



aktiv.

Gjestadtoppen 10, 2050 JESSHEIM

**Fin og moderne 4-roms
selveierleilighet med god
planløsning - balkong og
garasjeplass med el-bil lader**



Eiendomsmegler MNEF

Ann Kristin Hoset

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 250 000,-
Omkostn.: Kr 107 640,-
Total ink omk.: Kr 4 357 640,-
Felleskostn.: Kr 5 861,-
Selger: Mona Irene Johansen
Knut Iver Holter

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2015
BRA-i/BRA Total 88/95 kvm
Tomtstr.: 4549.9 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 135, bnr. 89
Snr. 25
Oppdragsnr.: 1208250227

Fin og moderne 4-roms selveierleilighet med god planløsning!

Velkommen til Gjestadtoppen 10!

En lys og fin 4-roms selveierleilighet i 2. etasje med god planløsning. Leiligheten inneholder gang med garderobeskap, flott kjøkken med integrerte hvitevarer og kjøkkenøy, lys stue, tre soverom hvorav hovedsoverom med skyvedørsgarderobeskap, to innvendige boder og flislagt bad med gulvvarme. Utgang fra stuen og hovedsoverom til overbygget balkong på ca 12 kvm.

Det medfølger garasjeplass med ladeboks for el-bil, og sportsbod i kjelleranlegg.

Med sin flotte beliggenhet svært sentralt på Jessheim har man gangavstand til alt av fasiliteter. Blant annet tog og buss for pendling (hyppige avganger til/fra OSL Gardermoen og Oslo), handle på Jessheim storsenter med ca 140 forretninger, være kulturell med kino eller å gå ut på restaurant for å spise og kose seg.



Innhold

Velkommen2
Plantegning25
Om eiendommen27
Nabolagsprofil.....42
Energiattest45
Tilstandsrapport46
Egenerklæring64
Forbrukerinformasjon86
Budskjema87



Velkommen til Gjestadtoppen 10! En innholdsrik 4-rom selveierleilighet med garasje plass sentralt på Jessheim



Leiligheten har en god planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning.



Kjøkkenet består av
kjøkkeninnredningen lags en vegg og
øvrig innredning med bla. kjøkkenøy



Praktisk kjøkkenøy som gir ekstra oppbevarings- og benkeplass.



For øvrig er det integrert kjøle- og
fryseskap og oppvaskmaskin.

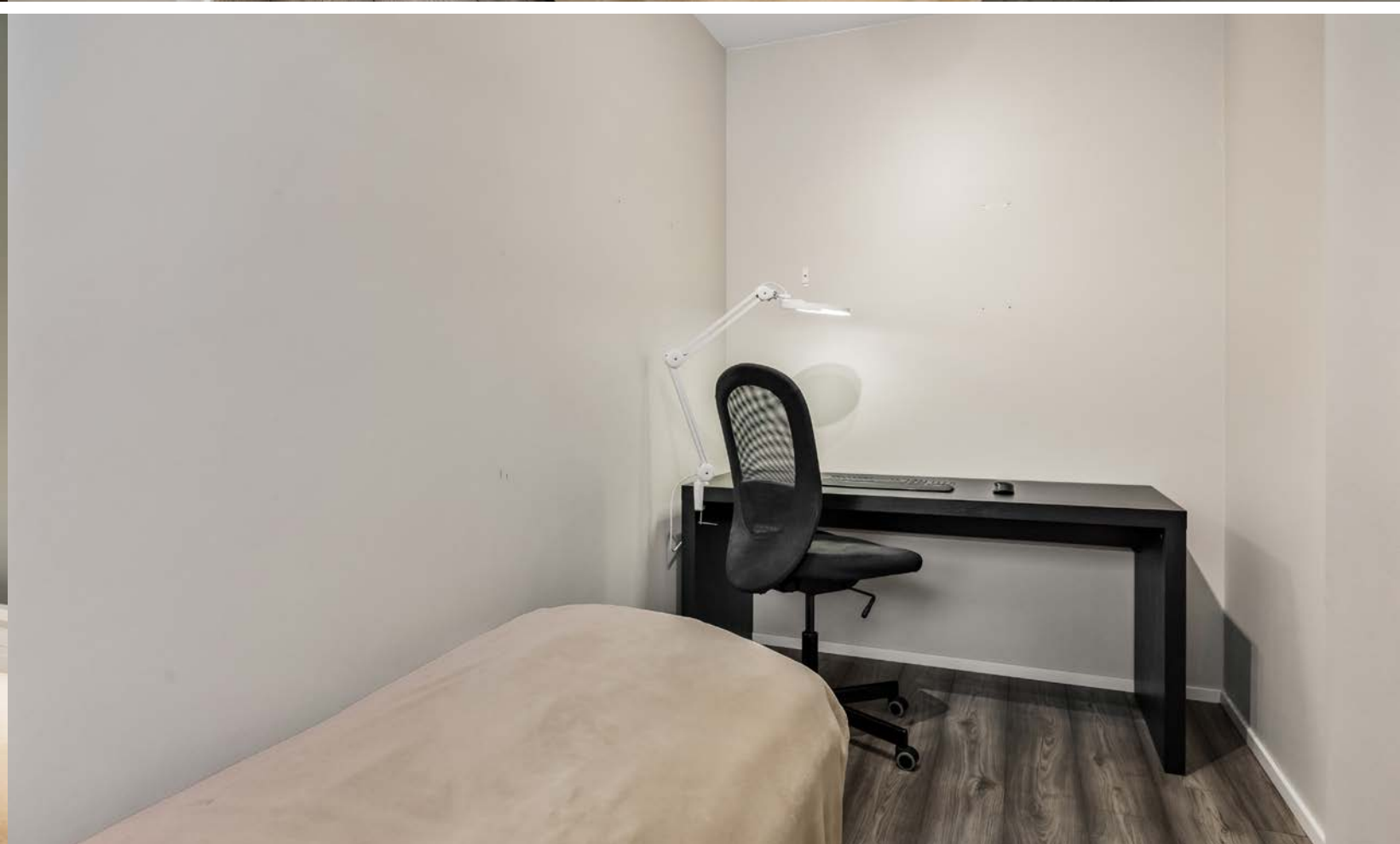


Stue.



Hyggelig stue med utgang til balkong.









Plantegning

2. etasje

Gjestadtoppen 10



aktiv.

iD
IMAGEDAY

Plantegningen er ikke målbar, og overflatebehandling er ikke nødvendigvis i samsvar med de faktiske forhold. Avvik kan forekomme.

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

Plantegning

2. etasje

Gjestadtoppen 10



aktiv.



Plantegningen er ikke målbar, og overflatebehandling er ikke nødvendigvis i samsvar med de faktiske forhold. Avvik kan forekomme.

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

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 88 kvm
BRA - e: 7 kvm
BRA totalt: 95 kvm
TBA: 12 kvm

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-e: 5 kvm Bod i kjeller.2. etasje
BRA-i: 88 kvm Gang, stue, kjøkken, bad, 2 boder og 3 soverom.
BRA-e: 2 kvm Utebod.

TBA fordelt på etasje
2. etasje
12 kvm Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Arealmålingen i boligen er utført med håndholdt, kalibrert lasermåler og gjennomført i henhold til kravene i NS 3940.

Takhøydene er som følger:
Bad: 2,24 m.
Stue: 2,49 m.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
4549.9 kvm

Tomtebeskrivelse
Sameiets fellestomt er pent opparbeidet med stort fellesareal mellom de tre boligblokkene. Her er det bla. plen og beplantning, internveier, lekeapparater

og hyggelige sittegrupper.
Asfaltert adkomst med gjesteparkeringsplasser.

Beliggenhet
Leiligheten ligger sentralt til på Jessheim med umiddelbar nærhet alt byen har å tilby. Herfra er det gangavstand til skoler i alle trinn, barnehager, dagligvarebutikker og togstasjon.

Det er kort gangavstand til Jessheim storsenter med ca 140 butikker og serveringssteder. Senteret er Øvre Romerikes største motehus med mange små og store kjedebutikker samt flere spennende nisjebutikker. I sentrum finner du for øvrig alt av fasiliteter; togstasjon, matbutikker, restauranter, banker og øvrige forretninger. I Ullensaker kulturhus er det bla. 3 kinosaler, kulturskole og bibliotek.

På Jessheim sør, ca 1 km fra sentrum, ligger det nyere næringsområde Byporten Jessheim. Her finner du bla. Rema 1000, veterinær, Thansen, Rusta og Evo treningssenter. I Gystadparken på andre siden av Jessheim, er det også flere store næringskjeder som Bohus, Jysk, Julia og Gausdal Landhandleri.

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

For de som heller ønsker å trene på et treningsstudio tilbyr Jessheim flere gode alternativer; Spenst, Evo, Fresh Fitness og Sats. Jessheimbadet åpnet også dørene i 2021, og byr på

25 meters basseng, sklie, terapibasseng, barnebasseng, boblebad og hoppetårn.

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

Jessheim fikk i 2012 bystatus og byen, samt områdene rundt, er i stor utvikling. Kommunen vokser med ca 1000 innbyggere i året og har nå over 45.000 innbyggere. Befolkningsveksten stiller store krav til utvikling for å kunne ivareta gode tjenester også i fremtiden, og det jobbes kontinuerlig med å gjøre kommunen enda mer attraktiv. Med hovedflyplassen i kommunen har man mulighet til å reise hvor man vil i verden og alltid komme hjem til Ullensaker.

Med bil tar det ca:
1 minutt til Jessheim Storsenter
8 minutter til Gardermoen
30 minutter til Oslo sentrum

For ytterligere informasjon om Ullensaker kommune og Jessheim, se www.ullensaker.kommune.no.

Adkomst
Fra E6 nordgående: Ta av motorvegen på Jessheim syd og hold til høyre mot Jessheim. I første

rundkjøring ta til venstre inn på Fv 454 og Ringvegen gjennom ytterligere to rundkjøringer. Etter ca 1 km ta til høyre inn Gardermovegen. Etter noen hundre meter får du Gjestadtoppen 10 og G27 sameie på din venstre side. Leiligheten er merket med Aktiv "Til-salgs" plakat.

Bebyggelsen
Nærområdet består av Jessheim videregående skole, leilighetsbygg, noen eneboliger og næringseiendommer.

Barnehage/Skole/Fritid
På Jessheim er det skoler i alle trinn. Det er bygd flere nye skoler, blant annet videregående som ligger på naboeiendommen. De som bor her sokner til Jessheim barneskole og Nordby ungdomsskole. Man har også flere barnehager i nærområdet

Skolekrets
Jessheim skolekrets.

Offentlig kommunikasjon
Innen gangavstand ligger Jessheim stasjon som byr på et godt utvalg av tog- og bussavganger til blant annet Oslo, Oslo lufthavn Gardermoen, Lillestrøm og Eidsvoll.

Nærmeste bussholdeplass er "Jessheim videregående skole", ca 250 meters gange fra leiligheten. Med buss herfra tar det ca 17 minutter til Oslo Lufthavn. Se ruter.no for rutetider og linjetabell.

Bygningssakkyndig
Eirik Kalheim

Type rapport
Tilstandsrapport

Byggemåte
Leiligheten er i en boligblokk fra 2015, generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Bygningen er etablert med en grunnmur av betong.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk av tre, som er utvendig kledd med trekledning. Taket er et flatt, papptekket tak. Etasjeskillene er av trebjelkelag. Bygningen har vinduer av PVC med 3-lags glass, samt en malt hovedytterdør, en skyvebalkongdør i PVC og en brann- og lydklassifisert entrédør.

Balkongen er en stålkonstruksjon påforet med tregulv og har et glassrekkverk.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom - 2. etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Avvik: Fuktsvelling på dørkarm: Det er registrert svelling i treverket på innvendig side av dørkarmen mot badet. Dette indikerer fuktpåvirkning over tid. Sprekker i fliser: Det er påvist sprekke i flislag. Dette tyder på at flisene har løsnet fra underlaget, og kan være tegn på svikt i festemiddel eller underliggende konstruksjon. Avviket kan medføre redusert tetthet og økt risiko for vanninntrenging.

- Våtrom - 2. etasje - Bad - Overflater Gulv
Avvik: Bom i fliser: Det er registrert hulrom under enkelte fliser, noe som indikerer at flisene har løsnet fra underlaget. Dette kan svekke tettheten og øke risikoen for vanninntrenging. Sprekker i fliser: Det er påvist sprekker i fliser, som gir direkte svikt i

overflatesjiktet og kan medføre lekkasje til underliggende konstruksjon. Stedvis motfall på gulv: Det er registrert områder med motfall, noe som er avvik fra krav til fall mot sluk i våtrom. Dette kan føre til at vann blir stående og øker belastningen på fuger og membran.

- Våtrom - 2. etasje - Bad- Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Kjøkken - 2. etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning
Avvik: Det er registrert enkeltvis slitasje på kjøkkeninnredningen, hovedsakelig av estetisk karakter. Dette omfatter mindre riper, merker eller slitasje.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon
Avvik: Det er ukjent om det er utført service på det balanserte ventilasjonsanlegget de siste 5 årene. Regelmessig service anbefales normalt hvert 2.-3. år for å sikre god funksjon, energieffektivitet og innneklima. Manglende vedlikehold kan medføre redusert ytelse og økt slitasje på komponenter.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg
Avvik: Ved manglende dokumentasjon på elektriske arbeider utført etter 1999, og fravær av tilsynsrapport nyere enn fem år, anbefales det - i tråd med retningslinjer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) - å gjennomføre en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - 2. etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen ble kjøpt i 2021. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
Ja.
Beskrivelse: Sprekker i fliser. Løsnet fugemasse. Mulig lite fall mot sluk (ikke målt).

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Beskrivelse: Se punkt over. Om tidligere eier har utført noe er ukjent.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
Ja.
Firmanavn: Tømrer Martinsen AS, 2024.
Beskrivelse: Dør fra soverom og ut på balkong var utett. Er byttet ut.

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
Ja.
Beskrivelse: Drypper vann i parkeringskjeller.

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
Ja.
Firmanavn: Tømrer Martinsen AS, 2024.
Beskrivelse: Vannlekkasje/inntregning i et av bodområdene.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Firmanavn: Hamar Kulde- og Ventilasjonsyknikk AS, 2025.
Beskrivelse: Reparert en av varmegjennblvinningspumpene, og byttet ut den andre med ny.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Firmanavn: Næss Installasjon (husker ikke 100%), 2021.
Beskrivelse: Montert lysskinne m/ demper på kjøkken.

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
Ja.
Beskrivelse: Utbygger har ikke sørget for tilstrekkelig antall gjesteparkeringer, og det er således. ikke gitt ferdigattest.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Beskrivelse: Lekkasje fra tak i et område i garasjen.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?
Ja.
Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold
Planløsning: Gang, stue, kjøkken, bad, 3 soverom og 2 boder.

Kort fortalt:
- Fin og velholdt 3-roms selveierleilighet.
- Gang med skyvedørsgarderoreskap.
- Pent kjøkken med mye skap- og benkeplass, samt kjøkkenøy.
- Integrerte hvitevarer i kjøkken.
- Hyggelig stue med utgang til balkong med bod.
- Hovedsoverom med utgang til balkongen, og stor skyvedørsgarderober.
- To øvrige soverom.
- Flislagt gjennomgående bad med gulvvarme.
- To innvendig boder.
- Montert screens på vinduene på den ene siden i stuen.
- Persienner på alle innvendige vinduer.
- Fin overbygget balkong på ca 12 kvm.
- Bod på balkongen.
- Heis i bygget.
- Garasjeplass med el-bil lader.
- Bod i kjeller.
- Fin og sentral beliggenhet på Jessheim med gangavstand til alt.

Standard
Kjøkken:
Fint kjøkken med god skap- og benkeplass. Kjøkkenet har innredning med glatte og profilerte fronter og benkeplate i laminat. På den ene siden er det supplert med en flott kjøkkenøy for ekstra oppbevarings- og benkeplass. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem. Integrerte hvitevarer i kjøkkenet medfølger i handelen. Det er ventilator i hette over platetoppen.

Bad:
Flislagt baderom med gulvvarme. Badet er utstyrt med servant i baderomsinnredning, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon med tilluft fra dør.

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat. Fliser på bad.
Vegger: Malte overflater. Fliser på baderomsvegger.
Himling: Malte overflater.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon. Det er ukjent om det er utført service på anlegget de siste 5 årene.
- Varmtvannstank: Det er sentralanlegg for varmt vann.
- Elektrisk anlegg: Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.
- Branntekniske forhold: Boligen er utstyrt med varsler, håndslukker og sprinkelanlegg

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:
2021: Ny ventilator på kjøkkenet.

TV/Internett/Bredbånd

Felles avtale for kabel-tv avtale fra Telenor, som betales via felleskostnadene.

Parkering

Det medfølger garasje plass i garasjekjeller, som er merket med nr 28.

For øvrig er det noen gjesteparkeringsplasser på sameiets felles tomt.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Protector forsikring, polisenummer 3052297

Radonmåling

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Dokumentert med midlertidig brukstillatelse.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Dokumentert med ferdigattest.

Diverse

Kommunen opplyser at eiendommen til sameiet er berørt av veistøy.

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

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg til radiatorer. Det er elektriske varmekabler på badet og i gangen.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

C

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 250 000

Omkostninger kjøper

4 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger
106 250 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

107 640 (Omkostninger totalt)
119 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
122 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 357 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 369 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 372 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 13 410 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr og renovasjonsgebyr.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Informasjon om eiendomsskatt

Det er pt. ikke eiendomsskatt i Ullensaker kommune.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 271 788 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 087 150 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

Andre utgifter

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

TTilbud om lånefinansiering

Aktiv eiendomsmegling Jessheim samarbeider med Aurskog Sparebank om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

882/52915

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer drift, noe vedlikehold, grunnpakke kabel-TV/internett, felles bygningsforsikring, a-konto oppvarming og varmtvann, honorarer og forretningsførsel.

Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5861

Sameiet

Sameienavn

G27 Boligsameie

Organisasjonsnummer

815 850 262

Om sameiet

G27 Boligsameie består av 70 boligseksjoner fordelt på tre boligblokker i eiendommen gnr 135 bnr 89 i Ullensaker Kommune.

Garasjeanlegg:
Sameiere som disponerer garasjeplass, har midlertidig enerett til bruk av parkeringsplass i parkeringskjeller som er fellesareal. I

parkeringskjeller er det også sportsboder, sykkelparkering og lukkede trapperoms adkomster med heiser fra garasjen. Sportsboder i parkeringskjeller er seksjonert som tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har pt. ingen felles lån.

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Regnskap/budsjett

Vedlikehold:

Sameiet har hatt store utfordringer med varmepumpene som står i gårdsrommet vårt. Det er budsjettet reparasjon av varmegjenvinningsanlegg i 2025. Sameiet må være forberedt på at de tiltak som vil måtte gjennomføres vil ha en relative høy kostnad, noe som vil kreve en ekstraordinær finansiering og hvor låneopptak kan være løsningen.

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

Styregodkjennelse

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

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler kan ses hos megler på forespørsel.

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at seksjonseier aksepterer sameiets regler for dyrehold. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område. Hunder skal alltid holdes i bånd.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Informasjon fra sameiet:

Sameie har pågående saker knyttet til lekkasjer i garasjeanlegg, bad, opparbeiding av pålagte p-plasser og ferdigstilling av uteområder. Sameiet har benyttet Advokatfirmaet Økland i forbindelse med juridisk vurdering/rådgivning i boligsameiets dialog med utbygger Eiendomsgruppen Oslo AS. Det foreligger en skriftlig avtale med utbygger om at de skal fikse disse forholdene.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bori BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 135, bruksnummer 89, seksjonsnummer 25 i Ullensaker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3209/135/89/25:

06.04.1916 - Dokumentnr: 900128 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:89
Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.1928 - Dokumentnr: 900120 - Erklæring/avtale
Avtale om brønn mellom fl.eiend.
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:89
Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.1928 - Dokumentnr: 900121 - Erklæring/avtale
Avtale om brønn m.v.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:89
Gjelder denne registerenheten med flere

04.08.1937 - Dokumentnr: 992 - Bestemmelse om veg
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:89
Gjelder denne registerenheten med flere

31.07.1948 - Dokumentnr: 1715 - Bestemmelse om veg
Gjelder også fremtidige parseller fra bnr.213.
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om generende virksomhet
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:89
Gjelder denne registerenheten med flere

31.07.1948 - Dokumentnr: 1716 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Samt el. og telf.ledninger.
Forbud mot fabrikk og planting over 4 m høyde..
Overført fra gnr 135 bnr 294
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:89

Gjelder denne registerenheten med flere

04.05.1968 - Dokumentnr: 2415 - Bestemmelse om gjerde
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:400
Gjelder den del av bnr.400 som før sammenføyningen utgjorde bnr.538.

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:89
Gjelder denne registerenheten med flere

10.08.1994 - Dokumentnr: 6729 - Best. om vann/ kloakkledn.
Bestemmelse om bebyggelse
Ikke bygge nærmere ledningene enn 4 m
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:89
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.2003 - Dokumentnr: 4857 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:400
Gjelder ikke uten videre seinere fradelte parseller
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:89
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.2003 - Dokumentnr: 4857 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:605
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:836
Gjelder ikke uten videre seinere fradelte parseller
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:89
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.2024 - Dokumentnr: 2043822 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Ullensaker Kommune

Org.nr: 933 649 768
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:400
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:605
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:836
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:941
Bestemmelse om snuplass
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.2024 - Dokumentnr: 2043822 - Erklæring/ avtale
Bestemmelse om vedlikehold av adkomstrett
Gjelder denne registerenheten med flere

16.07.2015 - Dokumentnr: 655718 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 25
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 882/52915

01.01.2020 - Dokumentnr: 771454 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0235 Gnr:135 Bnr:89 Snr:25

01.01.2024 - Dokumentnr: 230156 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3033 Gnr:135 Bnr:89 Snr:25

03.10.2024 - Dokumentnr: 2043822 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Ullensaker Kommune
Org.nr: 933 649 768
Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:547
Bestemmelse om snuplass

03.10.2024 - Dokumentnr: 2043822 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Ullensaker Kommune

Org.nr: 933 649 768
Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:605
Bestemmelse om snuplass

03.10.2024 - Dokumentnr: 2043822 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Ullensaker Kommune
Org.nr: 933 649 768
Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:836
Bestemmelse om snuplass

03.10.2024 - Dokumentnr: 2043822 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Ullensaker Kommune
Org.nr: 933 649 768
Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:941
Bestemmelse om snuplass

03.10.2024 - Dokumentnr: 2043822 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Ullensaker Kommune
Org.nr: 933 649 768
Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:941
Bestemmelse om snuplass

Servituttene omhandler Heftelsene omhandler bla. Tidligere gjerdeplikt ihht. skjøte, Kontrakt mellom eierne av 135/71,89,90 og 143 om en brønn i Gjestadhagan med pumpeverk og felles hovedledning, veirett for 135/213, 135/605, 135/89 og 135/293 og fremtidige parseller fra denne ifølge skjøte på 135/293, Samtykke til kommune til å anlegg vann og kloakkledninger med nødvendige kummer og adkomstrett for eiendommene innenfor sameiet til å benytte vei over sameiets tomt frem til byggetomtene.

I 2024 ble det tinglyst nye heftelser på sameiets

eiendom som omhandler adkomstrett for Ullensaker kommune og Gardermovegen Eiendom As (Gnr. 135, Bnr. 400,605 og 836). Dette gjelder evigvarende rett til å benytte adkomstvei og snuplass over G27 sameiet sin eiendom, samt bruksrett til nyetablert adkomstvei som kommer ifm. utbygging av Gardermoen Eiendom AS eiendommene. Sameiet skal også bli med å dele kostnadene ifm. etablering av ny adkomstvei.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligblokker, datert 13.03.2015.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.03.2015.

Vei, vann og avløp

Eiendommen ligger til privat vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål i reguleringsplan for "Folkets hus Jessheims" med bestemmelser. Vedtatt 29.04.2013.

Avsatt i kommunedelplanen for Jessheim til nåværende boligbebyggelse. Vedtatt 17.06.2025.

Grenser inntil reguleringsplan for: "Gang og sykkelvei langs RV 174 Trondheimsvegen - Gjestadteiet". Vedtatt 02.11.1992. "Jessheim videregående skole". Vedtatt 30.04.2024. "Gjestvang og Gjestadteiet". Vedtatt 09.02.2017. "Jessheim Vest - Romsaas". Vedtatt 26.10.1998. "Dølivegen 4 og Gardermovegen 36". Vedtatt 12.11.2019.

Kommunen informerer om at det er varslet oppstart av regulering naboeiendommene Gardermovegen 29 B-33 med gnr. 135/bnr. 213, 400, 605, 836, samt deler av gnr. 208 / bnr. 13. Området er ca. 12.5 DA stort og avsatt til bolig. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for fremtidig boligutbygging i 4-8 etasjer og med en BYA på opptil 40%. Krav til utearealer og parkering vil være i tråd med Byplanen. Dette vil være på naboeiendommen like utenfor leiligheten og det må derfor påregnes noe støy ifm. bygging, samt redusert utsikt fra leiligheten og balkongen i fremtiden.

Kommuneplanen kan ses på kommunens hjemmeside.

Adgang til utleie

Utleie av seksjonen er tillatt.

Styret skal informeres om leietakere i seksjonene, slik at det finnes en oversikt over hvem som bebor bygningen. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontaklinformasjon på både eier og beboer.

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til salgsoppgave

Tilstandsrapport, datert 13.01.2026
Egenerklæringsskjema, datert 23.12.2025
Forretningsførerinfo, datert 22.12.2025
Kommunal info, datert 06.01.2026

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.500,- oppgjørshonorar kr 7.000,- og visninger kr 3.000,- per stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 36.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 15.615,-. Utleggene omfatter foto, kommunale opplysninger, forretningsførerinfo, tinglysningsgebyr og eierskiftegebyr. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å

få dekket vederlag per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

23.02.2026

Nabolagsprofil

Gjestadtoppen 10 - Nabolaget Jessheim sentrum/Gjestadhagen - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Gjestad øst Linje 426	1 min	0.1 km
Jessheim stasjon Linje R13, R13x	13 min	1 km
Oslo Gardermoen	10 min	

Skoler

Døli skole (1-7 kl.) 401 elever, 20 klasser	13 min	1.1 km
Jessheim skole og ressurscenter (1-7 kl.) 490 elever, 21 klasser	13 min	1.1 km
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 15 klasser	13 min	1.1 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.) 323 elever, 13 klasser	16 min	1.3 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	4 min	0.3 km
Hoppensprett vgs Jessheim	8 min	

Ladepunkt for el-bil

Obs Jessheim	4 min
Jessheim Storsenter - Skovly P-hus p...	9 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 76/100

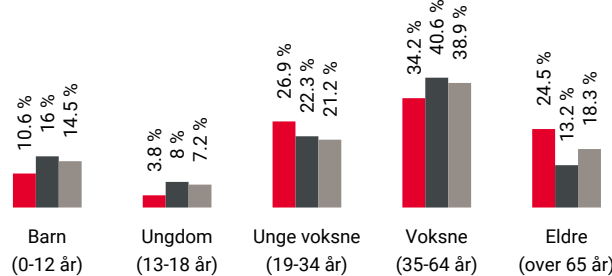


Kvalitet på skolene
Bra 65/100



Naboskapet
Høflige 52/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Jessheim barnehage (0-5 år) 69 barn	4 min	0.3 km
Romsaas litteraturbarnehage (1-5 år) 78 barn	8 min	0.6 km
Døli barnehage (0-5 år) 52 barn	13 min	1.1 km

Dagligvare

Kiwi Meierigården	2 min	
Coop Obs Jessheim	5 min	
Post i butikk	0.4 km	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100



Vedlikehold veier
Godt velholdt 82/100

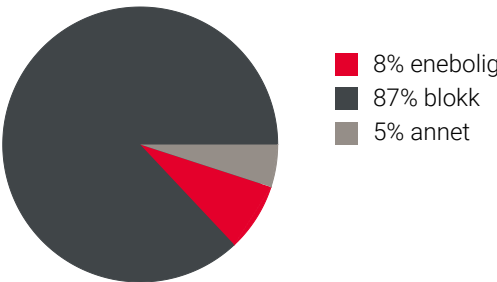


Vedlikehold hager
Godt velholdt 78/100

Sport

Jessheimhallen Aktivitetshall	5 min	0.4 km
Døli skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	11 min	0.8 km
Fresh Fitness Jessheim	9 min	
Spent Jessheim	14 min	

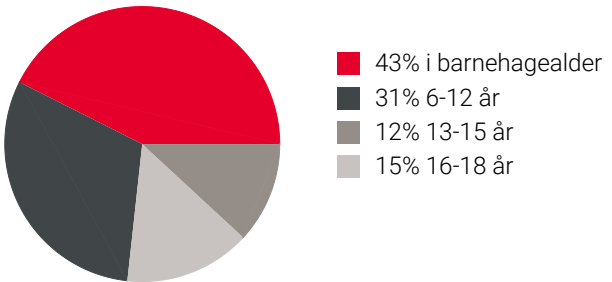
Boligmasse



Varer/Tjenester

Jessheim Storsenter	8 min
Apotek 1 Jessheim	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



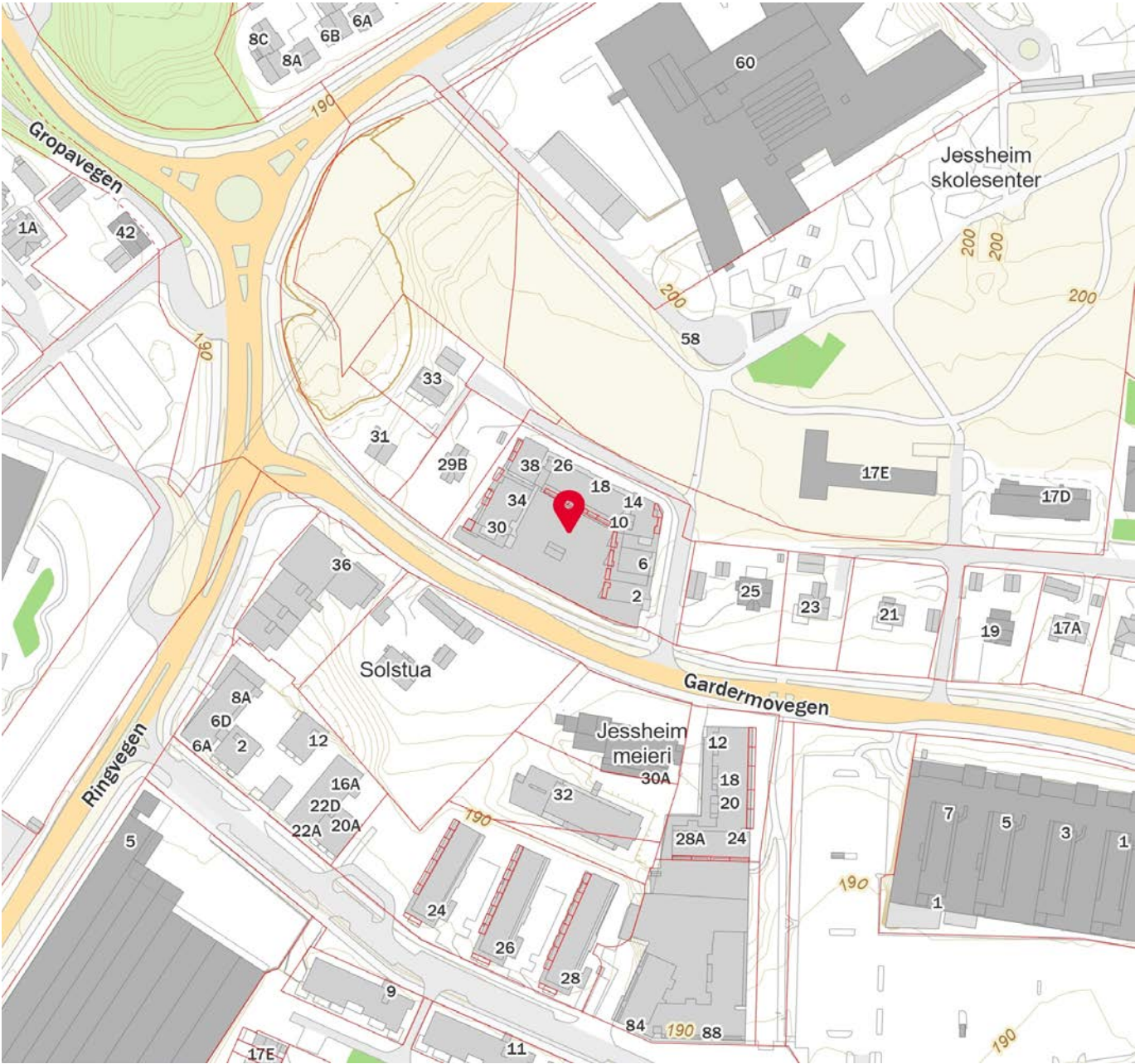
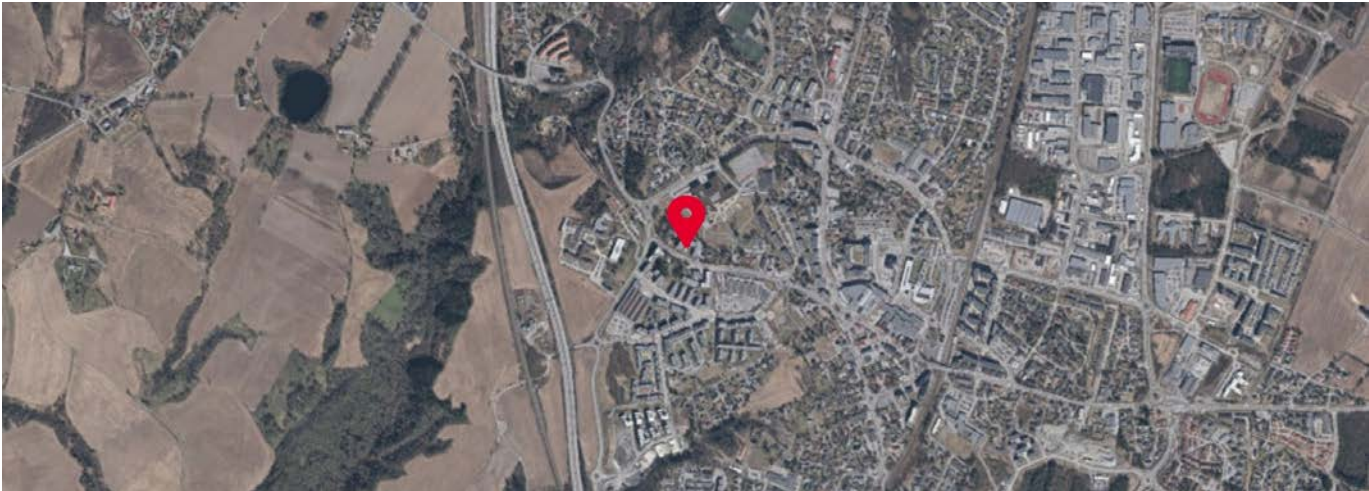
Familiesammensetning



0%	56%
Jessheim sentrum/Gjestadhagen	
Jessheim	
Norge	

Sivilstand

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



Adresse	Gjestadtoppen 10
Postnr	2050
Sted	Jessheim
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	135
Bnr.	89
Seksjonsnr.	25
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1215470
Dato	15.01.2021

Innmeldt av	Mats J. Kolsrud
-------------	-----------------

Energiaattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

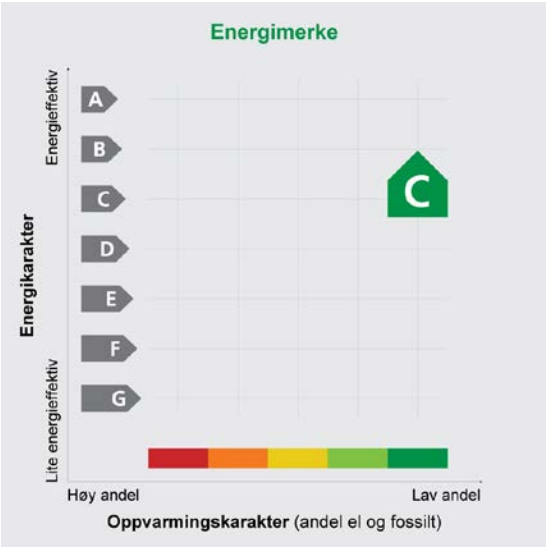
Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no



Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Gjestadtoppen 10, 2050 JESSHEIM
 ULLENSAKER kommune
 gnr. 135, bnr. 89, snr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 13.01.2026 Rapportdato: 15.01.2026 Oppdragsnr.: 21739-1871 Referansenummer: YZ1870
Autorisert foretak: TAKSTHUSET 1 AS Sertifisert Takstingeniør: Eirik Kalheim Vår ref: Eirik Kalheim



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



Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 2. etasje i boligblokk fra 2015. Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2015

UTVENDIG
Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør, skyvebalkongdør i PVC og brann- og lydklassifisert entrédør. Balkong av stålkonstruksjon påforet med tregulv.glassrekkverk. Rekkverket er målt til 120cm. Balkongen er målt til 12m2.

INNENDIG
Innvendig er det gulv av laminat. Innvendige vegger og tak med malte overflater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Dokumentert med ferdigattest. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentert med ferdigattest. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25. Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon med tikuft fra dør. Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem. Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Det er sentralanlegg for varmt vann. Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer. Boligen er utstyrt med varsler, håndslukker og sprinkelanlegg.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

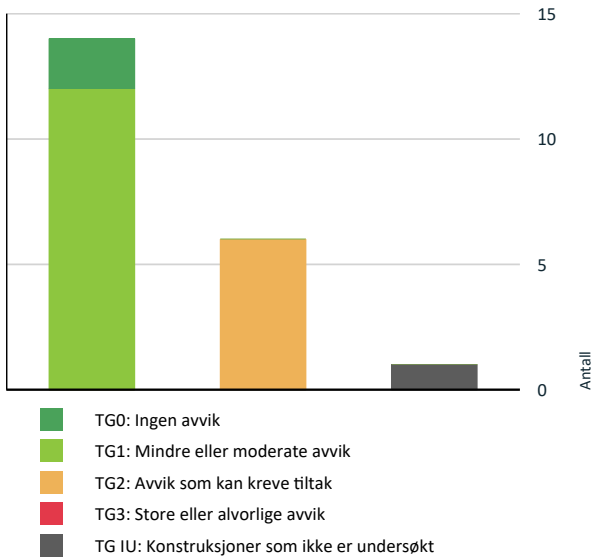
Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er ikke registrert endringer i planløsning ut fra byggetegningene. Det bemerkes likevel at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [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](#)
- ! Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Midlertidig bruksattest er brukt som dokumentasjon. Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet: Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår 2015	Kommentar Eiendomsverdi.no
Anvendelse Bolig	
Standard Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.	
Vedlikehold Bygget er jevnlig vedlikeholdt.	

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, skyvebalkongdør i PVC og brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong av stålkonstruksjon påforet med tregulv.glassrekkverk.
Rekkverket er målt til 120cm. Balkongen er målt til 12m2.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Ved enkel nivellering av stue/kjøkken måles det et totalt avvik i rommet på 5mm, og 2mm over en avstand på 2 meter.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Dokumentert med ferdigattest.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentert med ferdigattest.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktsvelling på dørkarm: Det er registrert svelling i treverket på innvendig side av dørkarmen mot badet. Dette indikerer fuktpåvirkning over tid..
Sprekker i fliser: Det er påvist sprekke i flislag. Dette tyder på at flisene har løsnet fra underlaget, og kan være tegn på svikt i festemiddel eller underliggende konstruksjon. Avviket kan medføre redusert tetthet og økt risiko for vanninntrenging.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens av avviket

Fuktsvelling kan føre til råte i karm og skade på tilstøtende konstruksjoner.
Sprekker og bom i fliser kan medføre vanninntrenging til underliggende konstruksjoner, med risiko for fuktskader og redusert levetid for membran og gulvoppbygging.

Tiltak som bør iverksettes

Undersøk årsaken til fuktpåvirkning ved dørkarm og utbedre tetting i overgang mellom våtrom og tilstøtende rom.
Skadet karm bør skiftes ut eller repareres.
Fliser med sprekker bør fjernes og erstattes, og membranens tilstand bør kontrolleres.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bom i fliser: Det er registrert hulrom under enkelte fliser, noe som indikerer at flisene har løsnet fra underlaget. Dette kan svekke tettheten og øke risikoen for vanninntrenging.

Sprekker i fliser: Det er påvist sprekker i fliser, som gir direkte svikt i overflatesjiktet og kan medføre lekkasje til underliggende konstruksjon.

Stedvis motfall på gulv: Det er registrert områder med motfall, noe som er avvik fra krav til fall mot sluk i våtrom. Dette kan føre til at vann blir stående og øker belastningen på fuger og membran.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens av avviket

Bom og sprekker i fliser kan medføre vanninntrenging til underliggende konstruksjoner, med risiko for fuktskader og redusert levetid for membran og gulvoppbygging.
Motfall kan gi vannansamling og økt slitasje på overflate og fuger, samt høyere risiko for lekkasje over tid.

Tiltak som bør iverksettes

Skadede fliser med sprekker og bom bør fjernes og erstattes.
Membranens tilstand må kontrolleres. Ved skade på membran må gulv og vegg bygges opp på nytt i henhold til våtromsnormen.
Motfall bør rettes opp ved ombygging av gulvet for å sikre korrekt fall mot sluk.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med tikuft fra dør.

2. ETASJE > BAD

TG RU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

Tilstandsrapport

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert enkeltvis slitasje på kjøkkeninnredningen, hovedsakelig av estetisk karakter. Dette omfatter mindre riper, merker eller slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens av avviket

Avviket har kun estetisk betydning og medfører ingen funksjonelle begrensninger eller risiko for skade på konstruksjonen.

Tiltak som bør iverksettes

Ingen tiltak er nødvendig utover eventuelt kosmetisk oppgradering dersom ønskelig.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ukjent om det er utført service på det balanserte ventilasjonsanlegget de siste 5 årene. Regelmessig service anbefales normalt hvert 2.–3. år for å sikre god funksjon, energieffektivitet og inneklima. Manglende vedlikehold kan medføre redusert ytelse og økt slitasje på komponenter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å sikre optimal funksjon, energieffektivitet og godt inneklima, anbefales det at anlegget gjennomgår service og kontroll av komponenter. Dette inkluderer blant annet rengjøring av aggregat, kontroll av filter, vifter og innstillinger. Regelmessig vedlikehold er viktig for å opprettholde anleggets levetid og ytelse.

TG 1 Varmtvannstank

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

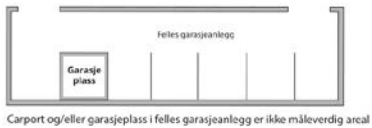
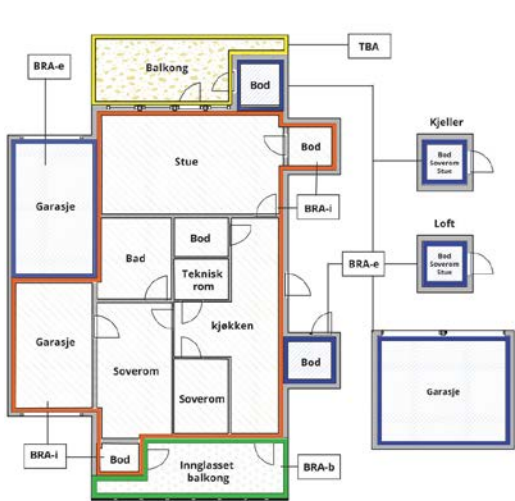
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	88	2		90	12
Kjeller		5		5	
SUM	88	7			12
SUM BRA	95				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, bod 1, bod 2, stue/kjøkken, gang	Utebod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealmålingen i boligen er utført med håndholdt, kalibrert lasermåler og gjennomført i henhold til kravene i NS 3940. Takhøydene er som følger:
Bad: 2,24m.
Stue: 2,49m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er ikke registrert endringer i planløsning ut fra byggetegningene. Det bemerkes likevel at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

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

Kommentar: Se nærmere omtale under opplysninger gitt av eier.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	81	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede			Rolle			
13.1.2026	Eirik Kalheim			Takstingeniør			
	Mona Irene Johansen			Kunde			
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	135	89		25	4550 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Gjestadtoppen 10							
Hjemmelshaver							
Holter Knut Iver, Johansen Mona Irene							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Gjestadtoppen 10 ligger i et etablert boligområde sentralt på Jessheim, med kort avstand til butikker, dagligvare og Jessheim Storsenter. 1 Området har bussholdeplass i umiddelbar nærhet, og togstasjonen ligger rundt 13 minutters gange unna, noe som gir gode pendlermuligheter. 1 Det finnes barnehage og skoler innen gangavstand, noe som gjør området praktisk for familier. 1 Turområder i nærheten gir tilgang til rekreasjon uten å måtte kjøre. 2 Bygget er oppført i 2015 og ligger i et område med flere moderne boligblokker.
Adkomstvei
Offentlig vei med private stikkveier.
Tilknytning vann
Offentlig vannledning med private stikkledninger.
Tilknytning avløp
Offentlig avløp med private stikkledninger.
Regulering
Se kommunens planer i området.
Om tomten
Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.
Tinglyste/andre forhold
Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått av takstmann ved utarbeidelsen av denne rapporten. Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Rapporten omfatter ikke beskrivelse av hele borettslaget, felles areal og felles vedlikehold etc. Kun innvendig i den aktuelle seksjon som blir beskrevet på tilstand.
Opplysninger gitt av eier
Skiftet gulv i hele boligen. Montert solskjerming på alle vinduer og balkong. Nytt garderobeskap Ny stekeovn. Ny ventilator på kjøkkenet. Montert lysskinne på kjøkken.
Oppvarming av boligen
Boligen varmes opp med radiatorer og gulvvarme på bad og i gangen.
Byggemåte
Bygningen er etablert med grunnmur av betong. Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med trekledning. Taket er et flatt papptekket tak. Etasjeskiller av tre. Vinduer med 3-lags glass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	05.01.2026		Fremvist	1	Nei
Kommunalinformasjon	12.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæringsskjema	12.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eier	15.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	15.01.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere	Mona Irene Johansen
	Knut Iver Holter

Boligen	• Boligen ble kjøpt 2021 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring
Gjestadtoppen 10	
2050 Jessheim	
3209-135/89/0/25	

Fremtind



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Sprekker i fliser. Løsnet fugemasse. Mulig lite fall mot sluk (ikke målt)

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Pirket ut fugemasse, og fylt i tetningsmiddel.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Se punkt over. Om tidligere eier har utført noe er ukjent.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

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

♦ Ja

Dør fra soverom og ut på balkong var utett. Er byttet ut.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Tømrer Martinsen AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet dør og vindu til skyvedør og vind.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Ja

Drypper vann i parkeringskjeller

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Vannlekkasje/inntregning i et av bodområdene.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Tømrer Martinsen AS

Beskrivelse av arbeidet: Gravd opp ved luftinntak, tett og utbedret.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Hamar Kulde- og Ventilasjonsyknikk AS

Beskrivelse av arbeidet: Reparert en av varmegiennb\vinningspumpene, og byttet ut den andre med ny.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Næss Installasjon (husker ikke 100%)

Beskrivelse av arbeidet: Montert lysskinne m/ demper på kjøkken.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Utbygger har ikke sørget for tilstrekkelig antall gjesteparkeringer, og det er således ikke gitt ferdigattest.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Lekkasje fra tak i et område i garasjen.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Bankenes Boligmegler AS, avd. Jessheim

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

Saksnr.:

Deres ref.:

Saksbehandler:
Nina Skoglund

Dato:
06.01.2025.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV
EIENDOMMEN GNR: 135 BNR: 89 SNR: 25

Forespørsel datert: 22.12.2025.

Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 4549,9 m². ☒ Snr. 25 har en andel på 882/52915 i sameie.

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

☒ Alle grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet. (Nøyaktighet +/- 10 cm.)

☐ En eller flere grensepunkt er ikke koordinatfestet eller er koordinatfestet med lav nøyaktighet – Se matrikkelbrev for mer informasjon.

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

PLANSTATUS:

☒ Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for «Folkets hus Jessheim» m/best. vedtatt 29.04.2013

Endringer:

☐ Eiendommen er ikke regulert.

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

Grenser inntil reguleringsplan for: «Gang/sykkelveg langs Rv 174 Trondheimsvegen - Gjestadteie» vedtatt 02.11.1992., «Jessheim videregående skole» vedtatt 30.04.2024., «Gjestavang og Gjestadteie» vedtatt 09.02.2017., «Jessheim vest - Romsaas» vedtatt 26.10.1998. og «Dølivegen 4 og Gardermovegen 36» vedtatt 12.11.2019.

STØYFORHOLD:

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

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

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

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

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

Veg, vann og avløp:

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

Kommunale avgifter for 2025 var kr. 13410,-. Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. 0,-.

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

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 2013.	Garasje byggemeldt. Tilbygg byggemeldt.
☐ Har ferdigattest.	☒ Har ikke ferdigattest.
☒ Har midlertidig bruksattest.	☐ Har midlertidig bruksattest.

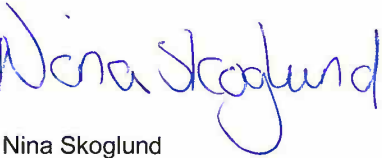
1 stk. boenhet er iflg. bygningsarkivet godkjent i hht. PBL.

ANDRE MERKNADER:

For ulike registrerte farer se NVE atlas.

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

Med hilsen



Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

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



BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
[bori.no](https://www.bori.no) Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 22.12.25
Vår ref.: 545 / 25
Meglers ref.:
1208250227

Boligopplysninger

Seksjon	25	Bolignr	H0211
Boligselskap	545 G27 Boligsameie	Etasje	2.etg
Adresse	Gjestadtoppen 10, 2050 JESSHEIM	Oppr.ant.rom	0
Eier(e)	Mona Irene Johansen, Knut Iver Holter	Bygningstype	Lavblokk

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke sikret. Restanse pr 22.12.25: kr 5 582,00 (Med forbehold om feil.)
Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-12	2026-01	2026-02	2026-03	2026-04	2026-05
Felleskostnader	5 582	5 861	5 861	5 861	5 861	5 861

Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	545 G27 Boligsameie (orgnr. 815850262)
Antall enheter	70
Styrets e-post	g27boligsameie@borimail.no
Styreleder	Knut Iver Holter (93280866)
Forsikring	Protector (Polise 3052297-3.1)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	135/89
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Nei

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 0,00	Andre inntekter	kr 42,00
Formue	kr 15 474,00	Utgifter	kr 40,00

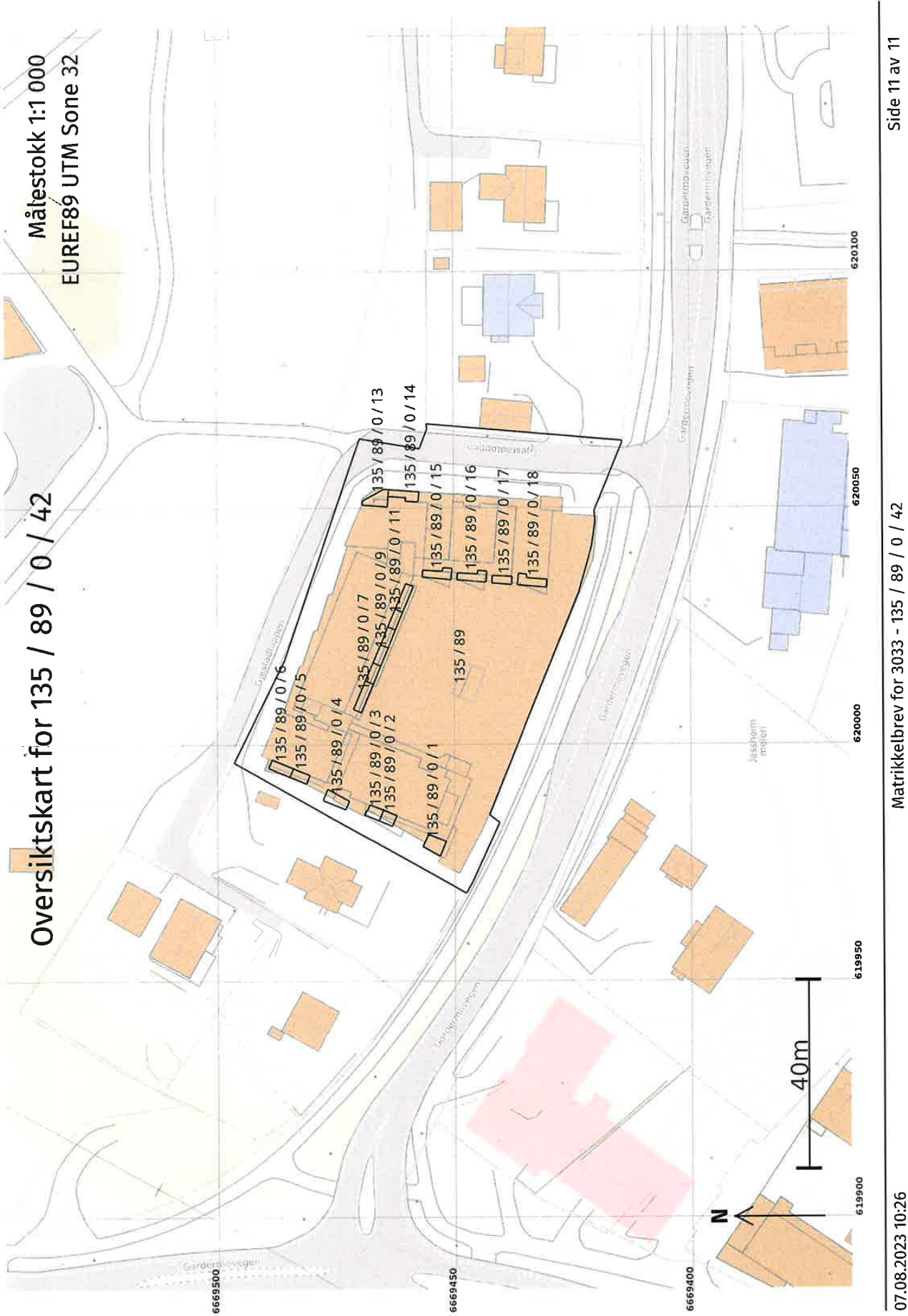
Merknader

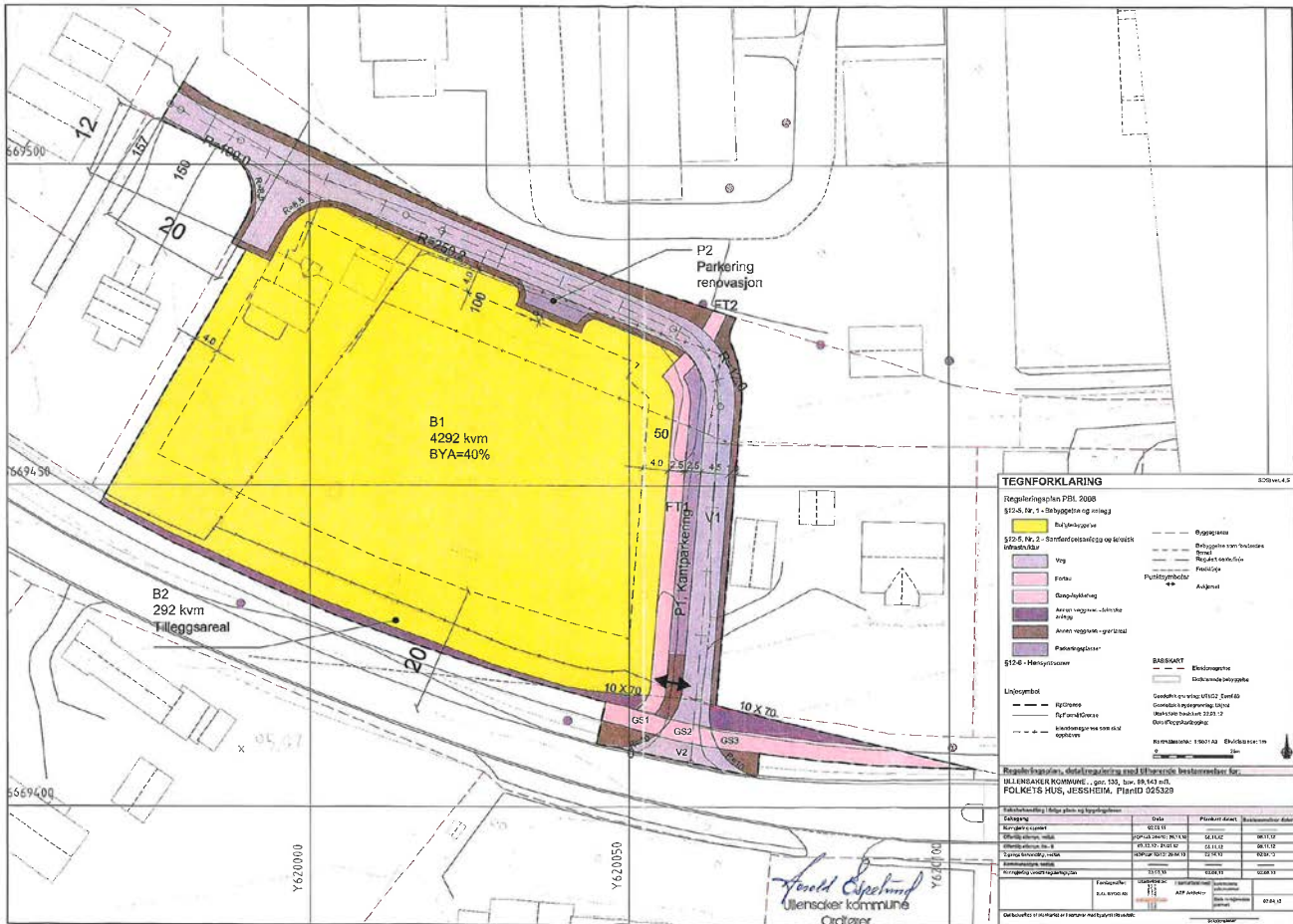
Dyrehold Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at seksjonseier aksepterer sameiets regler for dyrehold. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område. Hunder skal alltid holdes i bånd.

Sameiere som disponerer garasjeplass, har midlertidig enerett til bruk av parkeringsplass i parkeringskjeller som er fellesareal.

I parkeringskjeller er det også sportsboder, sykkelparkering og lukkede trapperoms adkomster med 2 stk. heis fra garasjen Sportsboder i parkeringskjeller er seksjonert som tilleggsdel til den enkelte seksjon

Sameiet består av 70 boligseksjoner fordelt på tre bolig blokker i eiendommen gnr 135 bnr 89 i Ullensaker Kommune.





ATP Arkitekter
Fred Olsens gate 3B
0152 OSLO

Vår ref: (Oppgis ved svar)
2013/3762-143

Deres ref:

Dato
13.03.2015

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR 4 ETASJER OG KJELLER

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	135/89
Adresse/byggested:	Gardermoveien 27, Jessheim
Tiltakets art:	Nybygg
Bygnings-/anleggstype:	Boligblokker, Store sammenhengende boligbygg på 4 et.

Midlertidig brukstillatelse gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt 26.02.2015 med ettersendte tillegg, jf. byggesaksforskriftens § 8-1.

Brukstillatelsen gjelder for:
Leilighetsbygg i 4 etasjer og kjeller.

I følge kontrollerklæringer fra ansvarlige kontrollerende er det ikke registrert mangler som er til hinder for midlertidig brukstillatelse.

Som vilkår for tillatelsen skal ansvarlig foretak for uavhengig kontroll av brannkonsept gjennomføre kontroll av samtlige analyser knyttet til brannkonseptet som ikke har blitt kontrollert, og sende dokumentasjon på dette til kommunen innen 1 uke fra denne tillatelsen er gitt.

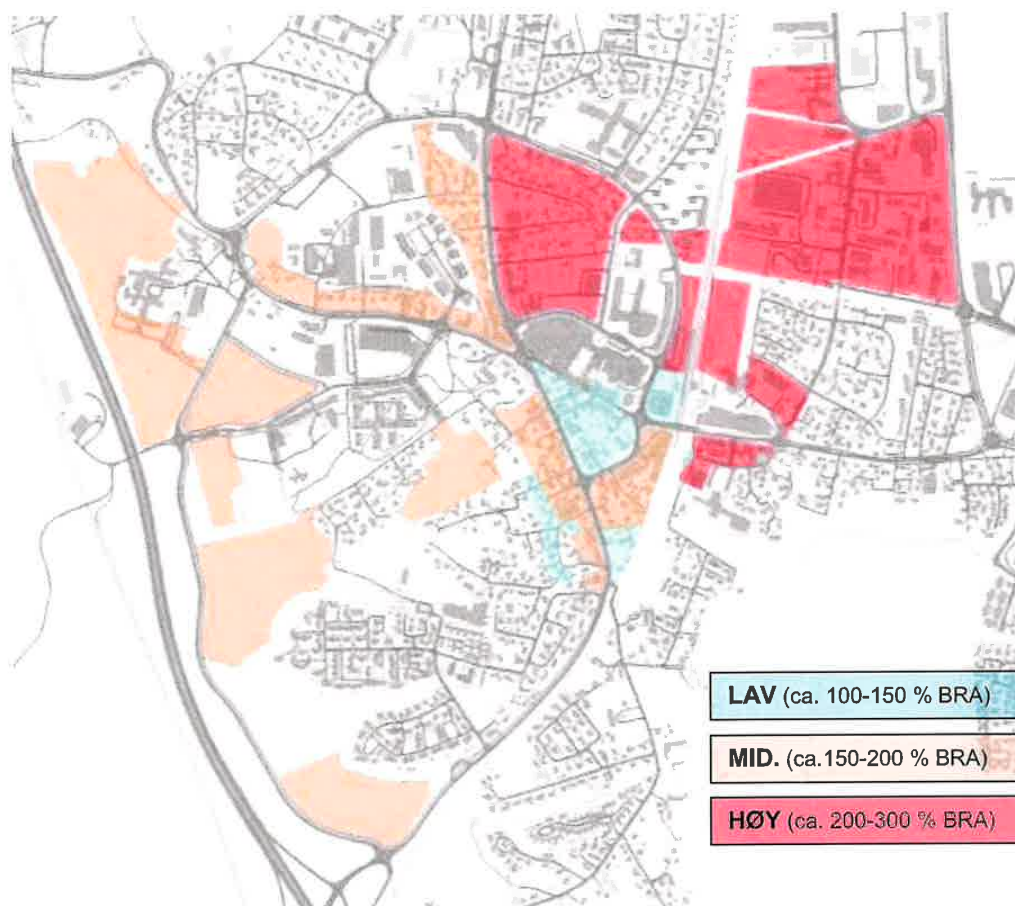
Ullensaker kommune
Byggesaksavdelingen

Med hilsen
Eirik Øverås
Rådgiver / arkitekt
Direkte telefonnr: 66 10 82 73

Kopi til:
Eiendomsgruppen Oslo AS

Besøksadresse Rådhuset, Furusetgt. 12 2050 JESSHEIM Servicetorget Åpningstid: 08.00-15.30	Postadresse Postboks 470, 2051 JESSHEIM	Telefon 66 10 80 00 Telefaks	Bankkonto - kommunen 8601 41 92400 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



Her vises illustrasjon med område T1

Til § 6.2 Generelt

Minsteavstand mellom bygninger på motstående sider av felles uteoppholdsareal, på motstående side av gate- og byrom, mv., settes til **bredden=1,5 x byggehøyden** og minimum 17 meter.

Mindre avstand enn dette kan vurderes dersom det dokumenteres at løsningen bidrar til et levende byrom / gatebilde og ikke fører til redusert kvalitet på utearealene eller sjenerende innsyn i boliger.

Til § 6.3 Boligbebyggelse

Boligtypene er i henhold til veileder T-1459 *Grad av utnytting*. Leiligheter som ensidig er orienterte mot nord, nordvest og nordøst tillates ikke.

Til § 6.8 Krav til infrastruktur

Utbyggingsområder som henger naturlig sammen og som bygges ut under ett, skal tenkes som en helhetlig løsning. I de sentrale områder og ved større prosjekter skal oppsamlingsløsningen være basert på nedgravde avfallsbrønner eller stasjonære avfalls sug jf. renovasjonsforskriftens § 7. Avfallsbrønner skal ha innvendig sekk og løsningen skal være tilrettelagt for tømning med vanlig renovasjonskjøretøy. Stasjonære avfalls sug tømmes med



Et trygt skritt videre

For oss i Aktiv Eiendomsmegling handler det om å ta deg videre i livet – om å dele gleder, fellesskap og seire med deg. Derfor er vi også hovedsamarbeidspartner til SOS Barnebyer.

Hver gang noen kjøper eller selger bolig gjennom oss bidrar det til at flere barn får et trygt og godt hjem gjennom SOS Barnebyer – et trygt skritt videre i livet.

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

Ønsker du også å være med å gi flere barn et trygt og godt hjem?
Send en SMS med kodeord "etgodthjem" til 2260, og du bidrar med 100 kroner.

I samarbeid med



aktiv.
Tar deg videre

Ann Kristin Hoset



Stilling
Eiendomsmegler MNEF

Mobil
98 08 56 92

Mail
ann.kristin.hoset@aktiv.no

Relevant utdanning
BI Norwegian Business School

Antall år i bransjen
18 år

Områdeerfaring
Øvre Romerike

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

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

Best resultat for kunden - hver gang

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

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

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

aktiv.
Tar deg videre



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

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

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

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

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

www.aurskog-sparebank.no

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

Telefon: 63 85 44 40
E-post: post@aurskog-sparebank.no



Aurskog
SPAREBANK

Notater



Advokatforeningen

**EIENDOM** NORGE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Gjestadtoppen 10
2050 JESSHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Jessheim
Saksbehandler: Ann Kristin Hoset

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____ Navn: _____

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

Adresse: _____ Adresse: _____

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre