



aktiv.

Kanalvegen 35, 2052 JESSHEIM

**Omfattende oppgradert og lekker
4-roms leilighet med svært god
beliggenhet - Heis - Garasje -
In-ordning.**



Daglig leder/Eiendomsmegler

Lise Blomberg

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 250 000,-
Fellesgjeld: Kr 263 107,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 5 514 457,-
Felleskostn.: Kr 6 225,-
Selger: Håkon Løvlien
Cathrine Kjønnørød Johansen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Andel
Byggeår: 2008
BRA-i/BRA Total 107/110 kvm
Tomtstr.: 11070.4 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 117, bnr. 531
Andelsnr.: 46
Oppdragsnr.: 1205250228

Flytt rett inn i denne lekre leiligheten.

Velkommen til denne lekre og gjennomførte 4-roms leiligheten i populære Kanalvegen 35! Her får du design, funksjon og beliggenhet i skjønn forening – en leilighet som virkelig skiller seg ut.

Stilfull og moderne med flotte farger, elegante detaljer og smarte løsninger.
Gjennomgående god planløsning med tre gode soverom og åpen stue-/kjøkkenløsning.
Solrik balkong – perfekt for lange sommerkvelder.
Heis og garasjeplass i anlegg.
Fantastisk fellesområde med bl.a. spa-avdeling, treningsstudio og hyggelige fellesrom m.m.
Rolig, tilbaketrukket område med kort vei til marka, Jessheim sentrum og kollektivtransport.

Bo sentralt med kun 13 min. gange til Jessheim sentrum men samtidig rolig! Her har du kort vei til både natur og byliv.

Perfekt for deg som ønsker å flytte rett inn!



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen26
Tilstandsrapport38
Egenerklæring61
Energiattest66
Nabolagsprofil87
Forbrukerinformasjon93
Budskjema94

Velkommen inn...



Stilrent kjøkken

Lyse fronter, lys benkeplate og flislagt vegg gir et moderne uttrykk – her er det lett å trives.

God plass til å lage gode måltider og samle venner og familie rundt spisebordet.

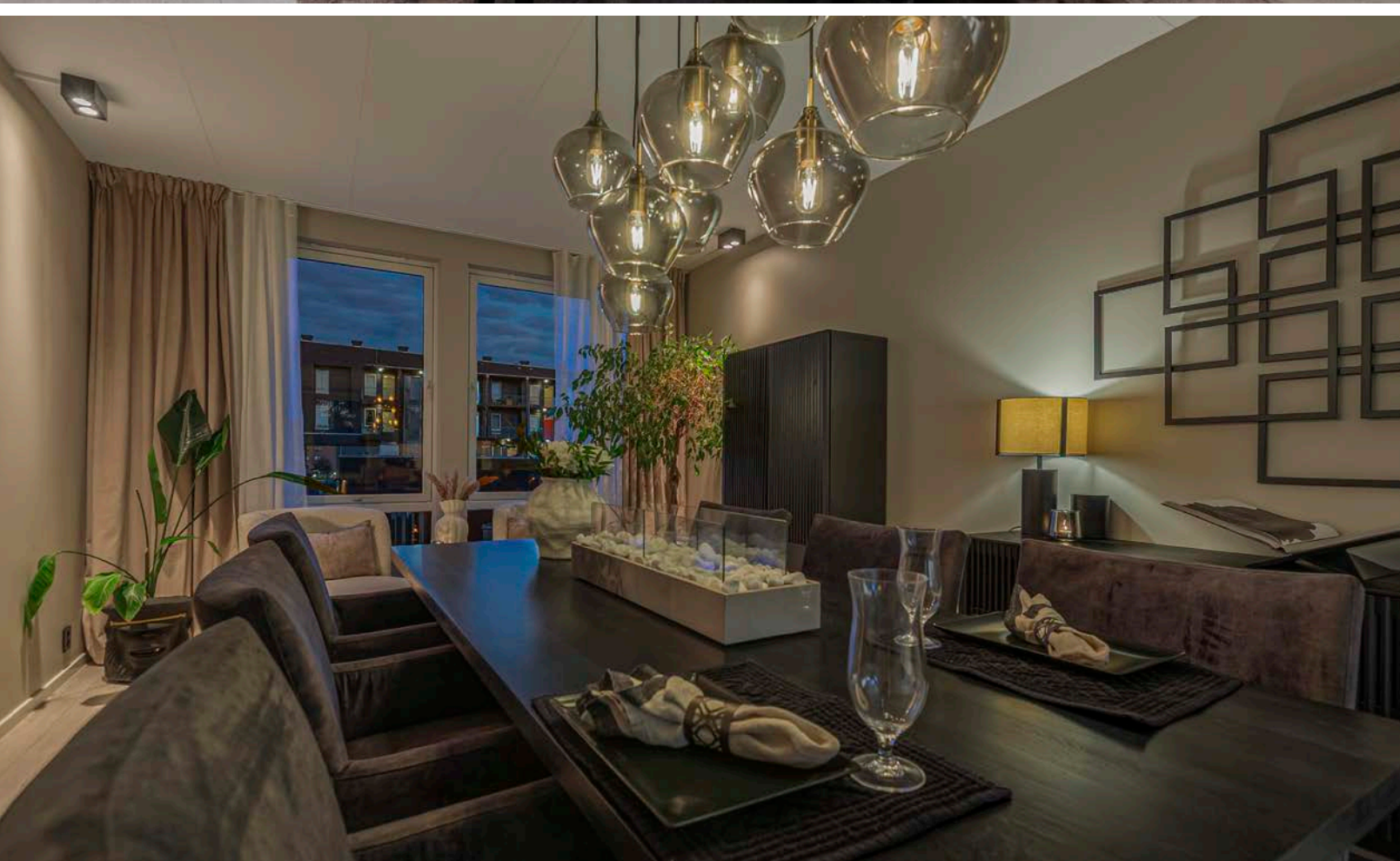
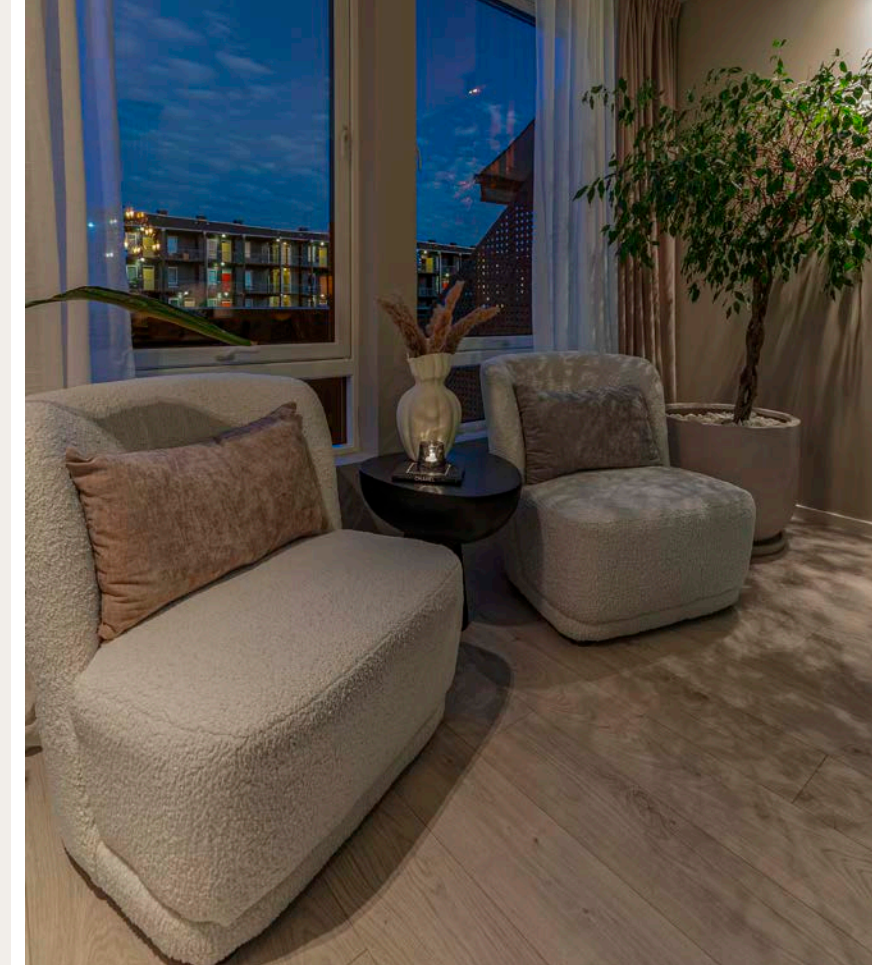




Stilrent og moderne kjøkken i åpen
løsning mot spisestuen – perfekt for
sosialt samvær og hverdagsliv.



Spisestuen er tilknyttet kjøkken og har plass til stoler hvor man nyte en god bok eller et sted hvor gjestene kan sette seg ned før middag.



Stue

Lækker stue med god plass til romslig sofa og møblement.

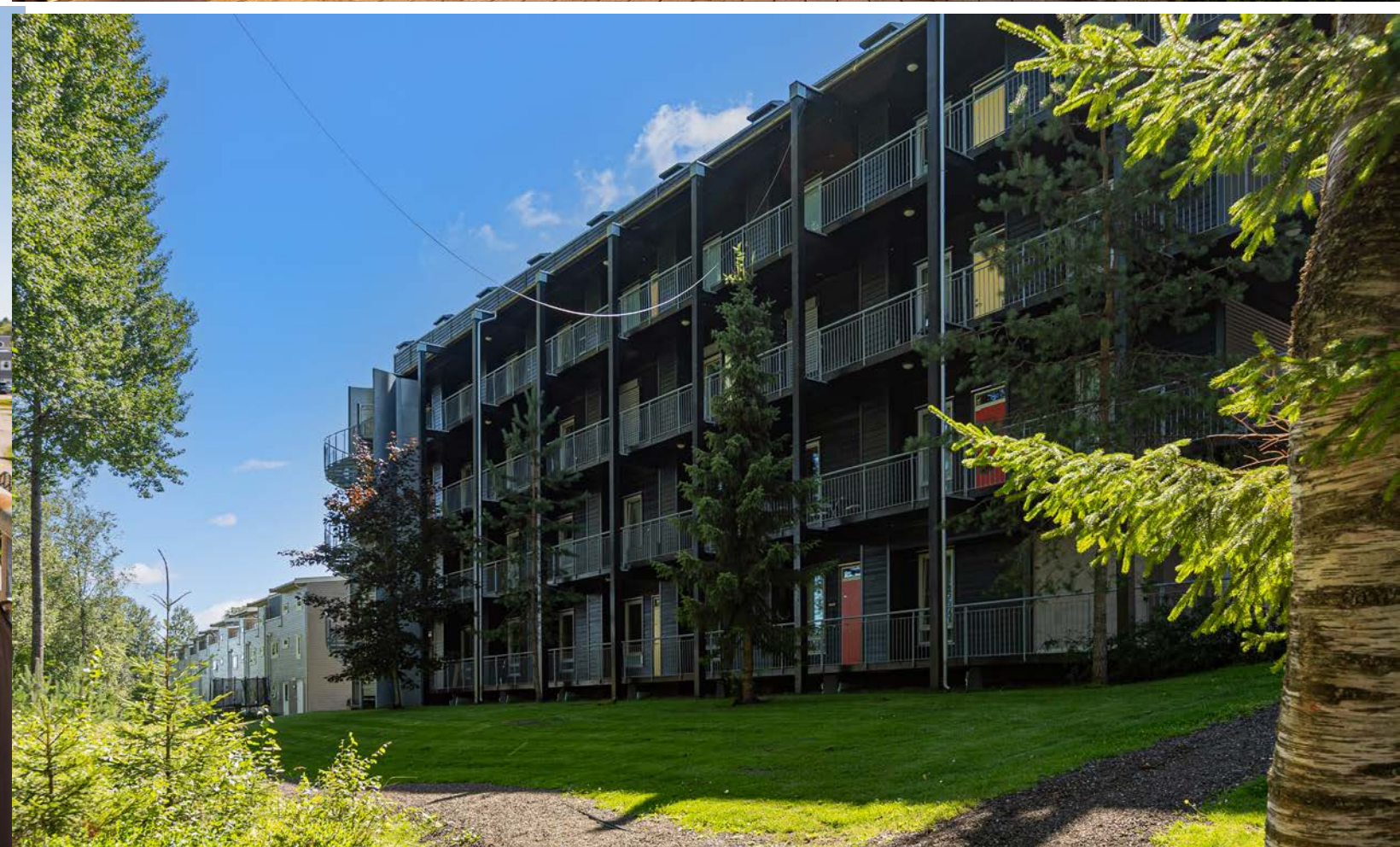
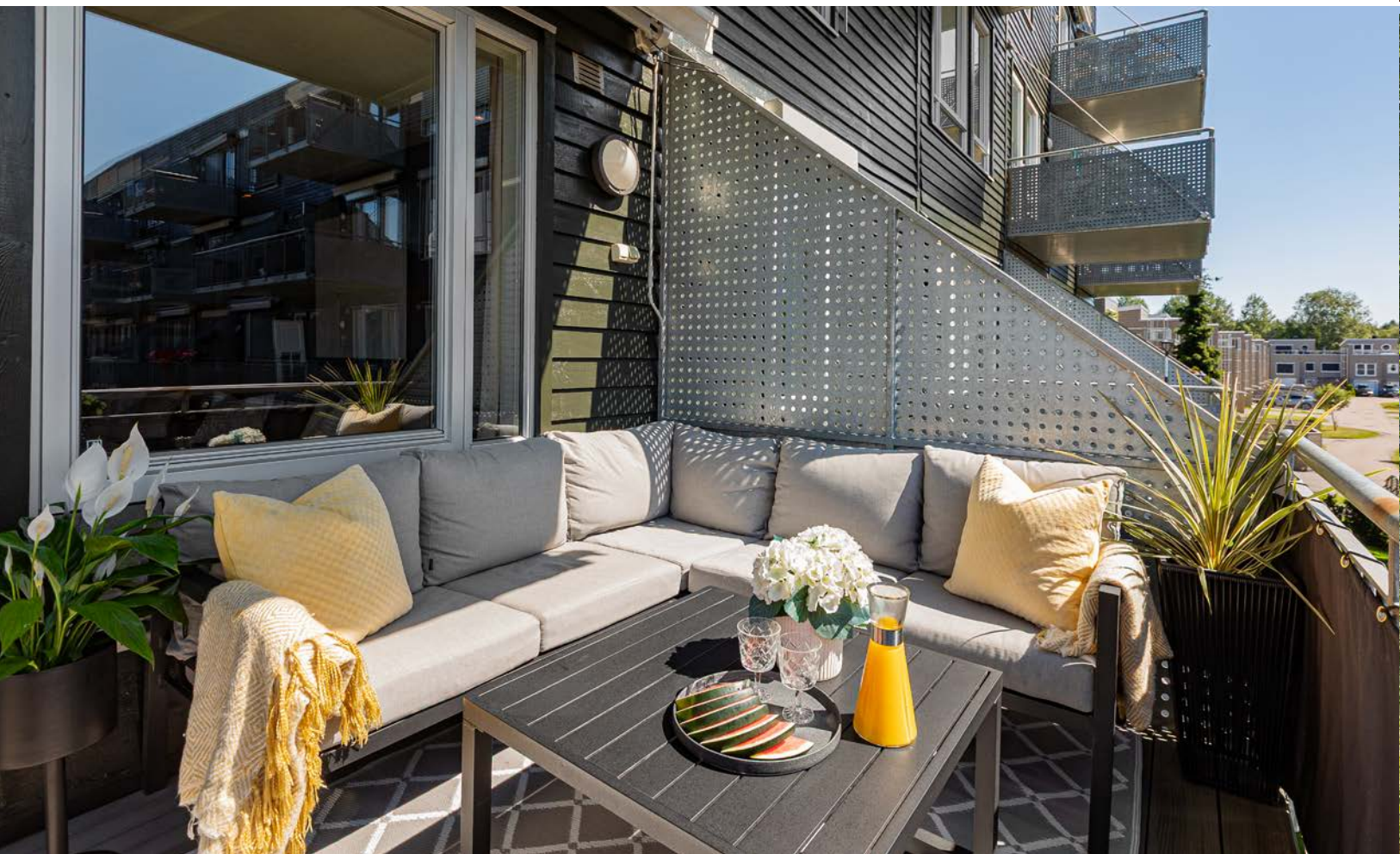
Vegghengt TV med plassbygde hyller og elektrisk peis gir både funksjon og stil.

Utgang fra stue til solrik balkong - plass til sofagruppe og grillen.



Balkong

Fra stuen er det utgang til overbygd balkong med utsyn over felles arealene.
Plass til sofa og grill.

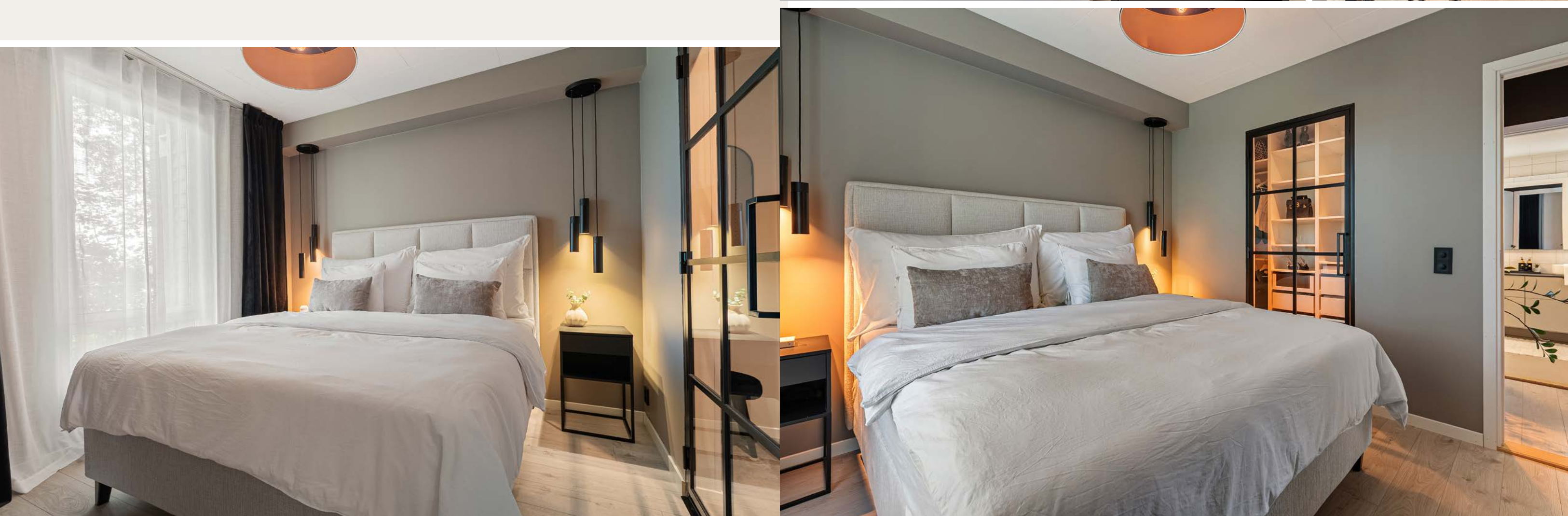


Hovedsoverom

Hovedsoverommet gir deg hotell følelse.
Nydelig oppusset store vinduer som gir godt med lysinnslipp, god plass til dobbel seng og nattbord. Egen walk-in garderobe via en lekker glassdør.

Her kan du sove godt og nyte en god start på dagen.

Forøvrig er det to soverom til og det ene brukes idag som kontor men kan lett gjøre om til soverom om ønskelig.





Bad

Delikat og lekkert bad med nyere innredning.
Dusj, wc, dobbel servant, speil og opplegg for
vask/tørk.



Fellesareal og garasje





Heis fra leiligheten og til garasjeanlegget.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 107 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 110 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 3 m² Bod.2. etasje

BRA-i: 107 m² Entré, Stue, Kjøkken, Soverom,

Soverom 2, Soverom 3, Walk-in closet, Bad.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Leiligheten har en parkeringsrett på en parkeringsplass i kjelleren merket 60-203, og en bod på ca. 3 kvm merket C 203. Det medfølger også bruksrett på felleshuset som består av spa, to badstuer, fullt utstyrt treningsrom og et stort arrangementslokale med fullutstyrt kjøkken. Ved behov for ekstra plass for overnattingsgjester finnes det også to 2-roms utleieleiligheter i borettslaget som kan benyttes.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

11070.4 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med asfalterte adkomstveier, grøntarealer og beplantning som gir et moderne og innbydende preg. Området er godt tilrettelagt for beboernes trivsel med hyggelige fellesområder, benker og lekeplasser.

Borettslaget har tilgang til flotte fellesfasiliteter som spa-avdeling, treningsstudio og sosiale rom samt utleie av 2 leiligheter om man får besøk – perfekt for både hverdag og helg.

Kanalvegen 35 (tidligere Myrvegen) er en del av et nyere og moderne boligfelt hvor det er lagt vekt på kvalitet og trivsel, med fine uteområder og enkel adkomst via heis og garasjeanlegg. Kort vei til marka gir gode muligheter for turer og friluftsliv året rundt.

Beliggenhet

Jessheim og omegn byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter hele året. Ved Nordbytjernet kan du bade, fiske, spille volleyball, trene, ake eller gå på ski - her finnes et variert tilbud for både store og små. Området har også et omfattende nettverk av sykkelruter som lar deg utforske både Jessheim og nærliggende områder på to hjul. Ved Jessheim Stadion finnes moderne anlegg for fotball, friidrett, isidrett, skatepark og det populære Jessheimbadet. Golfentusiaster vil sette pris på nærheten til både Ullensaker golfklubb og Miklagard Golf, sistnevnte med en internasjonal 18-hulls bane, hotell og spa.

Jessheim sentrum er innen gangavstand og byr på et bredt utvalg av fasiliteter som kjøpesenter, restauranter, kulturhus samt gode buss- og togforbindelser. Med kort reisevei til både Oslo og Gardermoen, er Skogmo et perfekt sted å bo for både pendlere og barnefamilier.

Jessheim Storsenter er regionens største motesenter med over 150 butikker og mange spennende spisesteder. I tillegg finner du hyggelige restauranter og nisjebutikker i Storgata, perfekt for en rolig handletur eller en middag ute.

Både Skogmo barneskole og Allergot ungdomsskole ligger i gangavstand fra boligområdet. For de minste finnes barnehagene Hoppensprett og Læringsverkstedet i nærheten, sammen med et stort utvalg av øvrige barnehager i kommunen. Romerike Folkehøgskole, med linjer innen teater, musikk og design, ligger også sentralt på Jessheim.

Med toget tar det kun 40 minutter til Oslo, og ekspresstoget bruker bare 24 minutter, med kun ett stopp underveis. Oslo lufthavn er bare 10 minutters kjøring unna, og Lillestrøm ligger en halvtime unna. Jessheim har også et svært godt buss- og togtilbud til en rekke destinasjoner.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa, leilighets- og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Det tar kun 10 minutter å gå fra boligen til Gystadmarka Doremi Barnehage, Gystadmarka barneskole og Gystadmarka ungdomsskole.

Bygningssakkyndig

Ola Kjeldsberg

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

Trevinduer med 2-lags energiglass. På utsiden er

vinduer beslått med aluminium.

Ytterdør i treverk.

Balkongdør i treverk, med aluminiumsbeslag på utsiden.
Delvis overbygd balkong. Gulv kompositt. Rekkeverk i stål.
Det er montert markise.

Innvendig:

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:
Gulv: Laminat, med varmemefolie i entre.
Vegg: Malte plater.
Himling: Himlingsplater.
Etasjeskille er utført med lettbetongelementer.
Malte glatte innvendige dører.

Forhold som har fått TG2:

Innvendig > Overflater

Det er avvik:

Laminatgulv har blitt utsatt for fuktighet fra blomsterpotter på to steder, Dette har medført noe svelling og missfarging.

Innvendig > Radon

Det er avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmåling.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært. Mikrosement på badromsgulv.
Arbeid utført av Hawk & Trowel AS.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Kontroll av elektrisk anlegg utført 26.10.2023 av
Elsikkerhet Norge AS.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
Styret har foreslått følgende som har blitt vedtatt:
5.1 Aksept på opptak av lån til finansiering av nødvendig vedlikehold for å sikre finansiering til jobben med utvendig beising ber styret om aksept til å oppta lån på inntil 5 millioner kroner. Hvor stort låneopptak vil måtte bli endelig avhenger av omfanget av arbeidet, borettslagets generelle økonomi fremover.

Innhold
2. etg: Entré, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Walk-in closet, Bad.

Parkeringsplass og bod i kjeller.

Standard
Her får du en stilfull og lekker 4-roms leilighet med attraktiv beliggenhet og kort vei til alt du trenger i hverdagen! Leiligheten ligger i 2. etasje og har en smart og arealeffektiv planløsning som passer perfekt for både familier, par og deg som ønsker litt ekstra plass.

Entré
Velkommen inn i en lys og innbydende entré med god plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring. Rommet gir et svært godt førsteinntrykk og setter standarden for resten av leiligheten med sine

delikate overflater og gjennomgående stil. Ved inngangspartiet er det en svalgang med plass til to stoler og ett bord hvor morgenkaffen kan nytes.

Kjøkken
Lekkert og moderne kjøkken med stilrene fronter i lyse, duse toner og hvit benkeplate som gir et rent og tidløst uttrykk. Den lyse laminaten binder rommet sammen med resten av leiligheten, og det store vinduet sørger for flott utsyn og naturlig lys. Kjøkkenet er romslig og praktisk med integrerte hvitevarer, rikelig skaplass og god arbeidsflate – ideelt både for hverdagsbruk og større matlaging.

Spisestue
Spisestuen er innredet med sans for detaljer og kvalitet, og det flotte pendellyset over spisebordet gir rommet karakter. Kombinasjonen av lyse vegger, elegante tekstiler og mørke møbler skaper en moderne og harmonisk helhet. Her ligger alt til rette for hyggelige måltider og selskap. God plass til å plassere inn ett par god stoler som kan være en fin sosial sone.

Stue
Elegant og stemningsfull stue med gjennomført belysning og smakfullt interiør. Her er det integrerte nisjer med dekor og belysning som skaper et eksklusivt preg - innrammet tv og elektrisk peisovn. Store vindusflater gir godt med dagslys på dagtid, mens kveldsbelysningen sørger for lun atmosfære. En innbydende sone perfekt for både avslapning og sosialt samvær. Utgang til solrik overbygd balkong hvor det er plass til både sofagruppe og grillen.

Soverom
Hovedsoverommet er romslig og innbydende med plass til dobbeltseng og nattbord. Her finner du

også direkte adkomst til walk-in closet – en drøm for den som ønsker orden og god oppbevaringsplass. Et lyst og rolig rom som innbyr til avslapning.

Soverom 2
Et lyst og trivelig rom som egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor. Store vinduer og gjennomgående stil gjør at også dette rommet fremstår innbydende og behagelig.

Soverom 3
Ytterligere et romslig soverom som gir mange bruksmuligheter, enten det er til barn, gjester, kontor eller hobbyrom. Lysmalte flater og en nøytral stil gjør det enkelt å innrede etter behov.

Bad
Lekkert og delikat baderom med moderne innredning og lyse fliser. Rommet har dusjhjørne, dobbel servant med skuffer og opplegg for vaskemaskin samt tørketrommel. Et rom som kombinerer funksjon og stil på en elegant måte.

Parkering i kjeller samt bod.

Dette er en gjennomført og tiltalende leilighet i et populært område – en sjelden mulighet!

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.

TV/Internett/Bredbånd
TV/bredbånd i ordning gjennom borettslaget.

Parkering
Parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Gateparkering for gjester.

Forsikringsselskap
Gjensidige

Polisenummer
79307582

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

Diverse
Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming med strøm. El-peis med glass, på 2000 watt, i stue.

Energikarakter

C

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 5 250 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

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

Formuesverdi primær

Kr 1 408 981

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 635 924

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Vedlikehold, forsikring, kommunale avgifter, fellesanlegg og TV/bredbånd.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6225

Andel Fellesgjeld

Kr 263 107

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

03.07.2025

Andel fellesformue

Kr 55 350

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Gystadmyra Borettslag

Organisasjonsnummer

890632122

Andelsnummer

46

Om borettslaget

Gystadmyra Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Gystadmyra Borettslag ligger i Ullensaker kommune, og har organisasjonsnummer

890632122.

Gystadmyra Borettslag består av 110 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Felleshuset og gjesteleiligheter

Borettslaget har felleshuset med peisestue, SPA og treningsrom samt to gjesteleiligheter som tilbud for beboerne.

I 2024 har styret arbeidet med følgende:

Det er gjennomført 11 ordinære styremøter samt ett budsjettmøte i tillegg til møtet der styret ble konstituert. Det er gjennomført ett beboermøte samt 4 kvelder med åpent/betjent styrekontor. Det har også blitt avholdt flere arbeidsmøter med forretningsfører (Usbl), USBL Prosjekt, leverandører samt kommunen og NAV med mer. Styret har også prioritert å styrke dialogen og samarbeidet med Easy Living (naboen i sør) og har hatt flere møter for å avklare forhold knyttet til vei, parkering og vedlikehold av uteområder etc. Det er også avholdt møter med Gystadmyra Grønt Sameie (GGS).

De sakene styret har prioritert å bruke mest tid på i inneværende styreperiode er blant annet:

- Revidering av alle vedlikeholdsavtaler for å ta ned kostnader
- Jobbet med tiltak ifm energieffektivisering for å ta ned forbruk og kostnader
- Jobbet med søknad til Enova om støtte til tiltak for energieffektivisering
- Prosjektet med utvendig beising som starter opp i april
- Annet vedlikehold; frosne rør, EL, VVS,

dørautomatikk, skilting og merking ifm adresseendring

- Drift og administrasjon samt utleie felleslokaler, SPA og treningsrom
- Oppfølging leverandører og arbeid med vedlikeholdsplanen
- Brannvern, HMS og miljø
- Jobbet med kommunen ift mulig avvik i underlag for beregning avgifter
- Digitalisering og effektivisering av styredrift, informasjon og kommunikasjon med andelseiere m fl
- Refinansiering og generelt arbeid ifm økonomi og budsjetteringsarbeid

Vedlikehold

Styret opplever at arbeidet med vedlikehold er krevende. Våtere og tøffere klima sliter mer på bygningsmassen enn forutsatt og vi erfarer økt vedlikeholdsbehov som følge av dette.

Styret har prioritert å konkretisere nødvendige tiltak i en femårsperiode og se dette opp mot borettslagets generelle økonomi, selvsagt satt inn i og koordinert med vedlikeholdsplanen i dialog med Usbl Prosjekt. Dette for å få en bedre oversikt for å kunne prioritere, samt sikre finansiering. Tiltakene inkludert i planen er blant annet:

- Utvendig beising av alle bygg (utføres i -25) – må utføres
- Ventilasjonsoppgradering (ifm energikartleggingen) – må utføres
- Rampe inn/utkjøring garasje må oppgraderes og utbedres – må utføres
- Spyling av avløpsrør og rensing av kanaler/sjakter – må utføres
- Utvendig lys i parken – bør utføres
- Fellesområder: noe oppgradering av treningsrom og SPA – bør utføres

• Vei mellom eiendommene til nedkjøring garasje – bør utføres

Lånebetingelser fellesgjeld
Lånenummer: 16368865471
DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 03.07.2025: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 116
Saldo per 03.07.2025: 26 420 405
Andel av saldo: 263 108
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.06.2054)
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 16368865463
DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 03.07.2025: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 140
Saldo per 03.07.2025: 53 200 035
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.06.2060)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 1 861 011
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 1 670 533
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Sikringsordning fellesgjeld
Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Regnskap/budsjett
Generalforsamlingen i Gystadmyra Borettslag har i dag (26.05.2025) vedtatt å ta opp låneramme kr. 5 000 000,- til diverse vedlikehold. Kredittgiver kan etablere panterett i borettslagets eiendom foran borettsinnskuddet på 120 % av kredittbeløpet. Løpetiden på lånet skal være 25 år.

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

Dyrehold
Dyrehold er tillatt ved at tas hensyn til naboene. Det er båndtvang for hunder på hele borettslagets område.
Det er ikke tillatt med dyr i gjesteleilighetene eller i felleshuset.

Forretningsfører
Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 117, bruksnummer 531 i Ullensaker kommune.Andelsnr. 46 i Gystadmyra Borettslag med orgnr. 890632122

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

3209/117/531:

23.02.2007 - Dokumentnr: 218483 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3209 Gnr:117 Bnr:21

01.01.2020 - Dokumentnr: 1463888 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0235 Gnr:117 Bnr:531

01.01.2024 - Dokumentnr: 229200 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3033 Gnr:117 Bnr:531

13.01.2015 - Dokumentnr: 29433 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:117 Bnr:585 Snr:1 - snr. 116
Vedlikeholdsplikt av vei og kabel-/ledningsanlegg
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

18.06.2018 - Dokumentnr: 898961 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:117 Bnr:585 Snr:1 - snr. 116
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Gystadmyra Boligutvikling AS
Org.nr: 915 798 497
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Gystadmyra Borettslag
Org.nr: 890 632 122
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest på eiendommen, boligblokker og 1 forsamlingshus - Myrvegen 60, 62, 64, 2050 Jessheim datert 22.12.2009.
Det er mottatt byggetegninger fra kommunen.

Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Eiendommen ligger til offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for «Gystadmyra» m/best. vedtatt 03.05.2004
Endringer: bebyggelsesplan for «Del av 83, Gystadmyra» vedtatt 06.06.2006.

Avsatt i kommunedelplan for: Jessheim til: boligbebyggelse - nåværende vedtatt 17.06.2025.
Grenser inntil reguleringsplan for: «Gystadmyra 84» vedtatt 23.03.2015., «Sentral for avfalls sug - Gystadmarka» vedtatt 17.11.2020. og «Smestuløkka» vedtatt 29.11.2022.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene. Etter denne bestemmelsen må imidlertid slik utleie godkjennes av styret. Ferdig signert utleiekontrakt sendes styret, alternativt kan forretningsførers løsning benyttes. Utleie i inntil 30 dager per kalenderår er tillatt uten godkjenning av styret. Andelseier har informasjonsplikt til leietaker som i leieperioden er bundet av samme regler og vedtekter som andelseier.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre

krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/

hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 250 000 (Prisantydning)

263 107 (Andel av fellesgjeld)

5 513 107 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 514 457 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 522 357 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 525 157 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk

finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på

boligen. Selger har likevel utarbeidet en

egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om

Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss

fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og

profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages

uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem

årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme

dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av

fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i

privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig.

Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell

eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at

boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i

kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt

et tillegg på kr 1 000 ved salg av

Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

50 000 Provisjon

7 500 Garantipremie/inneståelse

3 800 Kommunale opplysninger

23 000 Markedspakke

7 750 Oppgjørshonorar

4 500 Opplysninger fra forretningsfører

3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk

signering

20 000 Tilretteleggingsgebyr

0 Visninger/overtakelse per stk. 3 visninger inkl i

provisjon utover dette kr 2500,-

6 570 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 119 800

Ansvarlig megler

Lise Blomberg

Daglig leder/Eiendomsmegler

lise.blomberg@aktiv.no

Tlf: 922 04 164

Ansvarlig megler bistås av

Lise Blomberg

Daglig leder/Eiendomsmegler

lise.blomberg@aktiv.no

Tlf: 922 04 164

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta,

organisasjonsnummer 926743023

Trondheimsvegen 84, 2040 Kløfta

Salgsoppgavedato

04.08.2025

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Kanalvegen 35, 2052 JESSHEIM

 ULLENSAKER kommune

gnr. 117, bnr. 531

Andelsnummer

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 107 m²



Befaringsdato: 10.07.2025

Rapportdato: 16.07.2025

Oppdragsnr.: 22537-1049

Referansenummer: DV1288

Foretak: MEGLERPARTNER AS

Takstingenør: Ola Kjeldsberg

Vår ref:



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

Meglerpartner AS

Vårt hovedområde er å tilby profesjonell boligtaksering og tilstandsrapporter. Med vårt erfarne team av takstmenn kan du være trygg på at du får nøyaktige og pålitelige vurderinger av dine eiendommer som kan brukes til: Salg, eiendomstransaksjon, samlivsbrudd, dødsbo eller for refinansiering.

En grundig og nøyaktig tilstandsrapport fra en erfaren takstmann kan gi potensielle kjøpere viktig informasjon om kvaliteten og tilstanden til eiendommen din. Dette gir trygghet og tillit til potensielle kjøpere, og kan bidra til å øke interessen og hastigheten på salget. Vårt erfarne og kunnskapsrike team står klare til å hjelpe deg.

Rapportansvarlig

Ola Kjeldsberg

ola@meglerpartner.no
455 04 110

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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 (<https://iverdi.no/>).

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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BEBYGGELSEN:

Leilighet i 2. etasje, med primær-areal på 107 m².
Balkong med utgang fra stue.
Garasjeanlegg i kjeller med tilgang til en biloppstillingsplass.
Bod i kjeller på 3 m².
Heis.

STANDARD:

Boligen er fra 2008, og noe oppgradert i senere tid.
Normal standard og god planløsning.
Oppvarming består av strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

OM TOMTEN:

Felles eiet tomt som er flat og opparbeidet med plen og beplantning. Asfaltert gårdsplass.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Trevinduer med 2-lags energiglass. På utsiden er vinduer beslått med aluminium.
Ytterdør i treverk.
Balkongdør i treverk, med aluminiumsbeslag på utsiden.
Delvis overbygd balkong. Gulv kompositt. Rekkeverk i stål. Det er montert markise.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:
Gulv: Laminat, med varmemolie i entre.
Vegg: Malte plater.
Himling: Himlingsplater.
Etasjeskille er utført med lettbetongelementer.
Malte glatte innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:
Baderomskabin i betong. En forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.
Vegg: Fliser.
Himling: Himlingsplater i stål.
Gulv: Fliser med mikrosement, påført 2024, opplyst av eier. Varme i gulv.
Platsluk.
Baderomsinnredning med glatte fronter. Benkeplate med to toppmonterte vasker og to ett-greps blandebatterier. Speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne, med glassvegger. Vegghengt toalett. Opplegg/plass til vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk. Ventil i himling. Tilluft i dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og glatte fronter. Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i børstet stål. Ett-greps

blandebatteri. Fliser mellom benk og overskap. Integrert stekeovn og koketopp. Det er avsatt plass til frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.
Kjøkkenventilator er montert over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør.
Synlige avløpsrør i: Plast.
Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.
Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.
Oppvarming med strøm. El-peis med glass, på 2000 watt, i stue.
Varmtvannsbereder på ca. 100 liter, plassert i kjøkkenbenk.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.
Sikringsskapet er plassert i Walk in closet.
- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat
-Sprinkelanlegg

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

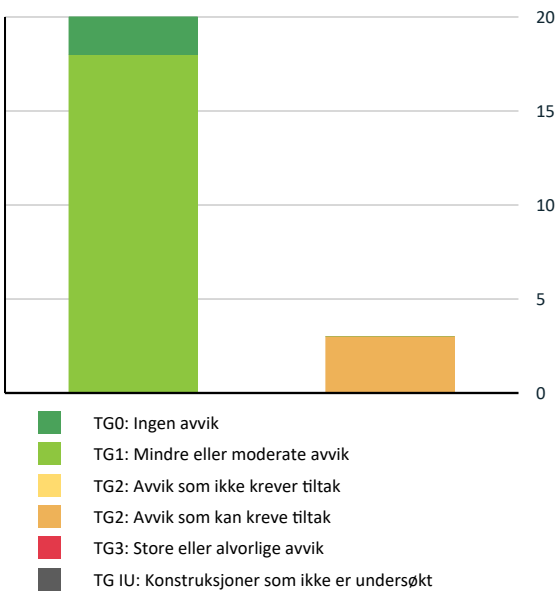
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Innwendig > Overflater - 2** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Laminatgulv har blitt utsatt for fuktighet fra blomsterpotter på to steder, Dette har medført noe svelling, og missfarging.
- Innwendig > Radon** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmåling.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Det er avvik:

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

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

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:

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

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

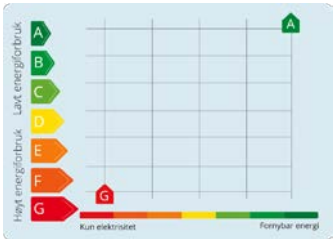
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

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

Oppvarmingskarakter:

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

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



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2008

Kommentar

Iflg. eiendomsverdi.no

Standard

Leiligheten fremstår med normal god standard, og vil kunne tilfredsstille de fleste hva gjelder krav til bostandard. Leiligheten har normal bruksslitasje. Det må likevel påregnes noe oppgraderinger og overflatebehandlinger ved kjøp av brukt bolig. For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det forøvrig til rapportens kontrollpunkter.

Vedlikehold

Utvendig vedlikehold og oppgraderinger skjer normalt i regi borettslaget. Leiligheten fremstår vedlikeholdt. utskiftninger/oppgraderinger må likevel påregnes. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

Tilbygg / modernisering

Punkter under opplyst av eier:

2024	Microsment på gulv bad.
2024	Ny innredning bad.
2021	Nytt dusjhjørne.
2021	Nymalte overflater (unntatt kjøkken).

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Trevinduer med 2-lags energiglass. På utsiden er vinduer beslått med aluminium. Besiktiget fra svalgang, balkong, og innvendige rom. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.



TG 1 Dører

Ytterdør i treverk.
Balkongdør i treverk, med aluminiumsbeslag på utsiden.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Delvis overbygd balkong. Gulv kompositt. Rekkeverk i stål. Det er montert markise.
Balkonger som står under åpen himmel vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - 2

Laminatgulv har blitt utsatt for fuktighet fra blomsterpotter. Dette har medført noe svelling, og missfarging på to steder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Laminatgulv har blitt utsatt for fuktighet fra blomsterpotter på to steder, Dette har medført noe svelling, og missfarging.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

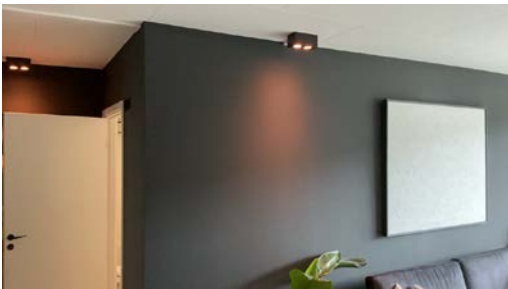
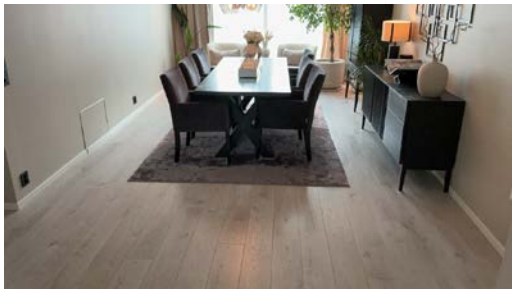


TG 1 Overflater

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:
Gulv: Laminat, med varmemet i entre.

Tilstandsrapport

Vegg: Malte plater. Nymalt 2024, utenom kjøkken. Opplyst av eier.
Himling: Himlingsplater.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført me lettbetongelementer.
Skjevheter og høydeforskjeller i etasjeskillere er kontrollert med krysslaser. Det er ikke funnet nevneverdige avvik, kun mindre høydeforskjeller på ca. 5-15mm. gjennom stuen er registrert. Lokale større avvik kan likevel påregnes. Dette er ikke unormalt i denne type boliger.

TG 2 Radon

Eiendommen ligger innenfor område med moderat til lave verdier i følge aktsomhetskart kart til NGL. Bygningssakkyndig har ikke kjennskap til radonmåling av boligen.
Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

Vurdering av avvik:

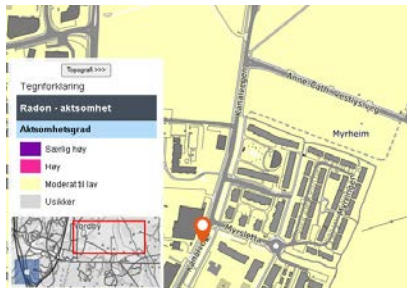
- Det er avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmåling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig, dette er påkrevet ved utleie. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.



TG 1 Innvendige dører

Malte glatte innvendige dører. Justeringer må kunne påregnes på tredører som kan bevege seg gjennom ulike årstider. Enkelte sår/merker må påregnes (normal bruksslitasje)

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet har baderomskabin i betong. En forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.
Vegg: Fliser.
Himling: Himlingsplater i stål.
Gulv: Fliser med mikrosement, påført 2021, opplyst av eier.Varme i gulv.
Platsluk.
Baderomsinnredning med glatte fronter. Benkeplate med to toppmonterte vasker og to ett-greps blande batterier. Speil over med tilhørende belysning.
Dusjhjørne, med glassvegger. Vegghengt toalett. Opplegg/plass til vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Ventil i himling. Tilluft i dør.

ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Vegg: Fliser.
Himling: Stålplater.
Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert verdier utover hva som forventes som normalt. Noe slitasje/misfarging i fuger er registrert.



ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulv: Fliser med gulvvarme. Mikrosement påført 2024, opplyst av eier. Dokumentasjon/faktura fra utførende er forelagt.
Nedsenket dusjsone. Fallforhold på gulvet er målt og funnet tilfredsstillende.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.
Merk at kontroll av våtrom er visuell kontroll med overflatesøk med fuktindikator i våtsone,gjenstander er ikke flyttet på og det er utført måling av fall fra terskel til topp sluk. Derdokumentasjon på utførelse og oppbygging er forevist blir det kommentert.



ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med glatte fronter. Benkeplate med to toppmonterte vasker og to ett-greps blande batterier. Speil over med tilhørende belysning.
Dusjhjørne, med glassvegger. Vegghengt toalett. Opplegg/plass til vaskemaskin.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Ventil i himling. Tilluft i dør. Varme i gulv.



ETASJE > BAD

TG 0 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

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og glatte fronter. Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum i børstet stål. Ett-greps blandebatteri. Fliser mellom benk og overskap. Integrert stekeovn og koketopp. Det er avsatt plass til frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er montert over kokesone.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør.



TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i: Plast.

Tilstandsrapport



TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter. Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget fungerer i dag, men utskifting/vedlikehold av vifte/motor og eventuelt kanaler/rør-føringer må påregnes. Når er vanskelig å si noe om, kan skje plutselig.



TG 1 Varmesentral

Oppvarming med strøm. El-peis med glass, på 2000 watt, i stue.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 100 liter, plassert i kjøkkenbenk.

Tilstandsrapport



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2008
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja 26.10.23
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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



Branntekniske forhold

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

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

Sprinkelanlegg.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

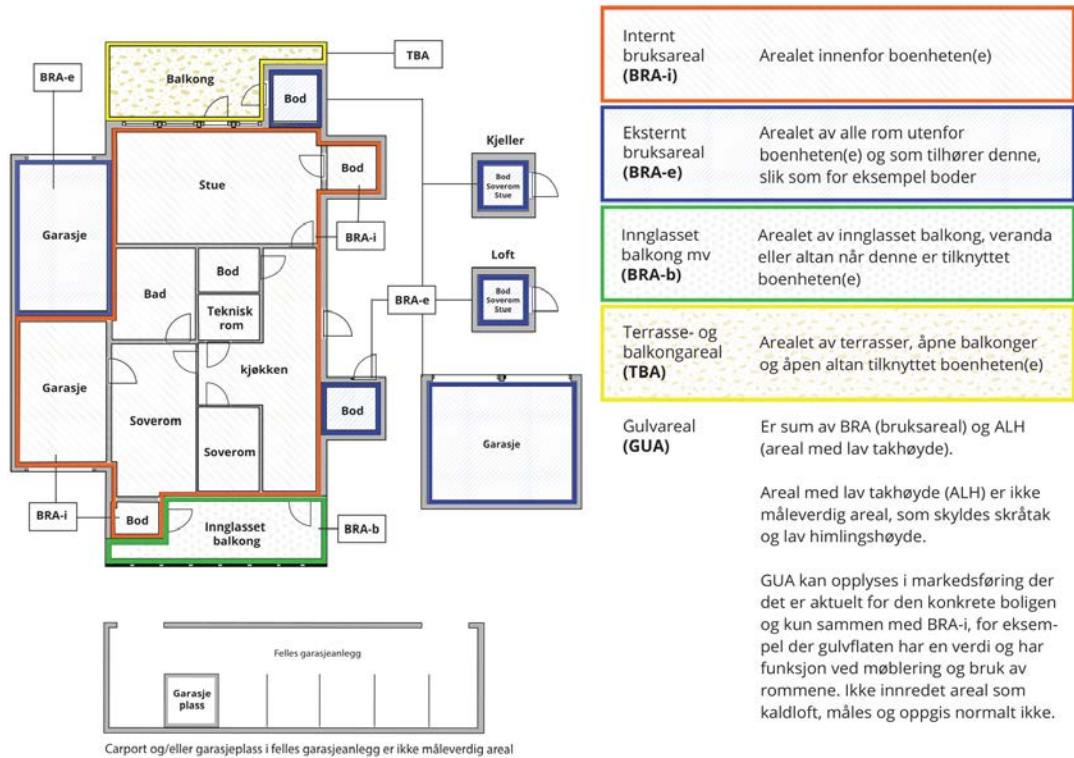
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert 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.



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 bygningsskonstruksjoner 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 byggtetnisk 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 m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	107	3		110	8
SUM	107	3			8
SUM BRA	110				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Walk-in closet, Bad	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	107	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.7.2025	Ola Kjeldsberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	117	531		0	11070.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kanalvegen 35

Hjemmelshaver

Gystadmyra Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører
203/Gystadmyra boret	203	Gystadmyra borettslag

Innskudd, pålydende mm

Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
27 675 16.07.2025	262 228 16.07.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i Gystadmyra borettslag, Jessheim, Ullensaker kommune. Området består av boligbebyggelse og store grønt og friluftsområder. Kort vei til skoler, barnehage, dagligvare og holdeplass for kollektivtransport, samt Jessheim storsenter med de fasiliteter det har å by på.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Reguleringsformål blokkbebyggelse. Ullensaker kommuneplan/arealdel 2021-2030.

Om tomten

Flat felles eiet tomt som er pent opparbeidet med plen og beplantning. Det er asfaltert gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet. Eiendommen er borettslag, det er forkjøpsrett etter ansiennitetsprinsippet. Det oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets/sameiets styre og/eller generalforsamling.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
8 250 000	2011

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringen er fremlagt og det er ikke registrert avvik i forhold til observasjoner på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Utførte arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, skal dokumenteres med samsvarserklæring der ansvarlig for jobben bekrefter hva som er gjort og at alt er utført i tråd med forskriftene.	Gjennomgått		Nei
Statens kartverk		Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det har vært stilt krav om ferdigattest i byggesaker siden bygningsloven fra 1924 trådte i kraft. I perioden mellom 1987 og 1997 var det imidlertid ikke obligatorisk med bygningskontroll i kommunene.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.07.2025	
2	16.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•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.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
 - Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
 - Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
 - Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).
- AREALBEREGNING FOR BOENHETER**
- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
 - Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
 - Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
 - Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
 - Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
 - Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
 - I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

- veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

Begrensning av rapportens omfang:
For rapporter som gjelder leiligheter i et sameie eller aksje/andelslag er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre. Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kløfta	
Oppdragsnr.	
1205250228	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Cathrine Kjønnørød Johansen	Håkon Løvlien
Gateadresse	
Kanalvegen 35	
Poststed	Postnr
JESSHEIM	2052
Er det dødsbo?	
☒ Nei	☐ Ja
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei	☐ Ja
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei	☒ Ja
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei	☒ Ja
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalennr.	91534609

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: CKJ, HL

Document reference: 1205250228

2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Mikrosement på badromsgulv

Arbeid utført av

Hawk & Trowel AS

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei

☐ Ja

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll av elektrisk anlegg utført 26.10.2023 av Elsikkerhet Norge AS

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1205250228

Initialer selger: CKJ, HL

2

62

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei

☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei

☐ Ja

26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Styret har foreslått følgende som har blitt vedtatt: 5.1 Aksept på opptak av lån til finansering av nødvendig vedlikehold For å sikre finansiering til jobben med utvendig beisning ber styret om aksept til å oppta lån på inntil 5 millioner kroner. Hvor stort låneopptak vil måtte bli endelig avhenger av omfanget av arbeidet, borettslagets generelle økonomi fremover

27

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

☒ Nei

☐ Ja

28

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1205250228

Initialer selger: CKJ, HL

3

63

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☐

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

☒

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1205250228

Initialer selger: CKJ, HL

4

64

E-Signing validated

secured by



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cathrine Kjønnørød Johansen	b152cdbd22b44702e43c 0c8a0547141fd1c54d99	02.08.2025 12:46:27 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Håkon Løvlien	0247a768a5a9c80dd088 d57a863e3a3c256e02fb	02.08.2025 12:46:53 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1205250228

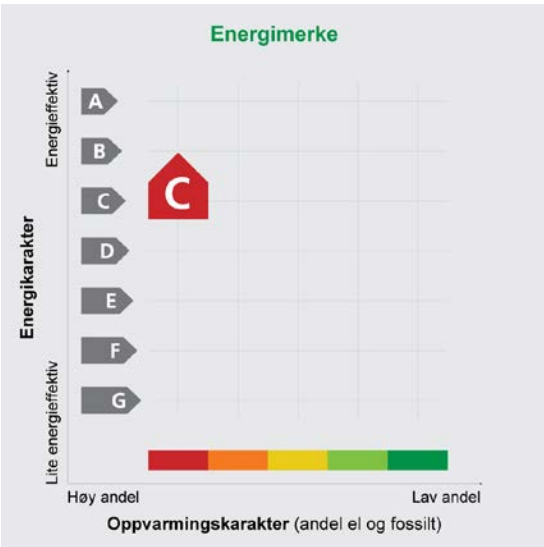
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developper>

65

Adresse	Myrvegen 60
Postnr	2052
Sted	JESSHEIM
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	117
Bnr.	531
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	25065050
Bolignr.	H0203
Merkenr.	A2021-1219297
Dato	26.01.2021



Innmeldt av	Halvor Kvam
-------------	-------------

Energiatesten er bekreftet og offisiell.

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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innnetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

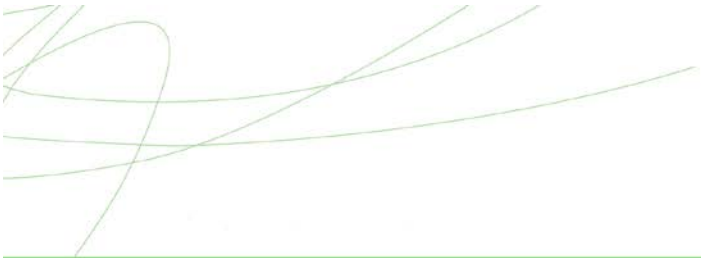
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

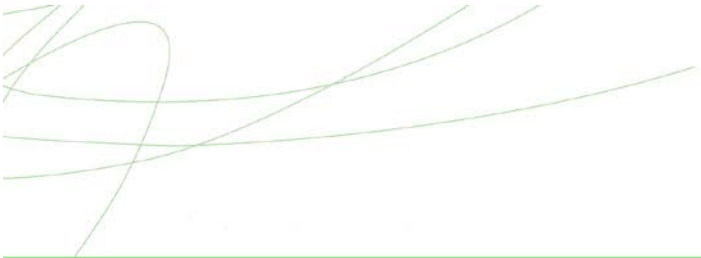
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2008
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	108
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for pristastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)	
Adresse: Myrvegen 60	Gnr: 117
Postnr/Sted: 2052 JESSHEIM	Bnr: 531
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr: H0203	Festenr:
Dato: 26.01.2021 20:35:53	Bygnnr: 25065050
Energimerkenummer: A2021-1219297	
Ansvarlig for energiattesten: GYSTADMYRA BORETTSLAG	
Energimerking er utført av: Halvor Kvam	

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre		Dato utkjñrt: 03.07.25 Side 1 av 3		
Gystadmyra Borettslag	V³ r ref.:	1842/46	Fñdselsdato eier:	26.01.1991
Kanalvegen 35	Type:	Borettslag frittst³ ende	Fñdselsdato medeier:	28.09.1989
2052 JESSHEIM	Eiere:	H³ kon Lñvlien, Cathrine J ohansen		
Organisasjonsnr: 890 632 122	Andelsnr:	46		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned:		6 225
Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning		
Felleskostnader:	Avdrag IN-l³ n	-1 311
	Renter IN-l³ n	1 225
	Avdrag IN-l³ n	1 311
	Renter IN-l³ n	7 781
	Felleskostnader	4 691
	Avdrag IN-l³ n	309
	Renter IN-l³ n	-7 781

Hvis boligselskapet har felles Ì³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av Ì³ nekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³ neden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (Ì³ n):	263 107	Gjeld siste ³ rsoppg.:	264 054
Klient ajourf. Ì³ n:	161 120 158,70	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	80 577 899

Spesifikasjon av Ì³ n:
L³ nenummer: 16368865471, DNB Bank ASA
AnnuitetsÌ³ n, 4 terminer per ³ r.
Rentesats per 03.07.2025: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 116
Saldo per 03.07.2025: 26 420 405
Andel av saldo: 263 108
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.06.2054)
IN-ordning: Det er anledning til ³ nedbetale p³ Ì³ net den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m³ kontaktes senest to uker før nedbetaling.

L³ nenummer: 16368865463, DNB Bank ASA
AnnuitetsÌ³ n, 4 terminer per ³ r.
Rentesats per 03.07.2025: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 140
Saldo per 03.07.2025: 53 200 035
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.06.2060)
Opprinnelig innfrielse Ì³ n (IN): 1 861 011
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 1 670 533
IN-ordning: Det er anledning til ³ nedbetale p³ Ì³ net den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m³ kontaktes senest to uker før nedbetaling.

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Bjarte Aarsand
Adresse: Kanalvegen 39
Postnr/-sted: 2052 JESSHEIM
Telefon: Mob.: 92800269
E-post: bjarte@aarsand.net

5: Restanse felleskostnader pr. 03.07.2025

Utest³ ende saldo:	0
--------------------	---

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert H. Høglie		Dato utgjort: 03.07.25 Side 2 av 3		
Gystadmyra Borettslag	V³ r ref.:	1842/46	Fñdselsdato eier:	26.01.1991
Kanalvegen 35	Type:	Borettslag frittst³ ende	Fñdselsdato medeier:	28.09.1989
2052 JESSHEIM	Eiere:	H³ kon Lñvlien, Cathrine J ohansen		
Organisasjonsnr:	890 632 122			

5: Restanse felleskostnader pr. 03.07.2025

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³ l om utest³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ Ì³ oppgitt riktig utest³ ende saldo.

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	264 054	Andre inntekter:	2 436
Annen formue:	55 350	Utgifter:	14 677	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: P³ lydende

P³ lydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 446 000
Andelsnr:	46	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 117/531
Bygningstype: Blokk
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	79307582
--------------	------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		SSBnr:	H0203
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	J a		
Parkeringstype:	Ingen ()		
SystemÌ³ s:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
LivsÌ³ p standard:	Nei	Kategori:	Leilighetstype 3A
Fasiliteter:			

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.
Usbl er ny forretningsfører fra 1.april 2021, og besitter ikke tredjepartsopplysninger for 2020. Ta kontakt med andelseier eller tidligere forretningsfører Fram-Forvaltning AS.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre		Dato utkjørt: 03.07.25		Side 3 av 3
Gystadmyra Borettslag	V³ r ref.:	1842/46	Fñdselsdato eier:	26.01.1991
Kanalvegen 35	Type:	Borettslag fritts³ ende	Fñdselsdato medeier:	28.09.1989
2052 J E S S H E I M	Eiere:	H³ kon Lñvlien, Cathrine J ohansen		
Organisasjonsnr: 890 632 122				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl snrger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Vedtekter for Gystadmyra Borettslag

organisasjonsnummer 890 632 122
vedtatt på konstituerende generalforsamling 1. desember 2006 og sist endret på generalforsamling 24 april 2024

§ 1 Formål

Gystadmyra Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom.

§ 2 Forretningskontor og forretningsførsel

Borettslaget ligger i Ullensaker Kommune. Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl som har forretningsadresse i Lillestrøm kommune.

§ 3 Andeler og andelseiere

Borettslaget har 110 andeler hvor hver andel er pålydende kr. 5.000,-. Lagets totale andelskapital er således kr. 550.000,-.

§ 4 Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget
Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre ut over det som følger av § 5-4 til § 5-6 i lov om borettslag.
Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

§ 5 Andelseiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til i forsvarlig stand.
Vedlikeholdet omfatter nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som bl.a. rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar.
Andelseier har også ansvar for vedlikehold av vifter, motorer og avtrekkskanaler fra luftinntak i kjøkken og bad, til der kanalen går ut i felleskanal.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
Andelseier plikter bl.a. å etterse varmtvannsbereder etter de intervaller leverandøren oppgir.
Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Andelseier plikter og holde balkong - steinplattung fri for snø og is, slik at balkongdør ikke tar skade.
Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget. Andelseier plikter å betale egenandel for bruk av borettslagets forsikring, der dette går inn under andelseiers vedlikeholdsplikt.
Andelseier er pliktig å dokumentere til styret vedlikehold som er gjort, dersom det stilles krav om dette fra forsikring eller f.eks. Brannvesenet e.l.
Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-12.

§ 6 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen forøvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.
Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like.
Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til] vesentlig ulempe for andelseieren.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

§ 7 Pålegg om salg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens§ 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§ 8 Felleskostnader og pantesikkerhet

8-1 Felleskostnader

Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 1 00.

Borettslaget har fordelt felleskostnadene likt mellom andelene. DVS at alle andeler svarer likt for alle felleskostnader og lån som borettslaget svarer for. Det vises til stiftelsespapirene for hvor dette er definert.

8-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser.

Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§ 9 Styret og dets vedtak

9-1 Styret

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer.

Funksjonstiden for styreleder er ett år og de andre medlemmene to år. Styreleder og styremedlemmer kan gjenvelges.

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

9-2 Styrets oppgaver

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret er også pliktig til å innrette seg etter alle kommunale reguleringsplaner og pålegg.

Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

9-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

9-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

§ 10 Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Generalforsamlingen kan ikke fatte vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen.

10-4 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

§ 11 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

11-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

11-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forrehtingsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

§ 12 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

HUSORDENSREGLER FOR
GYSTADMYRA BORETTSLAG
OPPDATERT MAI 2025

1. Formålet med husordensregler

- a. Formålet med husordensreglene er å skape et felles grunnlag for måten vi forholder oss til bofellesskapet. På denne måten sikrer vi et godt miljø for alle som bor og ferdes her.
- b. Andelseiere, leietakere og alle øvrige som gis adgang til leilighetene og fellesområdene plikter å følge husordensreglene.
- c. Henvendelser til styret om brudd på husordensreglene skal skje skriftlig, enten per epost eller til styrets postkasse.
- d. Informasjon og føringer fra styret distribuert per (e)post eller på våre hjemmesider er å anse som en del av husordensreglene og skal etterleves deretter.

2. Beboelse og andelseiere

- a. Andelseiere plikter å sette seg inn i borettslagets regler og vedtekter.
- b. Leilighetene og fellesarealer skal brukes til beboelse, slik at det ikke er til sjenanse og ulempe for andre.
- c. Eierskifte skal meldes skriftlig til styret eller borettslagets forretningsfører.
- d. Etter [burettslagslova § 5-5](#) kan en andelseier som har bodd i andelen i minst ett av de to siste årene leie ut hele sin andel i inntil tre år. Etter denne bestemmelsen må imidlertid slik utleie godkjennes av styret. Ferdig signert utleiekontrakt sendes styret, alternativt kan forretningsførers løsning benyttes. Utleie i inntil 30 dager per kalenderår er tillatt uten godkjenning av styret. Andelseier har informasjonsplikt til leietaker som i leieperioden er bundet av samme regler og vedtekter som andelseier.

3. Brannvern og HMS

- a. Det er andelseiernes ansvar å sikre tilstrekkelig brannvern i egen leilighet. Alle andeler skal ha tilstrekkelig varsling og slukningsutstyr. Batterier skal skiftes regelmessig og slukkeapparat vendes minst en gang årlig.
- b. Rømningsveier- og trapper må ikke sperres. Dørene i branntrappene skal holdes låst.
- c. Åpen ild, engangsgrill eller grilling med kull er ikke tillatt. Gass eller elektrisk grill kan benyttes.
- b. Gassbeholdere til ulike formål skal ikke oppbevares i kjelleren eller annet lukket rom grunnet brann og eksplosjonsfare.
- c. Hvis det oppdages feil på slukkeutstyr i fellesområder, eller brannslukningsapparat i leiligheten, meld snarest fra til styret eller vaktmester.
- d. Andelseiere og beboere må sette seg inn borettslagets brann- og brannvernforskrift.

4. Trafikk og parkering

- a. Motorisert ferdsel på gangveier er ikke tillatt. Det er unntak for elektriske fremkomstmidler i bruk av funksjonsnedsatte.
- b. Motorisert ferdsel på borettslagets eiendom skal begrenses til et minimum. Maks hastighet er gangfart. Kjøretøy med totalvekt over 5 tonn forbudt.
- c. Det er skiltet parkeringsforbud på borettslagets eiendom. Unntak i 15 minutter ifm:
 - a. Av- og påstigning med tyngre løft
 - b. Helsetjenester
- d. Ved inn/utflytting og/eller ved behov for håndverkere kontaktes styret for tillatelse.
- e. Parkering skal skje på tildelt merket plass i kjelleren som følger med andelen. Ekstra plass kan leies, men følger ikke andelen ved salg. For nærmere informasjon kontakt styret. Privat utleie av andelens plass er tillatt, forutsatt at leietaker er andelseier eller beboer i borettslaget. Private leieavtaler opphører automatisk ved salg.
- f. Parkering av 1stk skuter eller MC per andel er tillatt på merket området i garasje.
- g. Lading av EL- og hybridbiler skal kun skje fra godkjente ladebokser i garasjen dimensjonert for dette. Se info om løsning for EL lading på våre hjemmesider. Det er forbudt å lade slike kjøretøy fra strømuttak montert på stolper eller andre steder.
- h. Skiltet og oppmerket gjesteparkering er tilgjengelig på begge sider av vegen langs 39 blokken og Easy Living (naboen). Plassene (inkl 1 HC plass) er forbeholdt gjestende med personbiler på maks 5 meter og inntil 3500 kilo med gyldig parkeringstillatelse gitt av andelseier. Plassene kan ikke benyttes til parkering av andelseier- og/eller beboeres tjenestebil. Ved kapasitet leies ut plasser i garasjen til gjestebuk.
- i. Parkeringsbestemmelsene håndteres av P-service AS. Se borettslagets hjemmesider for komplette forskrifter, andelseiere og beboere plikter å sette seg inn i disse. Bøtelegging og borttauing for eiers regning ved brudd.

5. Avfallshåndtering

- a. Andelseiere og beboere plikter å oppdatere seg på kommunens regler og forskrifter for håndtering av avfall og sortere ihht disse.
- b. Avfallsrom skal holdes ryddig. Det er godt tilrettelagt for sortering. Den enkelte beboer er ansvarlig for bortkjøring av avfall som ikke omfattes av denne ordningen.
- c. Avfall må ikke lagres på svalganger eller andre steder utendørs, jf punkt 7.b.

6. Ro på borettslagets eiendom

- a. Det skal være rolig på uteområdene mellom klokken 2300 til 0700 alle dager. Resten av døgnet skal man vise hensyn, og ikke forstyrre naboene unødige.
- b. Bruk av vaskemaskin og tørketrommel er ikke tillatt mellom 2300 og 0700.

7. Fellesarealet

- a. Leilighetene, med balkonger eller plattinger, tilhører den enkelte andelseier. Alle områder utenfor regnes som fellesareal. På fellesareal har alle beboere like rettigheter. Det må vises hensyn ved aktiviteter som medfører støy.
- b. Beboerne plikter å holde alle fellesområder, herunder svalganger, ryddige og fri for søppel og å verne om plen, busker, trær og øvrig beplantning.
- c. Det er røykeforbud i alle fellesrom. Det skal utvises særlig hensyn til beboere med plager som følger av tobakksrøyk eller tilsvarende ihht tobakkskadeloven. Det anmodes om dialog med naboene som berøres for et best mulig felleskap.
- d. Branntrappene skal ikke benyttes til vanlig ferdsel. Branndørene skal alltid være låst.
- e. Beboerne plikter å påse at alle inngangsdører i garasje-, trappe-, og heisanleggene til enhver tid holdes låst.
- f. Styrets godkjenning må innhentes for tiltak som endrer bebyggelsens utseende eller funksjon. Ved brudd på bestemmelsene kan styret kreve at tiltakene reverseres.
- g. Kun oppslagstavlene ved oppgangene og i felleshuset kan brukes til informasjon om salg, leie og sosiale arrangement etc.
- h. I garasjeanlegget skal kun parkeres lovlig skiltet og merket kjøretøy eller godkjent hjelpemiddel i regelmessig bruk. Lagring av bildekk og annet løsøre tillates ikke, dette må oppbevares i andelens bod. Sykler og annet sesongrelatert kan lagres i sykkelboden forutsatt merking med andelsnummer. Styret vil uten forhåndsvarsel rydde bort annet som ikke lagres ihht forskrift.
- i. Montering av nøkkelboks kan kun skje på område disponert av andelseier. Montering andre steder kan kun gjøres etter avtale med styret.

8. Sol- og vindskjerming

- a. Fasadeendring tillates ikke. Utvendige markiser (alle typer), screens og persienner samt vindbeskyttelse av ulike slag skal ha godkjent fargekode. Det er andelseiers ansvar at det festes forsvarlig. Leverandør kan velges fritt. Se mer info på våre hjemmesider.

9. Felleshuset - Selskapslokalet

- a. Selskapslokalet leies kun ut til andelseiere i Gystadmyra Borettslag. Andelseier skal være til stede så lenge lokalet er i bruk under leieperioden. Leietakere kan leie forutsatt skriftlig samtykke og fullmakt fra andelseier.
- b. Det skal vises spesielt hensyn til naboene ved opphold på uterom.
- c. Felleshuset har ordinær åpningstid 05:00 til 23:00 alle dager. Selskapslokalet skal ved utleie være forlatt innen klokken 02.00.
- d. Det er ikke tillat å medbringe dyr i felleshuset.
- e. Leie av selskapslokalet innbefatter ikke bruk av trimrom/spa-avdeling.
- f. Ved misbruk av reglene kan leierett til fellesområdene bortfalle for andelseier.

10. Felleshuset - Trimrom/spa

- a. Barn under 16 år har kun tilgang til SPA og treningsrom ifølge med voksen. Nedre aldersgrense for bruk av treningsrom i følge med voksen er 12 år.
- b. Bruk av trimrom og spa er forbeholdt andelseiere og medboere i Gystadmyra Borettslag i åpningstiden fra 05:00 til 23:00 alle dager etter gjeldende regler. Lokalene må forlates senest kl 23:00. Det gis åpning for at beboer kan ha med 1 gjest (per andel) forutsatt at beboer er til stede.
- c. I Spa anlegget er det tillatt med gjester forutsatt at andelseier eller medboer er til stede.
- d. Før bruk av spa og badstue ***skal det dusjes med såpe.***
- e. Mat og alkohol skal ikke medbringes i spa-avdelingen.
- f. Skadeverk og mislighold vil kunne medføre erstatningsplikt.
- g. Andelseiere og beboere er ansvarlig for å orientere sine gjester om husordensreglene.

11. Dyrehold

- a. Ved dyrehold skal det tas hensyn til naboene.
- b. Det er båndtvang for hunder på hele borettslagets område.
- c. Det er ikke tillatt med dyr i gjesteleilighetene eller i felleshuset.

12. Brudd på ordensregler – Mislighold

- a. Andelseier som bryter husordensreglene på en slik måte at det gir en utgift til borettslaget, må dekke disse uavkortet.
- b. Gjentatte brudd på husordensreglene kan regnes som vesentlige mislighold av andelseierens plikter ovenfor borettslaget. I henhold til borettslagslovens paragraf 34, 1ste ledd kan borettslaget i slike tilfeller pålegge andelseier å selge boligen.
- c. Det skal is et forutgående varsel som gir andelseier anledning til å rette på forholdet.

Styret i Gystadmyra Borettslag – mai 2025

Ambita

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

Saksnr.:

Deres ref.:

Saksbehandler:

Dato:

8626898

Nina Skoglund

03.07.2025.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV
EIENDOMMEN GNR: 117 BNR: 531 SNR:

Forespørsel datert: 02.07.2025.

Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 11070,4 m². ☐ Snr. har en andel på 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 «Gystadmyra» m/best. vedtatt 03.05.2004

Endringer: bebyggelsesplan for «Del av B3, Gystadmyra» vedtatt 06.06.2006.

☐ Eiendommen er ikke regulert.

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

Grenser inntil reguleringsplan for: «Gystadmyra B4» vedtatt 23.03.2015., «Sentral for avfalls sug - Gystadmarka» vedtatt 17.11.2020. og «Smestuløkka» vedtatt 29.11.2022.

STØYFORHOLD:

☐ Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen.

☐ Er berørt av veg/jernbanestøy.

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

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

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

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

Veg, vann og avløp:

☒ Tilknyttet offentlig vann og avløp.

☐ Ikke tilknyttet off. vann og avløp.

☐ Tilknyttet off. vann, men har septik.

☐ Skal tilknyttes off. vann og avløp.

☐ Vannmåler er installert.

☐ Vannmåler er ikke installert.

☒ Eiendommen ligger til offentlig veg.

☐ Eiendommen ligger til privat veg.

Kommunale avgifter går direkte til borettslaget. Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. ,.-.

«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 2006.

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

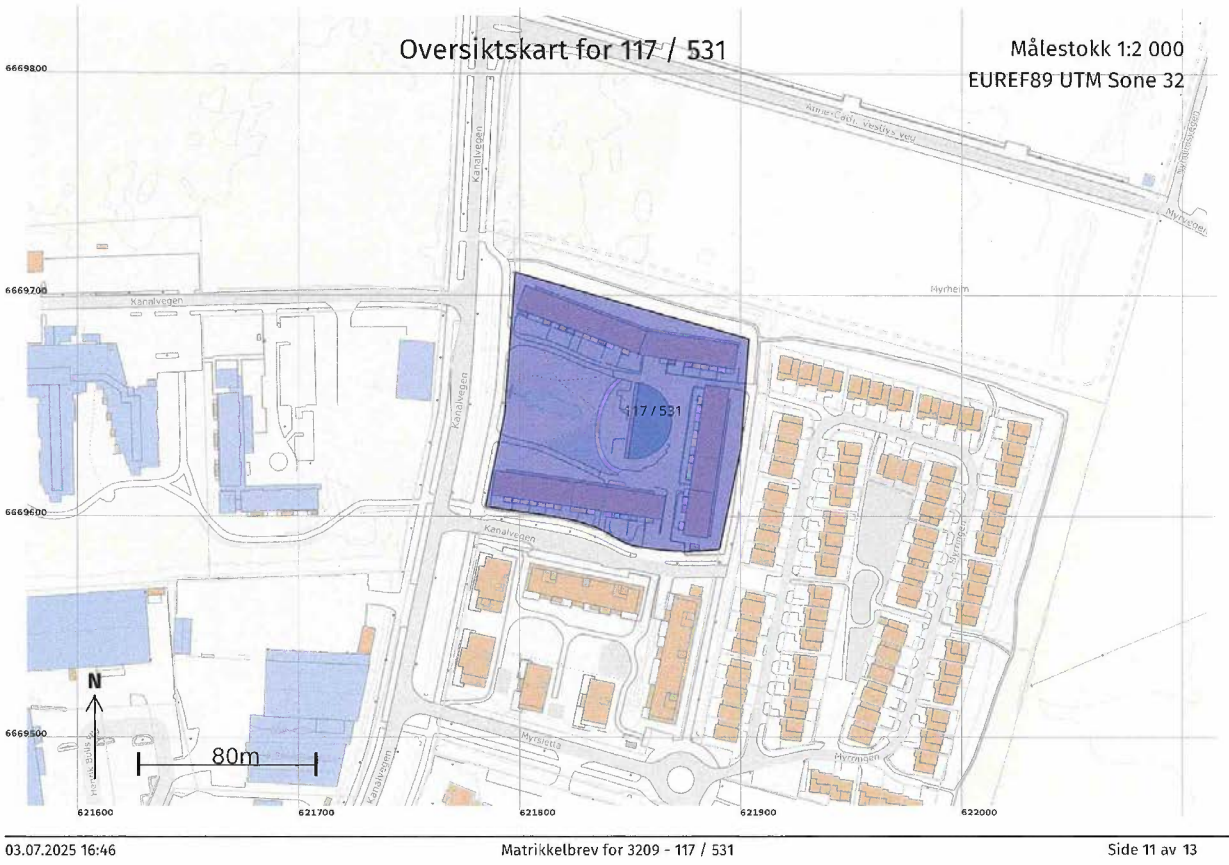
Nina Skoglund

Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

Vedlegg:

- | | |
|-------------------------------------|--------------------------|
| ☒ | Reguleringsplan. |
| ☒ | Reguleringsbestemmelser. |
| ☒ | Bebyggelsesplan. |
| ☒ | Kommunedelplan. |
| ☐ | Kommuneplanbestemmelser. |
| ☒ | Matrikkelbrev. |
| ☒ | Ferdigattest. |
| ☐ | Midlertidig bruksattest. |
| ☒ | Eiendomskart. |
| ☒ | VA-kart. |
| ☐ | Støykart. |





Nabolagsprofil

Kanalvegen 35 - Nabolaget Jessheim øst - vurdert av 85 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Gystad bosenter Linje 438	3 min 0.2 km
Jessheim stasjon Linje R13, R13x	19 min 1.5 km
Oslo Gardermoen	13 min

Skoler

Gystadmarka skole (1-7 kl.) 388 elever, 21 klasser	12 min 0.9 km
Skogmo skole (1-7 kl.) 381 elever, 20 klasser	20 min 1.6 km
Jessheim skole og ressurscenter (1-7 kl.) 490 elever, 21 klasser	20 min 1.6 km
Gystadmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 692 elever, 29 klasser	12 min 0.9 km
Hoppensprett Akademiet (8-10 kl.) 144 elever, 6 klasser	18 min 1.4 km
Hoppensprett vgs Jessheim	18 min
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	7 min 2.5 km

Ladepunkt for el-bil

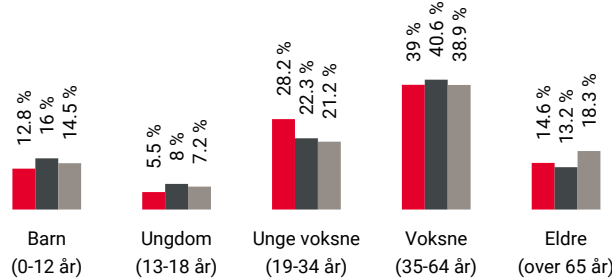
Bohus Jessheim	7 min
Industrivegen 22	23 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Jessheim øst	2 728	1 386
Jessheim	25 243	11 446
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gystadmarka Doremi barnehage (0-5 år) 90 barn	13 min 1 km
Skogmo barnehage (0-5 år) 140 barn	17 min 1.4 km
Hoppenspretthallen barnehage (0-5 år) 115 barn	18 min 1.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Gystadparken Post i butikk	7 min 0.5 km
Meny Gystadmarka	7 min

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Tog
-  3. Gående

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 87/100

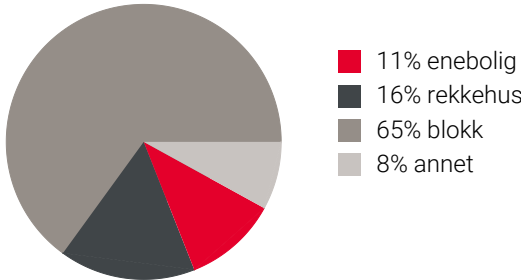
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 83/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 82/100

Sport

 Ullensaker Idrettspark	8 min 
Aktivitetshall, fotball, friidrett, inne...	
0.6 km	
 Gystadmarka Skole - Flerbrukshall	10 min 
Aktivitetshall	
0.8 km	
 SATS Jessheim	17 min 
 Spenst Jessheim	18 min 

Boligmasse



«Kort vei til alle fasiliteter»

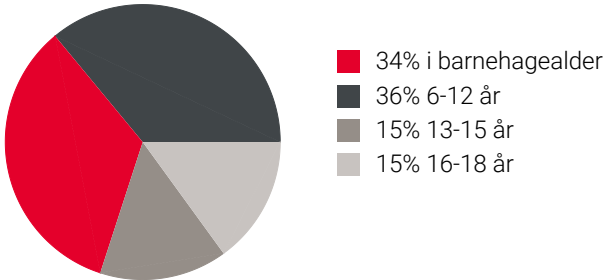
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Jessheim Storsenter 21 min 
-  Vitusapotek Gotaasgården Jessheim 20 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

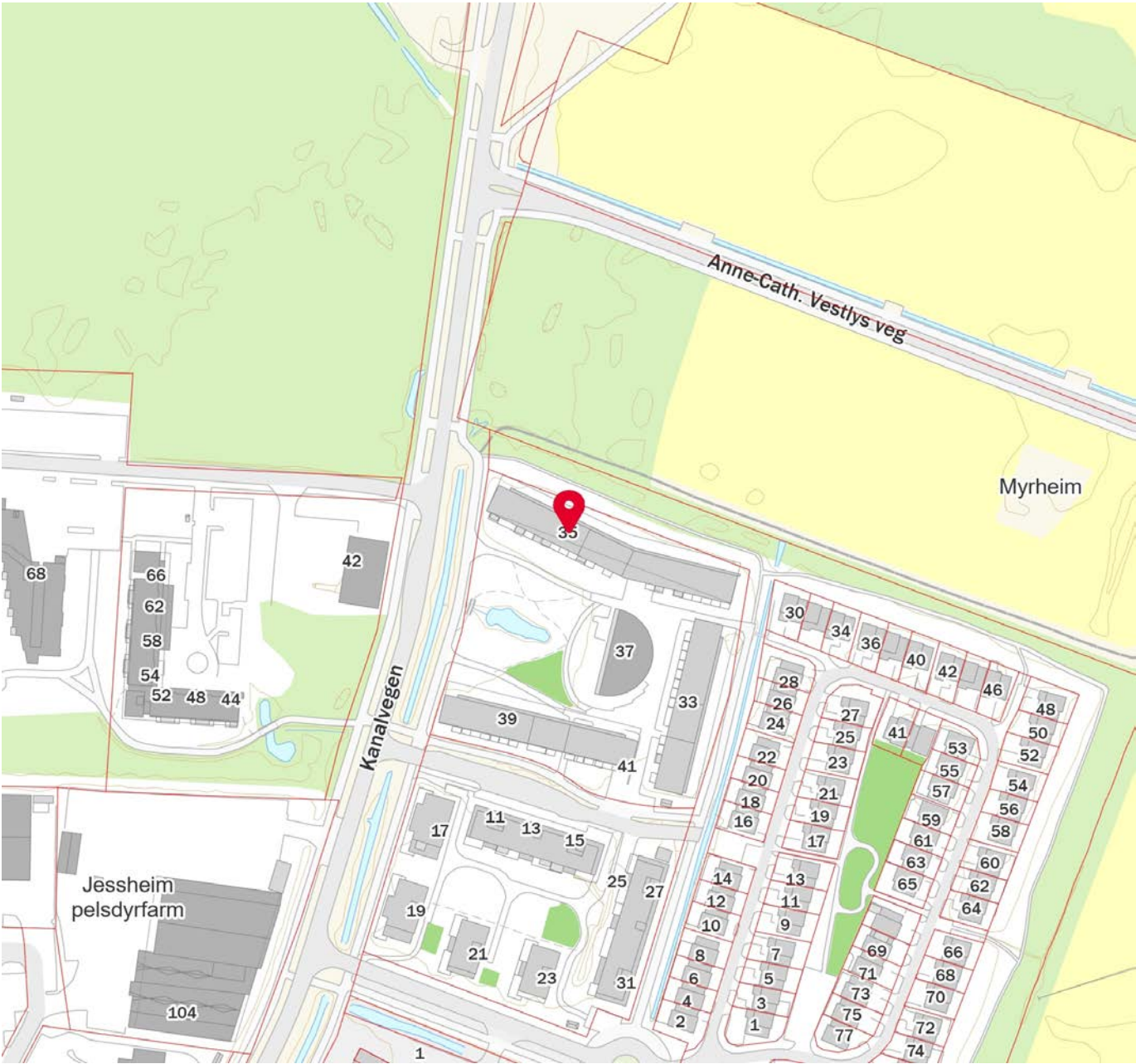


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema



For eiendommen:

Adresse: Kanalvegen 35
2052 JESSHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kløfta
Saksbehandler: Lise Blomberg

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

