av eierseksjonsloven § 32 (seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten), § 33 (sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.), § 34 (seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold) og § 50 (flertallskrav for særlige bomiljøtiltak).

§ 6. Fordeling av felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøken. Unntatt fra dette er utgifter som knytter seg til den enkelte bruks-enhet. Felleskostnader for garasjeplassene fordeles likt pr. plass.

Utgifter knyttet til sameiets kollektive avtaler for kabel-TV, internettilknytning og/eller telefonitjenester fordeles likt pr. eierseksjon. Slike kostnader blir fakturert sammen med fellesutgiftene. Fellesutgiftene betales forskuddsvis hver måned med et a konto-beløp fastsatt av årsmøtet eller styret.

Fellesutgifter omfatter bl.a. forsikring av felles areal, offentlige skatter og avgifter, kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av fellesarealer, veier, parkeringsplasser, anlegg og bygninger, honorarer og drift av Samarbeidsforum Jessheim Hageby, jf. vedtektene § 17. Fellesutgifter omfatter også bl.a. kostnader til lovpålagt service og kontroll av gassanlegg og den enkelte seksjonseiers gasspeis. Sameiet kan legge opp fond til vedlikehold.

§ 7. Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Medfører sameieren eller brukers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hennes/hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 8. Årsmøter

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Det ordinære årsmøtet skal behandle:

- årsmelding fra styret, samt årsregnskap og revisjonsberetning
- budsjett
- valg av leder, styremedlemmer, varamedlemmer og styrets godtgjørelse
- valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse
- andre saker som nevnt i innkallingen

Årsmøtet kan bare treffe beslutning i saker som er angitt i innkallingen.

Alle seksjonseiere kan velges til verv i sameiet. En seksjonseier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende seksjonseiere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten kan på ethvert tidspunkt trekkes tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv, eller ved fullmektig, eller som fullmektig, delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 9. Årsmøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall avgitte stemmer. Hver seksjon gir en stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene, eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om bl.a.:

- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen, eller tomten, som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i vedtektene § 6

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Det er kun årsmøtet som kan vedta husordensregler og eventuelle endringer av disse. Endringer avgjøres med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier. Møteleder har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av seksjonseierne som utpekes av årsmøtet, og som er til stede på møtet.

§ 10. Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkalling til årsmøtet skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Skal et forslag, som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 11. Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av inntil 7 medlemmer som velges av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør 2 år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med eierseksjonsloven, sameiets vedtekter, årsmøtets vedtak samt sameiets husordensregler og retningslinjer.

Det skal føres protokoll som undertegnes over styrets vedtak og saker. Styrets protokoller skal sendes forretningsfører. Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel. Regnskapet følger kalenderåret. Styret er beslutningsdyktig når minst 4 medlemmer møter. Sameiet forpliktes av leder og ett styremedlem i fellesskap. Når et styremedlem krever det, skal saker styret har til behandling avgjøres ved avstemming. Vedtak fattes ved simpelt flertall. Ved stemmelikhet har styrelederen dobbeltstemme.

Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere sameiernes innbetalinger til dekning av fellesutgifter, med en fordeling som samsvarer med vedtektenes § 6.

Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører.

Styret fungerer som valgkomité, eller det kan opprette en egen valgkomité.

Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt felles utstyr fullverdiforsikret.

Styret kan utarbeide forslag til ordensregler, samt regler for felles uteareal. Ordensreglene vedtas og endres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller medlemmets nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 12. Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner.

§ 13. Salg og utleie

Ved salg og fremleie skal styret og forretningsfører underrettes skriftlig.

Dersom en seksjonseier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av årsmøter og styret.

Forretningsfører gis rett til å avkreve ny sameier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte.

§ 14. Bygningsmessige arbeider/endringer

Utsifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, utvendige persiener, utvendige lamper, varmepumper og parabolantenne, eller lignende på byggets fasade, kan kun skje etter forutgående godkjennelse og vedtak av styret eller årsmøtet.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 15. Forsikring - egenandel

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap.

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes.

Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet, og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen i seksjons-

eierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til. Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes § 5 anvendes.

§ 16. Endring av vedtektene

Endring av sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøte med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

§ 17. Samarbeidsforum Jessheim Hageby

Boligsameiene Jessheim Hageby 1 og Jessheim Hageby 2 er økonomisk og juridisk uavhengige. Boligsameiene har hvert sitt uavhengige ansvar for sine utendørs fellesarealer (veier, grøntarealer, leke- plasser, parkering, og lignende) på gnr. 132, bnr. 245 og gnr. 132, bnr. 264.

I tilfeller hvor det er saker som berører begge sameier, skal dette tas opp i et samarbeidsforum der begge styrer har møterett og møteplikt. Møter arrangeres ved behov, men minst 1 gang pr. år.

Innkalling til årlig møte skal skje innen 30. juni hvert år. Sameiene skal kalle inn til årlig møte annenhver gang, sameie 1 i 2015, sameie 2 i 2016, osv.

Saker som etter behandling i samarbeidsforumet medfører utlegg for sameiene, må godkjennes av de respektive styrer før tiltak iverksettes. Kostnader skal i utgangspunktet fordeles mellom sameiene i forhold til antall seksjoner, unntaksvis ved lik nytte med en halvdel på hver. Saker som berører sameie 1 eller 2 separat i større eller mindre grad, skal fordeles etter avtale mellom sameiene i det enkelte tilfellet.

Disse bestemmelser skal være likelydende for sameie 1 og 2.

§ 18. Velforening

Boligsameiet Jessheim Hageby 1 er pliktig medlem av stedets velforening og skal dekke sin andel av dennes kostnader.

§ 19. Tvister

Eventuelle tvister i sameieforhold avgjøres av de ordinære domstolene. Partene vedtar eiendommens vernetting som vernetting ved tvister som gjelder eiendommen.

§ 20. Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

Det kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

§ 21. Kommunikasjon mellom sameiet og seksjonseiere

Kommunikasjon mellom sameiet (styret og forretningsfører) og seksjonseiere kan skje elektronisk ved e-post. Dette gjelder også innkallinger til årsmøter.

Det er seksjonseierens ansvar at forretningsfører og styret til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon.

Dersom seksjonseieren ønsker å motta innkallinger og lignende per e-post, må dette meddeles skriftlig til styret og forretningsfører.

Kontaktinformasjon til styret og forretningsfører er oppgitt på sameiets nettside:

www.jessheimhageby1.no.

Det vises for øvrig til vedtektene § 13 Salg og utleie.

Husordensregler for Boligsameiet Jessheim Hageby 1

Vedtatt i sameiermøtet 21.04.2008.

Endret i sameiermøtet 22.04.2010, 01.03.2011, 22.03.2012, 21.03.2013, 18.03.2014, 10.03.2016, 11.04.2018 og 27.04.2022.

§ 1. Beboernes plikt

Beboerne plikter å følge husordensreglene, og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten, jfr. § 4, 7. ledd i vedtektene.

Lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

§ 2. Fellesarealer

Gårdsplasser, trappeoppganger, korridorer, svalganger, felles kjellerrom og øvrige fellesområder må ikke unødig opptas med gjenstander. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig.

Søppel skal legges i anviste søppelbeholdere. Dersom beholdere er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderen tømmes. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing eller inn-/utflytting plikter beboerne å frakte vekk selv. Søppel skal til enhver tid sorteres etter ØRAS sitt reglement. Opprydding av hensatt søppel eller ureglementert søppel iht. ØRAS sitt reglement for avfallssortering, enten i fellesområder eller søppelskur, kan fjernes for seksjonseiers regning.

Forurensning av fellesområder er forbudt. Det er ikke tillatt å mate dyr og fugler i gårdsrommet eller på andre av sameiets uteområder.

Det er ikke tillatt å røyke i sameiets innendørs fellesarealer. Dette gjelder blant annet: Oppganger, heiser, garasjeanlegg og bodområder. Videre er det ikke tillatt å kaste sigarettneiper og snusposer i fellesarealer, hverken ute eller inne.

Det er ikke tillatt å anbringe skilt, automater, lykter, parabolantennener, og lignende på eiendommen. Det samme gjelder plakater og oppslag. Dersom styret gir samtykke til slik montering skal dette foretas av kvalifisert personell.

Det er ikke tillatt å henge eller riste tepper/tekstiler over eller utenfor gelender/rekkverk. Det er heller ikke tillatt å montere objekter eller innretninger over eller på utsiden av gelender/rekkverk.

Blomsterkasser montert på innsiden av gelender/rekkverk tillates såfremt monteringen ikke medfører brudd på øvrige husordensregler eller retningslinjer. Blomster må ikke henge på, eller på utsiden, av gelender/rekkverk slik at de kan forsøple balkonger eller fellesarealer under.

Det er ikke tillatt å bruke kullgrill eller tilsvarende på balkong, uteplasser eller fellesområdet for øvrig.

Det er ikke tillatt å vaske eller reparere motorvogn, motorsykkel, sykkel og lignende i parkeringskjeller. Brannslanger skal kun benyttes til brannslukking.

Uten samtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på utvendige bygningsdeler.

Dører til fellesområder skal holdes låst hele døgnet.

§ 3. Boder i kjeller

Beboerne og de som gis adgang plikter å holde orden i egne boder. Dørene inn til bodområdet i kjelleren skal holdes låst. Bruk av åpen ild i bodene er forbudt. Det er ikke tillatt å lagre eksplosive væsker, stoffer eller gassbeholdere i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.

§ 4. Indre orden

De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen eller gården ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere. Eierne plikter til enhver tid å holde sine seksjoner i tilfredsstillende byggeteknisk stand.

Balkonger, terrasser eller andre utearealer i tilknytning til seksjonen, skal ikke benyttes til oppbevaring eller lagring. Nevnte områder skal til enhver tid fremstå som ryddig.

Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder.

Rom med vannledning skal holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vannet ikke fryser.

§ 5. Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt. Dyr skal ikke luftes på sameiets fellesarealer. For øvrig vises det til eierseksjonsloven § 28.

§ 6. Nattero m.m.

Mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 skal det være nattero i bygningene på hverdager. I helger og på helligdager skal det være nattero mellom kl. 23:00 og kl. 08:00. Det betyr at støyende aktiviteter slik som kjøring av støyende vaskemaskin, oppussing, avspilling av musikk etc. ikke må foregå i dette tidsrom. Skal det ved spesielle anledninger foregå selskapeligheter ut over de fastsatte tider, skal naboer som kan bli forstyrret varsles i god tid på forhånd.

Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets forhåndssamtykke.

Musikk skal uansett tid på døgnet ikke spilles slik at dette sjenerer øvrige sameiere.

§ 7. Parkering mv.

For å ivareta krav til brannsikkerhet, rømningsveier og generell orden er det ikke tillatt å oppbevare gjenstander på parkeringsplassene i garasjekjeller.

Det er ikke tillatt med utleie eller fremleie av parkeringsplass til personer som ikke bor i boligsameiet Jessheim hageby 1.

Bil- og motorsykkelskjøring på eiendommen er ikke tillatt. Parkering er kun tillatt på de registrerte plassene i garasjekjeller og angitte gjesteparkeringsplasser. Beboere i hagebyen skal ikke benytte gjesteparkeringsplasser. Feilparkerte kjøretøy kan fjernes på eiers regning og risiko uten forvarsel. Strengt nødvendig kjøring på eiendommen i forbindelse med flytting mv. tillates. All kjøring skjer på eget ansvar.

§ 8. Merking av ringeklokke og postkasse

Postkasser og ringeklokker skal merkes.

All merking skal være ensartet og i samsvar med krav fastsatt av styret. Retningslinje for merking av ringeklokke og postkasse er tilgjengelig på sameiets nettside:

www.jessheimhageby1.no eller ved henvendelse til styret.

Merking som ikke samsvarer med fastsatte krav, vil bli fjernet for seksjonseiers regning og risiko.

§ 9. Opparbeidelse av plen, planter mv.

Det er ikke tillatt å etablere beplantning i bakken (plen, blomster, busker, trær) i fellesområdene uten styrets godkjenning. Forslag til ny beplantning i fellesområdene sendes styret som vil vurdere forslaget i samråd med gartner.

Beboere kan holde planter i pottar innenfor seksjonen balkong eller hellelagte område. Beplantningen må ikke være av en slik karakter at den er til sjanse for andre seksjonseiere eller bryter med sameiets ryddige og rene utseende.

Alle plenområder, bed og øvrig bakkefast beplantning i sameiets fellesområder vedlikeholdes av sameiets gartner / driftsoperatør.

For å avgrense uteområde eller balkong er det tillatt å etablere levegg. Levegger skal godkjennes av styret og utføres i henhold sameiets retningslinje for levegg. Ref. sameiets nettside: www.jessheimhageby1.no.

§ 10. Dugnad

Sameierne oppfordres til å delta på dugnad når styret innkaller til dette.

§ 11. Utfyllende husordensregler

Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instruksjoner som er gitt av styret.

§ 12. Overtredelse av husordensreglene

Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Sameierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til eller har annen tilknytning til leiligheten. Hvis sameier ikke selv bor i seksjonen, plikter sameier å føre nødvendig tilsyn.

Overtredelse av reglene rapporteres til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor sameieren, samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for sameiers regning.

Når mangler eller annen overtredelse påtales, skal varselet inneholde opplysninger om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

Det vises for øvrig til vedtektene § 7.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Såvegen 1B
2050 JESSHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Iris Therese Asak

Telefon: 975 98 015
E-post: iris.asak@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre