

aktiv.

Lysåskroken 6, 2052 JESSHEIM

**Meget tiltalende 4-roms
eierleilighet i 1. etg. med hage**



Eiendomsmegler MNEF / Partner

Rune Herberg

Mobil 938 01 520

E-post rune.herberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Østensjø/ Lambertseter

Østensjøveien 79, 0667 OSLO. TLF. 22 76 28 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 300 000,-
Omkostn.: Kr 108 850,-
Total ink omk.: Kr 4 408 850,-
Felleskostn.: Kr 2 542,-
Selger: Weronica Johansen
Landberg

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2011
BRA-i/BRA Total 87/107 kvm
Tomtstr.: 215.7 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 81, bnr. 322
Gnr. 81, bnr. 323
Gnr. 81, bnr. 325
Snr. 5
Oppdragsnr.: 1009250010

Meget tiltalende 4-roms Selveierleilighet

Velkommen til Lysåskroken 6

Særdeles pen 4-roms selveierleilighet i 1. etasje med utgang til en frodig hage med to fine terrasser på hhv. 25m² og 14m². Leiligheten har en god planløsning og inneholder gang, flott kjøkken med kjøkkenøy og integrerte hvitevarer, moderne stue med peisovn og varmepumpe, tre gode soverom, flislagt bad med gulvvarme og praktisk vaskerom med skapinnredning og flislagt gulv. Boligen disponerer en garasjeplass og p-plass, samt 1 bod.

Beliggende i et attraktivt og veletablert boområde med kort vei til Jessheim sentrum. Gangavstand til daglige servicetilbud, barnehager og skoler, samt offentlig kommunikasjon med buss. Kort avstand til Jessheim sentrum med et godt utvalg i forretninger, fasiliteter servicefunksjoner samt ytterligere offentlig kommunikasjon med tog.



Innhold

| | |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Tilstandsrapport | 45 |
| Egenerklæring | 67 |
| Energiattest | 72 |
| Budskjema | 95 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 87 m²

BRA - e: 20 m²

BRA totalt: 107 m²

TBA: 39 m²

Leiligheten

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 87 m² Entre/gang, bad/wc, 3 soverom, vaskerom, åpent kjøkken med spiseplass og stue

BRA-e: 4 m² Bod

Separat garasje

BRA-e: 16 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

39 m² 2 Terrasser

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

215.7 m²

Tomtebeskrivelse

Denne leiligheten har rett til å bruke hagen utenfor leiligheten. Denne er flott opparbeidet med gressplen, prydbusker, trær og annen beplantning. I tillegg er det lekeplass og asfalterte interne veier på sameiets eiendom.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 1 etasje i en firemannsbolig i et attraktivt og veletablert boligområde på Ekornrud, rett ved Jessheim sentrum i Ullensaker kommune. Området har umiddelbar tilgang til flotte turmuligheter og ligger nært barnehager og offentlig transport.

Algarheim barneskole er kun en kort spasertur unna, mens Gystadmarka ungdomsskole ligger omtrent 3 km fra boligen. Flere barnehager, både offentlige og private, finnes også i området.

Det er kort vei til dagligvarebutikker som Extra Algarheimsvegen, Meny og Rema 1000 på Gystadparken. I Gystadparken finner man også store butikker som Bohus, Jysk, Jula og Gausdal Landhandleri. På andre siden av veien ligger bilbyen på Jessheim, med forhandlere som Toyota, Bilia, Sulland, Møller Bil, samt Biltema og Mekonomen.

Det er gang- og sykkelvei til Jessheim sentrum, som tilbyr et bredt spekter av fasiliteter og tjenester. Jessheim Storsenter, et av Norges største kjøpesentre, har et variert utvalg av ca. 140 butikker, serveringssteder og flere spennende nisjebutikker. Jessheim Kommune- og kulturhus er et kulturelt knutepunkt med konserter, teater, revyer, kunstutstillinger og tre kinosaler.

UKI Arena og Jessheim stadion huser både fotballbane, friidrettsbane og Jessheim is- og flerbrukshall, som åpnet i 2014. Her finner man blant annet håndballbaner, innebandybaner, volleyballbaner, løpebaner og styrkerom. Ull/Kisa, Jessheims idrettslag, tilbyr et bredt utvalg av idretter som fotball, håndball, friidrett og innebandy.

Jessheimbadet, som åpnet i juni 2021, har blant annet et 25 meters svømmebasseng, stupebasseng, barnebasseng og boblebad. Det finnes også flere store treningssentre på Jessheim.

Jessheimmarka i nærheten byr på flotte turstier, soppløype og stolpejakt, samt oppkjørte skiløyper om vinteren. Nordbytjernet, et av de vakreste friluftsområdene i Ullensaker, ligger på andre siden av Jessheim. Området er tilrettelagt med turveier for både rullestolbrukere og barnevogner, og har flere badeplasser med strender, volleyballbaner, badebrygger og fiskebrygger. Det finnes også fotballbaner og tennisbane her, samt løyper som tar deg videre til Vestmoen og Olaløkka på Sand og Ringbanen på Gardermoen.

Jessheim er en by i sterk vekst, med en årlig befolkningsøkning på ca. 1.000 personer. Kommunen har nå over 40.000 innbyggere, og det arbeides kontinuerlig med å utvikle byen og tilby gode tjenester for fremtiden.

Fra Jessheim stasjon går det hyppige togavganger til Oslo, og nærmeste busstopp, Holm, ligger ca. 600 meter fra boligen. Herfra går det buss til Jessheim sentrum og videre til Oslo Lufthavn Gardermoen.

Adkomst

Fra Jessheim sentrum: Følg Algarheimsvegen over jernbanebrua og videre mot Algarheim. Ta rett frem i den første rundkjøringen, og følg veien videre i ca. 1 km. Ta så av mot Ekornrud på Ekornrudvegen til høyre. Ta så 4. vei til venstre inn Lysåsvegen, og etter noen hundre meter ta inn til Lysåskroken.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av hovedsaklig firemannsboliger og småhus.

Skolekrets

Algarheim barneskole
Gystadmarka ungdomsskole

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste busstopp ligger i Algarheimsvegen ca. 600 meters gange fra boligen og heter Holm, herfra går det buss til/fra Jessheim sentrum og videre til Oslo lufthavn Gardermoen.

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Firemannsbolig oppført med betong fundamenter til antatt faste masser/fjell, støpt såle. Bindingsverk med utvendig beiset liggende trepanel fra opprinnelsen. Etasjeskillere av trebjelkelag. Tidsriktig isolasjon fra byggeår. Saltakkonstruksjon i tre tekket med betong takstein fra byggeår. Det er montert snøfangere og feiestige på tak. Taket ble ikke besiktiget på befaringsdag. Utvendig trepanel er sist beiset i ca 2019 i henhold til eier

Innhold

1. etasje: Gang, kjøkken, stue, bad, vaskerom og 3 soverom.
Bod i fellesareal ved inngangspartiet på ca. 4 kvm.
Det følger også garasjeplass til leiligheten, samt en oppstillingsplass.

Standard

Lys og pen 4-roms selveierleilighet i flermannsbolig fra 2011. Leiligheten har god standard med enkelte påkostninger, og fremstår med lite synlig slitasje og med tidsriktige materialer.

Entré/gang:

Stor og romslig gang med plass til flere garderobeløsninger. Det er veggmontert porttelefon

Kjøkken:

Åpent moderne kjøkken med spiseplass. Norema kjøkkeninnredningen fra 2011 med lyse, lakkerte, lett profilerte fronter og to Vitrine fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum (2024), samt ettgreps kjøkkenbatteri (2024). Fliser er montert på vegg over benk. Det er integrert komfyr med induksjons platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående side-by-side kjøøl/frys med bl.a isbitmaskin og kaldtvann. Det er montert Aquastop og strupeventil med trykk manometer på vanninntak til kjøleskapet i benkeskap. Waterguard med sensorsløyfe er montert i benk. Komfyrvakt er ikke etablert.

Bad:

Pent flislagt bad med gulvvarme. Badet er innredet med heldekkende servantbenk med ettgreps servantbatteri og servantskap (2023). To veggmontert speilskap med overliggende lyslist (2023). To veggmontert høyskap (2023). Veggklosett. Dusjnisen har veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri

Vaskerom:

Praktisk vaskerom innenfor badet med flislagt gulv med gulvvarme og vegger med baderomsplater. Rommet er innredet med ska- og benkeinnredning, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, varmtvannsbereder og gulvsluk.

Soverom:

Leiligheten har 3 soverom av god størrelse. 2 av soverommene har god plass til bl.a. dobbeltseng. Alle soverommene er vendt mot øst og ligger skjermet for støy.

Stue:

Stuen er av meget god størrelse og har god plass til sittegrupper, spisestueplass, tv-møbler m.m. Det er montert praktisk peisovn i stuen.

Terrasser:

Stor og flott delvis overbygget markterrasse på hele 39 m² med strømuttak og sensor styrt utelys. Markterrassen er oppført i trevirke, en lukket levegg med liggende beistet trepanel og to vinduer som deler markterrasse i to enheter, hoveddel på 26 m² og en på bakside av levegg på 13 m². Det er oppført fastmontert Pergula på del av

markterrassen.

Det er 3 elektrisk fjernstyrte blendingsgardiner i front av overbygget del av terrassen som skjermer godt mot snø vinterstid og sol på sommeren når den blir for sterk.

Overflater:

Gulv: Fliser i bad og vaskerom, forøvrig 3-stavs eikeparkett.

Vegger: Fliser i bad, våtromsplater i vaskerom, fliser og panelplater i åpent kjøkken, forøvrig malte/lakkerte.

panelplater.

Himlinger: Lakkerte panelplater i entre/gang, stue og åpent kjøkken, forøvrig malte plater.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 :

Balkong, terrasse, platting:

Markterrasse

Oppsummering

Det er ikke krav til rekkverk rundt markterrassen da høyden er under 50 cm fra terreng.

Det var ikke tilgang til underliggende bærende konstruksjoner av markterrassen for besiktigelse av årsak til skjevheter på terrassegulv.

TG-2 er satt med tanke vesentlige skjevheter på terrassegulv samt at en levegg oppført i transparente liggende trebord på en side av markterrasse er vesentlig skjevstilt i vertikal retning.

Anbefalte tiltak

Utbedringer av skjevheter i forbindelse med markterrasse og nevnte levegg bør påregnes på noe sikt.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik eller skader på takrenner og nedløpsrør på firemannsboligen.

TG-2 er satt med tanke på stedvis registrert frostsprengning på metall nedløpsrør på separat dobbelgarasje.

Anbefalte tiltak

Det anbefales generelt å montere en større grad av brutt avløp mellom nedløpsrør og plast drenerør ført opp av terreng for å unngå frostsprengning i nedløpsrør.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Det ble ikke registrert avvik i forbindelse med pipemur/pipestokk i leiligheten med behov for tiltak.

Det er montert brannhemmende plate på nedre del av en vegg mot peisovn.

Det er montert ildfast plate mot brennbart materiale på gulv under og i front av peisovn.

TG-2 er satt med tanke på at ildfast plate montert på gulv under og i front av brennbart materiale på gulv ikke er montert minimum 30 cm ut fra døråpning til peisovnen som er krav i henhold til brannforskrifter.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold før eventuelt benyttelse av ildsted.

Elektrisk

Oppsummering

Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2011 med arbeidsbeskrivelse: Ekornrud felt 4, levere og montere elanlegg iht. tegninger og beskrivelse, 36 leiligheter og 8 hus. Dokument datert 14.09.2011.

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Elanlegget 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.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er gjennomført en kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av overflater

TG-2 er satt med tanke på at fall/høydeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone er tilnærmet i vater og stedvis i motfall til gulvsluk, samt at fall til gulvsluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 da noe vann blir liggende på en side av slukrist i dusjsone etter benyttelse.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 1,7 cm.

Baderomsdør, dørgerikter og dørramme i malt trevirke er montert i våtsone. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og at det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Våtrom: Vaskerom Oppsummering av overflater

TG-2 er satt med tanke på stedvis dårlig fall/avrenning til gulvsluk.

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

Integrerte hvitevarer medfølger bolig og da i den stand de er. Dobbeltskap med ismaskin medfølger også.

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-TV og internett er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Parkering

Parkering i tilhørende garasje plass.

Hver leilighet disponerer også en gjesteparkeringsplass på sameiets tomt.

Solforhold

Særdeles gode solforhold på terrassene og hagen.

Forsikringsselskap

Protector Forsikring

Polisenummer

3423555-2.1

Radonmåling

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes opp elektrisk med gulvvarme i bad og vaskerom, panelovner og luft til luft varmepumpe.

Peisovn i stuen for vedfyring.

Det er balansert ventilasjon med varmegjenvinner i leiligheten.

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 300 000

Kommunale avgifter

Kr 15 372

Kommunale avgifter år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten er viderefaktureres av sameiet. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 212 369

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 849 474

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, kommunale avgifter, innboforsikring og evt. innvendig vedlikehold.

Velforening

Det er tinglyst pliktig medlemskap i Velforening.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

87/3500

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 542

Felleskostnader inkluderer

Internett/kabel-tv pakke, garasjeplass, felles byggforsikring, forretningsførsel, drift og noe vedlikehold.

Andel fellesformue

Kr 15 418

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Lysås Nord boligsameie

Organisasjonsnummer

997 708 121

Om sameiet

Lysås Nord Boligsameie består av 36 boligseksjoner på eiendommen Gnr. 81 Bnr. 322 i Ullensaker kommune.

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Vekst Økonomi AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 81, bruksnummer 322, snr 5 i Ullensaker kommune.

Gårdsnummer 81, bruksnummer 323 i Ullensaker kommune. (Realsameie).

Gårdsnummer 81, bruksnummer 325 i Ullensaker kommune. (Realsameie).

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3209/81/322/5:

21.02.2011 - Dokumentnr: 139965 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

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

Overført fra: Knr:3209 Gnr:81 Bnr:322
Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2011 - Dokumentnr: 351952 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Overført fra: Knr:3209 Gnr:81 Bnr:322
Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2011 - Dokumentnr: 351980 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3209 Gnr:81 Bnr:322
Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.2011 - Dokumentnr: 763212 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 87/3150

21.02.2011 - Dokumentnr: 139965 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon
(prefabrikkert kiosk) (stedsevarig rett)
Overført fra: Knr:3209 Gnr:81 Bnr:322
Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2011 - Dokumentnr: 351952 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Overført fra: Knr:3209 Gnr:81 Bnr:322
Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2011 - Dokumentnr: 351980 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3209 Gnr:81 Bnr:322
Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.2011 - Dokumentnr: 763212 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 87/3150

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 29.05.2012.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

107 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

108 850 (Omkostninger totalt)

119 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

122 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 408 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 419 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 422 550 (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 108 850

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 19.900,- oppgjørshonorar kr 9.900,- og visninger kr 3.500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket alle avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 35.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Rune Herberg

Eiendomsmegler MNEF / Partner

rune.herberg@aktiv.no

Tlf: 938 01 520

Skjøren & Partners AS, Østensjøveien 79

0667 OSLO

Tlf: 227 62 850

Salgsoppgavedato

15.03.2025

Plantegningene

LYSÅSKROKEN 6



aktiv.

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

STUEN



En flott stue med moderne fargevalg



Leiligheten har en stor stue med moderne planløsning



Det er god plass til sofagruppe, tv-møbler m.m.



Det er flott peisovn, samt varmepumpe montert i stuen.



Det er flott spisestueplass ved kjøkkenet

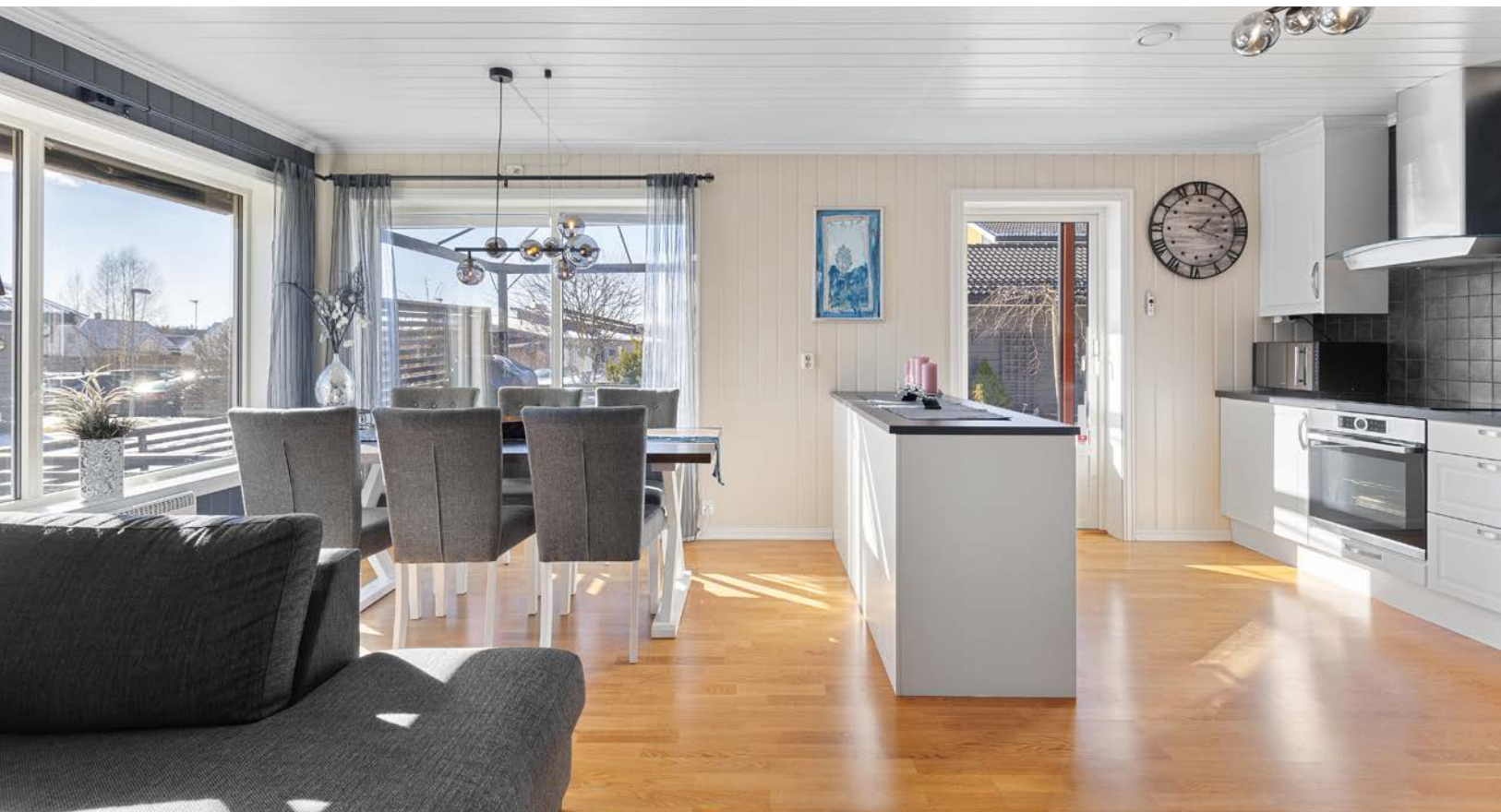


Spisestuen har flott lysinnslipp med store vinduer mot syd og vest.

KJØKKENET



Kjøkkeninnredningen har lyse, lakkerte, lett profilerte fronter og to Vitrine fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum (2024), samt ettgreps kjøkkenbatteri (2024).



Det er solskjerming med elektriske screenmarkiser



Åpent moderne Noremakjøkken (2011) med kjøkkenøy



Det er integrert komfyr med induksjons platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående side-by-side kjøl/frys med bl.a isbitmaskin og kaldtvann. Det er montert Aquastop og strupeventil med trykk manometer på vanninntak til kjøleskapet.

TERRASSEN



Her er det god plass til flere sittegrupper



I tillegg til en flott Pergola



Det er flotte solrike utearealer på de store terrassene.



Det er elektrisk solskjerming til hete sommerdager

HAGEN



Stor hage med flotte grøntarealer.



Hagen er en drøm for de med "grønne fingre"

SOVEROMMENE



Alle soverommene ligger på rekke i gangen



Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap.



Det er også plass til dobbeltseng og skrivebord på soverom II

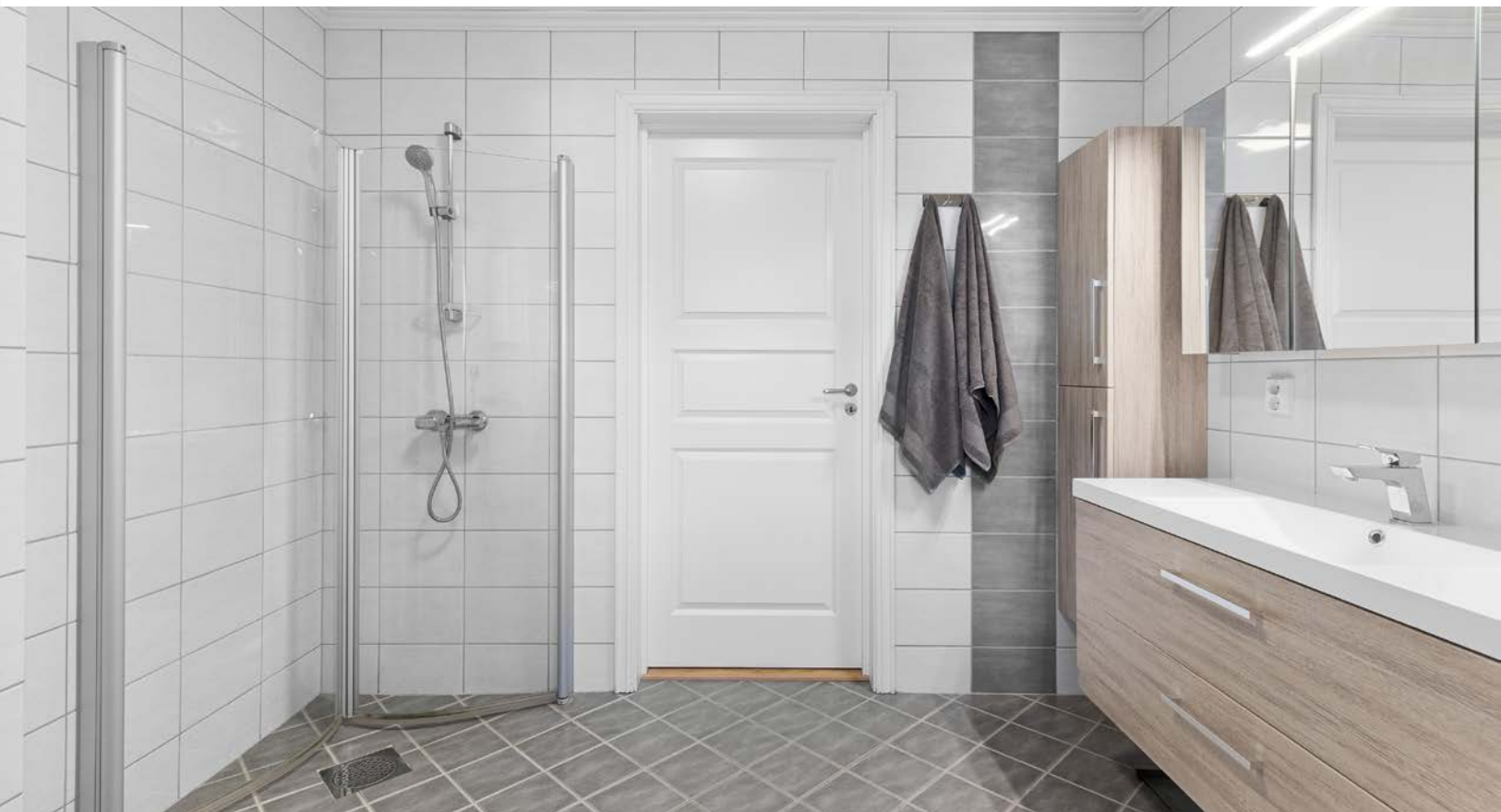
Soverom III



BADEROM



Pent flislagt bad med gulvvarme.



Dusjnisen har veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri

VASKEROM

Praktisk vaskerom innenfor badet med flislagt gulv med gulvvarme og vegger med baderomsplater. Rommet er innredet med skap- og benkeinnredning, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel



GANG



Det er montert porttelefon



Den utvendige boden ligger rett ved inngangsdøren.

Vedlegg

Lysåskroken 6 2052 Jessheim

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i 4-mannsbolig

Byggeår: 2011

BRA: 87 m²

BRA (ny arealstandard): 107 m²

BRA-i (ny arealstandard): 87 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningsakkyndiges eget skjønn. 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/27584>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting: Markterrasse

Oppsummering

Det er ikke krav til rekkverk rundt markterrassen da høyden er under 50 cm fra terreng.

Det var ikke tilgang til underliggende bærende konstruksjoner av markterrassen for besiktigelse av årsak til skjevheter på terrassegulv.

TG-2 er satt med tanke vesentlige skjevheter på terrassegulv samt at en levegg oppført i transparente liggende trebord på en side av markterrasse er vesentlig skjevstilt i vertikal retning.

Anbefalte tiltak

Utbedringer av skjevheter i forbindelse med markterrasse og nevnte levegg bør påregnes på noe sikt.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik eller skader på takrenner og nedløpsrør på firemannsboligen. TG-2 er satt med tanke på stedvis registrert frostsprengning på metall nedløpsrør på separat dobbelgarasje.

Anbefalte tiltak

Det anbefales generelt å montere en større grad av brutt avløp mellom nedløpsrør og plast drenerør ført opp av terreng for å unngå frostsprengning i nedløpsrør.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Det ble ikke registrert avvik i forbindelse med pipemur/pipestokk i leiligheten med behov for tiltak. Det er montert brannhemmende plate på nedre del av en vegg mot peisovn.

Det er montert ildfast plate mot brennbart materiale på gulv under og i front av peisovn.

TG-2 er satt med tanke på at ildfast plate montert på gulv under og i front av brennbart materiale på gulv ikke er montert minimum 30 cm ut fra døråpning til peisovnen som er krav i henhold til brannforskrifter.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold før eventuelt benyttelse av ildsted.

Elektrisk

Oppsummering

Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2011 med arbeidsbeskrivelse: Ekornrud felt 4, levere og montere elanlegg iht. tegninger og beskrivelse, 36 leiligheter og 8 hus. Dokument datert 14.09.2011.

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 eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er gjennomført en kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av overflater

TG-2 er satt med tanke på at fall/høydeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone er tilnærmet i vater og stedvis i motfall til gulvsluk, samt at fall til gulvsluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 da noe vann blir liggende på en side av slukrist i dusjsone etter benyttelse.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 1,7 cm.

Baderomsdør, dørgerikter og dørramme i malt trevirke er montert i våtsone. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og at det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

TG-2 er satt med tanke på stedvis dårlig fall/avrenning til gulvsluk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.2.2025

Rapportdato
14.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Weronica Johansen Landberg**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Ja**

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Pål Rønning**

Telefon: **99511869**

Firma: **Rønning Eiendomstaksering AS**

Epost: **paal@taksthuset.no**

Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 OSLO**



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, takrenner og nedløpsrør, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Lysåskroken 6, 2052 Jessheim**

Kommunenr: **3033**

Gårdsnr: **81**

Bruksnr: **322**

Festenr:

Seksjonsnr: **5**

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **2011**

Boligtype: **Leilighet i 4-mannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt.

Firemannsbolig i to etasjer beliggende noe tilbaketrukket fra offentlig vei. Adkomst til leiligheten via asfaltert internvei og fellesgang fra Lysåskroken. Kommunalt vann og avløp.

Det følger 1 garasje plass i separat dobbelgarasje med leiligheten, samt at leiligheten disponerer 1 biloppstillingsplass foran inngangspartiet.

Firemannsbolig oppført med betong fundamenter til antatt faste masser/fjell, støpt såle.

Bindingsverk med utvendig beiset liggende trepanel fra opprinnelsen. Etasjeskillere av trebjelkelag. Tidsriktig isolasjon fra byggeår. Saltakkonstruksjon i tre tekket med betong takstein fra byggeår.

Det er montert snøfangere og feiestige på tak. Taket ble ikke besiktiget på befaring dag.

Utvendig trepanel er sist beiset i ca 2019 i henhold til eier.

Firemannsboligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, behov for enkelte lokale mindre utbedringer kan fremkomme.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|-----------|-----------|----------|---|-------------------|
| 1. etasje | 87 | 87 | 0 | Entre/gang, bad/wc, vaskerom, åpent kjøkken med spiseplass og utgang markterrasse og hage, stue, 3 soverom. | |
| Totalt m² | 87 | 87 | 0 | | |

Hovedareal (ny arealstandard)

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|--------------------------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. etasje | 91 | 87 | 4 | 0 | 39 |
| Garasjeplass i separat dobbelgarasje | 16 | 0 | 16 | 0 | 0 |
| Totalt m² | 107 | 87 | 20 | 0 | 39 |

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte intern areal i leiligheten følger det en bod i samme plan med adkomst fra fellesareal på ca 3,6 m² med lys og strømuttak og en garasjeplass i separat dobbelgarasje på utvendig fellesareal på ca 16,0 m².

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

| | |
|---|---------------------|
| Type grunnmur? | Støpt plate på mark |
| Det antas at det er benyttet drenerende masser mellom terreng og støpt såle, og at drenerør er lagt på nivå under støpt såle for å lede vann bort fra byggmassen. | |
| Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? | Ja |
| Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? | Ikke kontrollerbart |
| Oppsummering av drenering | TG-1 |
| Det antas at drenefunksjonelle løsninger under og rundt bygningen fungerer som tiltenkt etter ca 14 år i terreng. | |

6.2 Rom under terreng

| | |
|---|-------------|
| Type rom under terreng | Annet |
| Betong fundamenter til antatt faste masser/fjell og støpt såle. Det er ikke oppført kjeller. | |
| Oppsummering av rom under terreng | TG-1 |
| Det ble registrert enkelte mindre lokale skader på isoporplater montert utvendig mot støpt såle, hvor isoporplater har gått noe i oppløsning. | |

6.3 Balkong, terrasse, plating: Markterrasse

| | |
|--|-------|
| Type | Annet |
| Dels overbygget markterrasse på ca 39 m2 med strømuttak og sensor styrt utelys. Markterrassen er oppført i trevirke, en lukket levegg med liggende beistet trepanel og to vinduer som deler markterrasse i to enheter, hoveddel på ca 26 m2 og en bakside av levegg på ca 13 m2. Det er oppført fastmontert Pergula på del av markterrassen. Det var kun Pergula stativ oppført på befaringdag på grunn av vintersesong. 3 elektrisk fjernstyrte blendingsgardiner i front av overbygget del av terrassen. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Markterrassen er oppført i senere tid, ukjent år. | |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Ja |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |

Oppsummering av balkong, terrasse, platting**TG-2**

Det er ikke krav til rekkverk rundt markterrassen da høyden er under 50 cm fra terreng.

Det var ikke tilgang til underliggende bærende konstruksjoner av markterrassen for besiktigelse av årsak til skjevheter på terrassegulv.

TG-2 er satt med tanke vesentlige skjevheter på terrassegulv samt at en levegg oppført i transparente liggende trebord på en side av markterrasse er vesentlig skjevstilt i vertikal retning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedringer av skjevheter i forbindelse med markterrasse og nevnte levegg bør påregnes på noe sikt.

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse

2-lags isolerglass vinduer fra 2011.
2-lags isolerglass vinduer fra 2011 i dør til markterrasse og hage.

Dør mot felles trappeoppgang er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35).

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører**TG-1**

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.5 Renner og nedløp

Type

Metall

Sorte, metall takrenner og nedløpsrør fra byggeår.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Ja

Oppsummering av renner og nedløp**TG-2**

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik eller skader på takrenner og nedløpsrør på firemannsboligen.
TG-2 er satt med tanke på stedvis registrert frostsprengning på metall nedløpsrør på separat dobbelgarasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales generelt å montere en større grad av brutt avløp mellom nedløpsrør og plast drenerør ført opp av terreng for å unngå frostsprengning i nedløpsrør.

6.6 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Støpt gulv på grunn

Etasjeskille av trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-1**

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter på gulv ble det ikke registrert nevneverdige forhold.

6.7 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe

Element

Element pipeløp fra byggeår.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Peis

Peisovn i stue, fra antatt byggeår.
Eier har ikke benyttet peisovnen i hennes eierperiode.
Peisovnen ble ikke funksjonstestet på befaringdag.

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?

Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?

Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen**TG-2**

Det ble ikke registrert avvik i forbindelse med pipemur/pipestokk i leiligheten med behov for tiltak. Det er montert brannhemmende plate på nedre del av en vegg mot peisovn.

Det er montert ildfast plate mot brennbart materiale på gulv under og i front av peisovn.

TG-2 er satt med tanke på at ildfast plate montert på gulv under og i front av brennbart materiale på gulv ikke er montert minimum 30 cm ut fra døråpning til peisovnen som er krav i henhold til brannforskrifter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold før eventuelt benyttelse av ildsted.

6.8 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Åpent kjøkken med spiseplass:

Lyse, lakkerte, lett profilerte fronter og to Vitrine fronter fra Norema kjøkken med laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum (2024) samt ettgreps kjøkkenbatteri (2024). Fliser er montert på vegg over benk.

Integrert komfyr med induksjons platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående side-by-side kjølfrys med bl.a isbitmaskin og kaldtvann. Det er montert Aquastop og strupeventil med trykk manometer på vanninntak til kjøleskapet i benkeskap. Waterguard med sensorsløyfe er montert i benk. Komfyrvakt er ikke etablert.

Kjøkkeninnredningen ble oppført i 2011.

Laminat benkeplate er noe preget av svelling i underkant/front.

Forørig fremstår kjøkkeninnredningen som normalt godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt ble påvist i utsatte soner.

Det anbefales å montere komfyrvakt.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: <https://www.dsb.no>

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Ventilator over komfyr, type Røros Hetta fra antatt 2011.

Det ble registrert tilfredsstillende sug i ventilatoren.

6.9 Lovlighet

| | |
|--|-----|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Nei |
| Dagens bruk er i samsvar med godkjente byggetegninger fra opprinnelsen utført av Arkitekt Atle Klungrehaug, datert 25.05.2010, bortsett fra at ett soverom er inndelt til to soverom i senere tid. | |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Nei |
| Ferdigattest - Lysåskroken 6, Tiltakets art: Nybygg, Datert 29.05.2012. | |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
| Brannslukkingsapparat innkjøpt nytt i 2025. To røykvarslere, fra ukjent år. | |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarslere, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |

6.10 Avløpsrør

| | |
|---|-------------|
| Type avløpsrør | Plast |
| Felles plast avløpsopplegg. Synlig plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. | |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
| Synlig plast avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra byggeår. Felles avløpsopplegg fra byggeår. | |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Ukjent |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Ja |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Nei |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Oppsummering av avløpsrør | TG-1 |
| Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved gulvsluk. Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar. Det anbefales å utbedre dårlig avrenning gjennom servantavløp i bad. | |

6.11 Vannledninger

| | |
|---|---------------------------------|
| Type anlegg | Plast, Rør i rør system, Kobber |
| <p>Skjult rørføring i plast er i vesentlig grad benyttet i leiligheten. Noe kobberør er benyttet i benkeskap i kjøkken.</p> <p>Leiligheten er oppført med et rør-i-rør system for vannopplegg med lukket fordelingskap i vegg i vaskerom med kaldtvanns hovedstoppekran, adkomst via inspeksjonsluke.</p> | |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
| <p>Rørøplegg i leiligheten er i vesentlig grad fra byggeår.</p> <p>Felles kaldtvannsopplegg er fra byggeår.</p> | |
| Er det etablert fordelerskap? | Ja |
| Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? | Nei |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Nei |
| Oppsummering av vannledninger | TG-1 |
| <p>Kaldtvanns hovedstoppekran i leiligheten fungerte som tiltenkt, men var noe hard å åpne/stenge. Det anbefales å overhale eller montere ny hovedstoppekran.</p> | |

6.12 Elektrisk

| | |
|--|------------------|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år | Nei |
| Type sikringer | Automatsikringer |
| <p>Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle utvendig.</p> | |
| Type anlegg | Delvis skjult |

| | |
|--|-------------|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| <p>Det elektriske anlegget i leiligheten er hovedsaklig fra byggeår.</p> <p>Elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad.</p> <p>Toshiba R32 varmpumpe, luft/luft, antatt montert i senere tid, ukjent år. Motor er montert dels innebygget på utvendig vegg.</p> | |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Nei |
| Er det manglende kursfortegnelse? | Nei |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | Nei |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |
| Er kabler tilstrekkelig festet? | Nei |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Nei |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Nei |
| Oppsummering av elektrisk | TG-2 |
| <p>Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2011 med arbeidsbeskrivelse: Ekornrud felt 4, levere og montere elanlegg iht. tegninger og beskrivelse, 36 leiligheter og 8 hus. Dokument datert 14.09.2011.</p> <p>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 øltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.</p> <p>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.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på at det ikke er gjennomført en kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år.</p> | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| <p>Det anbefales en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.</p> | |

6.13 Varmtvannsbereder

| | |
|---|-------------|
| Plassering bereder | |
| Vaskerom | |
| Fundament | |
| Plassert på gulv | |
| Årstall | |
| 2010 | |
| Størrelse | |
| 194 liter | |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Nei |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | Nei |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder? | Nei |
| Er bereder over 20 år? | Nei |
| Oppsummering av varmtvannsbereder | TG-1 |
| Separat varmtvannsbereder plassert på gulv, i rom med gulvsluk. Det ble ikke registrert avvik. | |

6.14 Ventilasjon

| | |
|--|-----------------------|
| Type ventilering | Balansert ventilasjon |
| Balansert mekanisk ventilasjonsanlegg med tilluftsventiler i oppholdsrom, samt avtrekk i bad, vaskerom og åpent kjøkken. | |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |
| Når var siste service på anlegget? | |
| Ukjent for eier. | |
| Er det tegn på fukt eller mugg i filter? | Nei |
| Er det rom med manglende tilluft/avtrekk? | Nei |
| Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling? | Ikke kontrollerbart |

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i himling i bad, vaskerom og kjøkken. Ventilasjons aggregat er montert på vegg i vaskerom. Sist filter skifte i aggregat ble gjennomført i ca juli 2024. Filter skifte skal foretas minimum en gang pr år, i henhold til eier.

6.15 Våtrom: Bad/wc**Overflate**

| | |
|--|---|
| Beskrivelse av overflate | |
| Fliser på gulv og vegger. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Badet ble oppført i 2011 med bl.a nytt plast gulvsluk med klemring for foliemembran. | |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Ja |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Ja |
| Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? | Ja |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

Oppsummering av overflater**TG-2**

TG-2 er satt med tanke på at fall/høydeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone er tilnærmet i vater og stedvis i motfall til gulvsluk, samt at fall til gulvsluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 da noe vann blir liggende på en side av slukrist i dusjsone etter benyttelse.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 1,7 cm.

Baderomsdør, dørgerikter og dørramme i malt trevirke er montert i våtsone. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|-------|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |
| Plast gulvsluk med klemring for foliemembran. | |

| | |
|--|-------------|
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Nei |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Nei |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk | TG-1 |
| Klemring i gulvsluk var stedvis ikke mulig å besiktige på grunn av overdekning. Det ble ikke registrert avvik. | |

Sanitærutstyr

| | |
|---|-------------|
| Beskrivelse | |
| Heldekkende servantbenk med ettgreps servantbatteri og servantskap (2023). To veggmontert speilskap med overliggende lyslist (2023). To veggmontert høyskap (2023). Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri. | |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sistene til klosett? | Ja |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene? | Ja |
| Oppsummering av sanitærutstyr | TG-2 |
| TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og at det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. | |

Ventilasjon

| | |
|---|------------------|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |
| Oppsummering av ventilasjon | TG-1 |
| Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i himling i badet. | |

Fuktmåling

| | |
|--|-------------|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Ja |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? | Nei |
| Oppsummering av fukt | TG-1 |
| Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg til dusjsonen i entre/gang, det ble ikke registrert negative forhold. Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold. | |

Dokumentasjon

| | |
|---|-----|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |
| Det ble ikke fremvist noe dokumentasjon på oppføringen av badet i 2011. | |

6.16 Våtrom: Vaskerom

Overflate

| | |
|--|---|
| Beskrivelse av overflate | |
| Fliser på gulv, våtromsplater på vegger. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ukjent |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Ja |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |
| Oppsummering av overflater | TG-2 |
| TG-2 er satt med tanke på stedvis dårlig fall/avrenning til gulvsluk. | |

Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|--|-------|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |
| Plast gulvsluk med klemring for foliemembran, fra byggeår. | |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Nei |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Nei |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Eier opplyser om jevnlig uttørring av vann i vannlås til gulvsluk i vaskerommet over tid, det antas at forholdet skyldes at gulvsluk ikke blir tilført vann fra andre tappesteder og en naturlig uttørring av gulvsluket skjer.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Laminat arbeidsbenk med underliggende opplegg/plass for vaskemaskin.
Laminat arbeidsbenk med underliggende benkeskap og avsatt plass til tørketrommel.
To veggmonterte overskap.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Det er ikke klosett i vaskerommet.
Innredning i vaskerom fremstår som normalt godt ivaretatt.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom avtrekksventil i himling i vaskerom.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegger mot vaskerommet ikke er tilgjengelige (i form av yttervegger, flislagte vegger eller kjøkkeninnredning).
Det er foretatt visuelle observasjoner på overflater i vaskerommet, uten å registrere symptomer på avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppføringen av vaskerommet i 2011.

6.17 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i bad og vaskerom, forøvrig 3-stavs eikeparkett.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Parkettgulv er stedvis preget av noe bruksslitasje.
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.18 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i bad, våtromsplater i vaskerom, fliser og panelplater i åpent kjøkken, forøvrig malte/lakkerte panelplater.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Vegger fremstår som normalt godt vedlikeholdte.

6.19 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Lakkerte panelplater i entre/gang, stue og åpent kjøkken, forøvrig malte plater.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Tak fremstår som normalt godt vedlikeholdte.

Takhøyden i stue er målt til ca 2,38 m.

6.20 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lyse, lakkerte, profilerte dører fra byggeår, som skyvedør mellom bad og vaskerom.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Mindre bruddskader i en dørterskel til ett soverom.
Forøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik.

6.21 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.
Skyvedørgarderobe i ett soverom fra 2023.
Frittstående garderobeskap i ett soverom.
Elektrisk, fjernstyrte, utvendige stålpersienner foran to vinduer i stue og ett vindu i soverom.
Heve/senke funksjonen var ikke mulig å funksjonsteste på befaringsdag på grunn av mangel på batteri til fjernstyrings enhet. Eier opplyser at heve/senke funksjon normalt fungerer bra.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.22 Øvrig: Garasjeplass

Beskrivelse

Det følger en garasjeplass i separat dobbelgarasje med leiligheten på ca 16 m2 med strømuttak og lys.
Dobbelgarasjen er oppført med støpt såle, vegger av bindingsverk med ett lags innvendig platekledning (kryssfinerplater) mellom biloppstillingsplassene, utvendig beiset liggende trepanel.
Saltakkonstruksjon teknet med betong takstein med underliggende takstoler som bærekonstruksjon. Snøfangere på tak. To, elektrisk, fjernstyrte leddporter. Biloppstillingsplassen har ikke separat ladepunkt for el-bil.
Dobbelgarasjen er oppført i 2011.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Lokal frostsprengning i vertikal skjøter av nedløpsrør fra takrenner på garasjebygning. Forholdet skyldes for liten lysåpning i overgang mellom metall nedløpsrør og plast drenerør ført opp av terreng. Forholdet bør utbedres.
Kryssfiner plater på vegg mellom garasjeplassene er generelt preget av noe svertesoppdannelse i overflaten av veggplatene.
Enkelte mindre sprekke-dannelse i betonggulv/såle.
Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.23 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|--|---------------|
| Meglerfirma | |
| Aktiv EM Østensjø/Lambertseter | |
| Oppdragsnr. | |
| 1009250010 | |
| Selger 1 navn | |
| Weronica Johansen Landberg | |
| Gateadresse | |
| Lysåskroken 6 | |
| Poststed | Postnr |
| JESSHEIM | 2052 |
| Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn | |
| Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn | |
| Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Når kjøpte du boligen? År | 2023 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 1 |
| Antall måneder | 10 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringselskap | |
| Polise/avtalnr. | |

Document reference: 1009250010

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 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

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

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

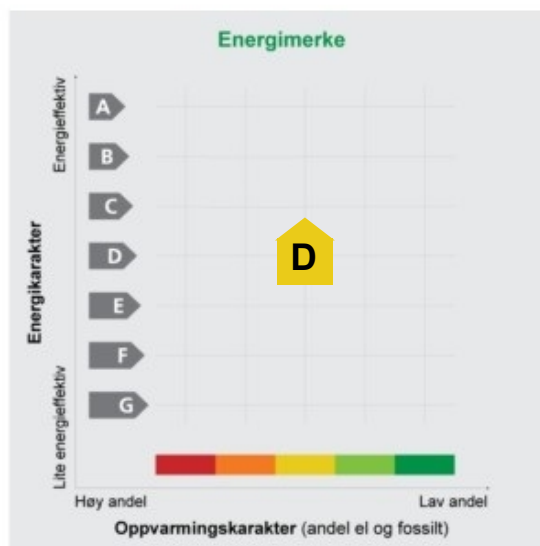
Document reference: 1009250010

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|-------------------------------|--|----------------------------|---|
| Weronica Johansen Landberg | eebe6c4f66b8f607d7768b0 7652ea634b21b59e7 | 07.03.2025 11:44:46 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 1009250010

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

| | |
|-----------------------|--------------------------------------|
| Adresse | Lysåskroken 6 |
| Postnr | 2052 |
| Sted | JESSHEIM |
| Andels-/leilighetsnr. | / |
| Gnr. | 81 |
| Bnr. | 322 |
| Seksjonsnr. | 5 |
| Festenr. | 0 |
| Bygn. nr. | 300201059 |
| Bolignr. | H0101 |
| Merkenr. | 08154873-117b-4089-81af-23ce3fe08a2e |
| Dato. | 01.03.2023 |



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

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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.

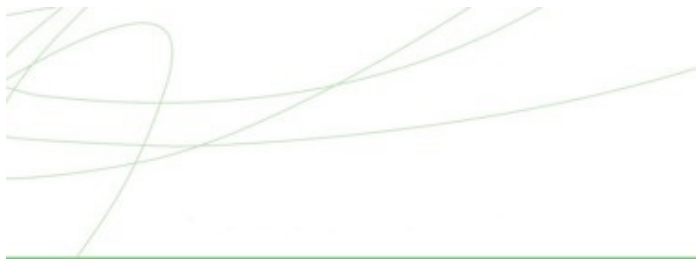
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Vask med fulle maskiner**

- **Luft kort og effektivt**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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: 2010

Bygningsmateriale: Tre

BRA: Tre

Ant. etg. med oppv. BRA: 88

Detaljert vegger: 1

Detaljert vindu: Nei

Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe

Ved

Ventilasjon: Balansert ventilasjon





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 prisfastsettelsen. 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**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lysåskroken 6
Postnr/Sted: 2052 JESSHEIM
Bolignr: H0101
Dato: 01.03.2023 14:21:25
Energimerkenr: 08154873-117b-4089-81af-23ce3fe08a2e

Gårdsnr: 81
Bruksnr: 322
Seksjonsnr: 5
Festnr: 0
Bygningsnr: 300201059

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: 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.

Tiltak 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.

Tiltak 8: 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.

Tiltak 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.

Tiltak 10: 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. Kjøøl- 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.

Tiltak 11: 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.

Tiltak 12: 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.

Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarende glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 15: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

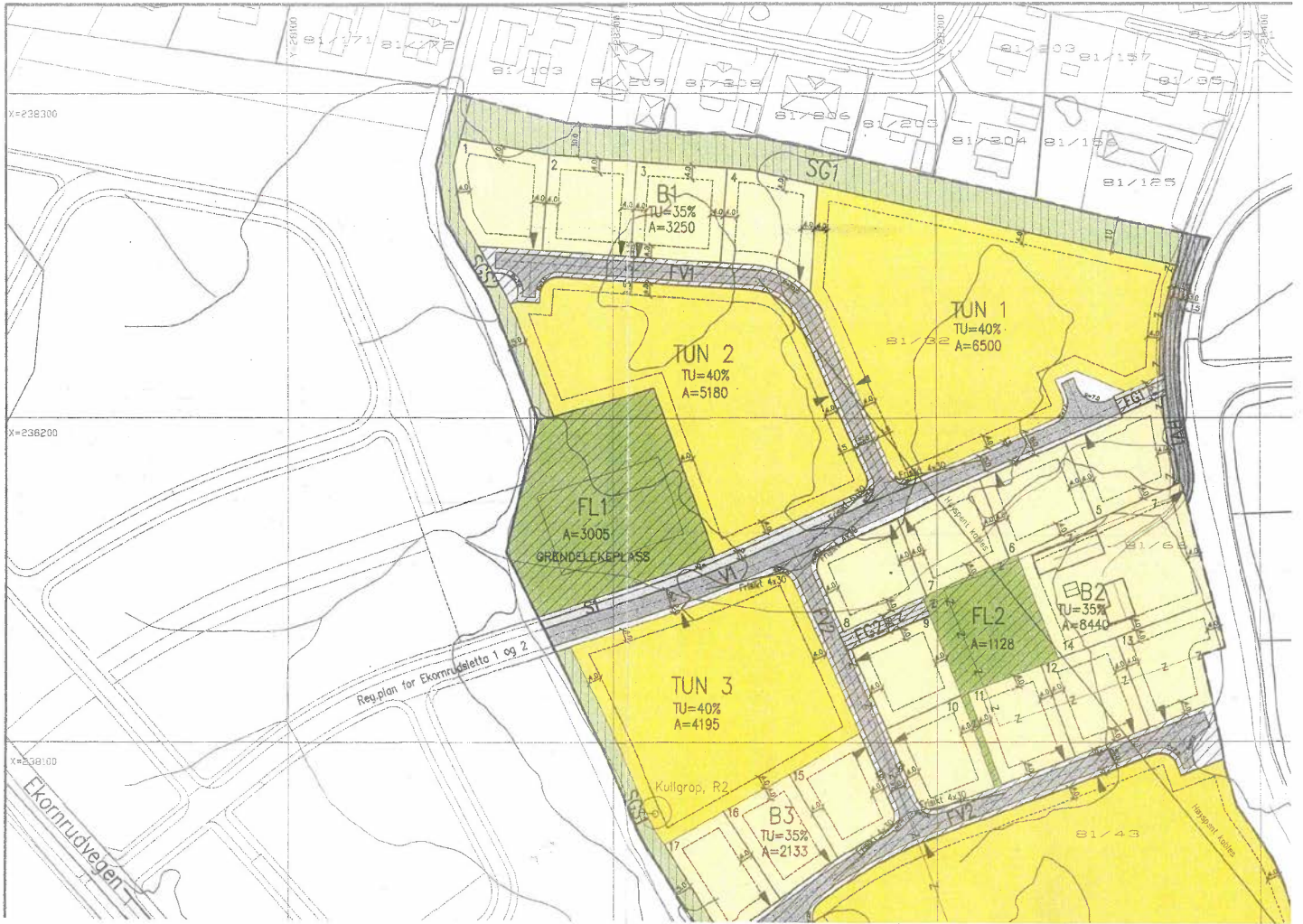
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra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

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.





Oversiktskart for 81 / 322 / 0 / 5

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32

Megleropplysninger på Lysåskroken 6 - gnr. 81, bnr. 322, snr. 5 (Ideell andel 1/1) i Ullensaker kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

| Navn | Adresse | Fødselsdato |
|----------------------------|------------------------------|-------------|
| Weronica Johansen Landberg | Lysåskroken 6, 2052 Jessheim | 19.05.1978 |

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

Navn på

Styreleder *Jan-Åge Rasch, Lysåskrogen 16, 2052 Jessheim - Hf: 907 07 909*

Informasjon om eiendommen

Sameiets eiendommer:

Sameiets org.nr: *997408121* Tomten er Eiet festet

Navn på bortfester:

Festekontrakten utløper:

Har sameiet mottatt nabovarsel? Ja Nei


Foreligger det ferdigattest? Ja Nei Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? Ja Nei

Forsikring for sameiet *Protector forsikring, polisenummer 2423555-2.1*

Har sameiet hussoppforsikring? Ja Nei

Parkering og garasje

Medfølger det p-/garasje plass? Ja Nei Plassens nummer: *Følger seksjonen*

Hvordan blir kjøper eier av plassen? 

Er det mulig for el-bil lading i sameiet? Ja Nei Evt. ekstra kostnad:

Dyrehold

Er dyrehold tillatt? Ja Nei

Fremleie/godkjennelse

Er fremleie tillatt? Ja Nei Evt. vilkår for fremleie?

Kreves styregodkjenning av ny eier? Ja Nei

Lån, andel fellesgjeld og formue

Sameiets långiver(e): Saldo: Nedbet. dato: Rentesats: Avdrag: Bet. f.o.m.:

1

2

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden? Ja Nei

Hva er seksjonens andel fellesgjeld? Kr

Har sameiet formue? Ja Nei Kr 558.246,- Kr 15.418,- 01/12-24

Fellesutgifter og andre kostnader

Fellesutgifter pr. mnd. 2542,- Er det restanse? Ja Nei

Forfallsdato: 1. i hver måned

Avregnes fellesutg.? Ja Nei Er det planlagt endringer av fellesutg.? Ja Nei

Hvis ja, ny fellesutgift: Når trer eventuell endring i kraft?

Poster til skattemeldingen

Seksjonens renteinntekter kr: 150,- Seksjonens renteutgifter kr: 0,-

Gebyr

Tas det et gebyr for eierskiftet? Ja Nei 6.250,- indd. mva.Tas det et gebyr for opplysningene? Ja Nei

Eventuelle andre gebyrer: Nei

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier

For Vekst Økonomi AS

AS

Vekst Økonomi AS

Autorisert regnskapsførerselskap

Pb. 222 051 Jessheim

0100 263 618

Sted, dato Signatur

Referat fra årsmøte i Lysås Nord Boligsam og Lysås Nord Huseierforening

Tirsdag 30.april 2024

Sted: Læringsverkstedet (gymsalen)

TID: 1800 – 2000

1. Konstituering
 - a. Opptak av navnefortegnelse – 17 seksjonseiere var representert på årets årsmøte, herav 1 seksjonseier ved fullmakt.
 - b. Valg av møtesekretær og to sameier til å undertegne protokollen – Tore Hansen fra Vekst Økonomi ble valgt til møtesekretær. Morten Nygaard og Kent Martinsen ble valgt til å signere protokollen.
 - c. Godkjenning av innkalling og dagsorden – Ingen anmerkninger til innkallingen.
 - d. Valg av møteleder – Tore Hansen ble valgt til møteleder.
2. Styrets årsberetning for 2023
Vedtak: Årsberetningen ble gjennomgått og deretter godkjent.
3. Årsregnskap for 2023
Vedtak: Regnskapet ble gjennomgått av forretningsfører, deretter godkjent.
4. Budsjett for 2024
Vedtak: Fremlagt budsjett ble gjennomgått og vedtatt.
5. Saker
 - a. **Vedtekter, reviderte regler (vedlegg 4) – vedtak**

Det ble fremmet forslag om å legge til et nytt punkt i sameiets vedtekter relatert til bruk av robotklippere.

- a) Skal ikke lage unødig sjenerende støy/være til sjenanse for naboer
- b) Kan benyttes inntil 2 ganger pr. uke på hverdager
- c) Skal ikke være aktivert hvis beboer er bortreist over flere sammenhengende dager.

Vedtak: Endring av sameiets vedtekter krever et flertall på 2/3 av de avgitte stemmer. Forslaget fikk ikke tilstrekkelig oppslutning og ble derved ikke vedtatt.

b. Husordensregler, reviderte regler (vedlegg 5) – vedtak

Lukking av ytterdører

Bygningenes ytterdør skal som hovedregel være lukket. Det kan enkelte ganger i løpet av året oppstå behov for å ha døren åpen over noe tid (eksempel inn- og utflytting, periodevis lufting i sommermånedene etc.) Ved slik tilfeller kan døren stå, men ikke uten at den er under kontinuerlig oppsyn/kontroll.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

Orienteringssaker fra styret

c. Kommunale avgifter – orienteringssak

Kommunen har sluttbehandlet saken politisk, og opprettholder sitt siste vedtak, hvor kommunen innrømmer feil i avgiftsgrunnlaget. Kommunens siste vedtak gikk ut på at de kun var villige til å tilbakebetale for mye innbetalte avgifter tilbake til 01.01.2018. Det vil si at det har blitt satt en strek over de 6 seks årene fra 01.01.2012 og frem til 01.01.2018, basert på en juridisk fortolkning av forskrift/lover som ble endret i 2012. Styret mener vi fortsatt har en god sak, og i utgangspunktet har krav på ytterligere tilbakebetaling, men basert på juridiske råd, samt det offentliges rutiner i slike saker med å kjøre dem helt til høyesterett, vil det koste mer enn det smaker. Sakskostnader i en slik sak er anslått til rundt 1 mill. eller mer.

d. Valg av TV- og bredbåndsleverandør – orienteringssak

Styret har hentet inn tilbud fra Telenor og Telia. Etter en helhetsvurdering har styret kommet til at det vil være mest hensiktsmessig å fortsette med Telia som leverandør.

Det begrunnes med:

Netthastighet økes fra 50Mbit til 100 Mbit.
Månedskostnad: Telia: 459,- (mot 537,- tidligere) går ned med ca 80,-
Tilbud fra Telenor: 539,- 50Mbps.
Rutere byttes til nye med dagens standard kostnadsfritt.

e. Skjøtselsplan for fellesområder – tiltak i 2023 – vedtak

- i. Friareal bak garasjerekken foran Lysåsvegen 24 – Styret foreslår å sette av Kr 165.000 for utbedring – orientering og vedtak**

Vedtak: Det kan anvendes inntil kr 165.000 til utbedring av friareal bak garasjerekken foran Lysåsvegen 24.

- ii. Montering av varmpumper**

Presiserer retningslinjer og plassering til årsmøtet, samt påpeker erstatningsansvar ved feil montering. Styrets innstilling er at det monteres drenerør til bakken. Styret forbereder dette som sak til årsmøtet (skissert montering). Ambisjonen er at årsmøtet beslutter retningslinjer og «korrekt» montering besluttet av årsmøtet. Erstatningsansvar ved manglende montering/feil montering påpekes i retningslinjene.

f. Skjøtselsplan for grøntbelte SG1 og SGS2 – tiltak i 2023 – vedtak
Orienteringssak fra styret.

g. Innkjøp og beplantning med prydrær. Styret foreslår å sette av Kr 15.000 – vedtak

Vedtak: Årsmøtet ga sin tilslutning til anvendelse av inntil kr 15.000 til beplantning av prydrær i grøntbeltet inn mot Åsmosvingen.

Innkomne saker

h. Evaluering av ordning med vask av fellesarealer, skal sameiet fortsette samarbeidet

Vedtak: 15 seksjonseiere stemte for å fortsette dagens avtale om vask av fellesarealer i sameiet. Forslaget ble derved vedtatt.

i. – vedtak

Evaluering av brøyting i sameiet. Ønske fra en sameier om innhenting av tilbud, med klausul om brøyting gjennomført før kl 0600 – Orientering/ evt. vedtak

Årsmøtet henstiller styret om å gi en tilbakemelding til firmaet i som i dag brøyter på sameiets område, med henblikk på en forbedring i forhold til dagens brøyteordning.

6. Valg av nytt styre

Som nytt styre i Lysås Nord Boligsameie ble valgt:

| | | | |
|----------------------|---------------|----------------|-----------|
| Jan-Åge Rasch | styrets leder | (gjenvalg) | 2024-2026 |
| Steinar Meek Dromnes | styremedlem | (ikke på valg) | 2023-2025 |
| Odd Magne Holter | styremedlem | (ikke på valg) | 2023-2025 |
| Rolf Arne Arnestad | styremedlem | (gjenvalg) | 2024-2026 |
| Morten Nygaard | varamedlem | (ny) | 2024-2026 |

Jessheim 30.april 2024 / 7.mai 2024

Lysås Nord Boligsameie

Tore Hansen
Møteleder
Sign.

Morten Nygård
Sign.

Kent Martinsen
Sign.

Husordensregler Lysås Nord Boligsameie:

1) **Formål.**

Disse ordensreglene skal bidra til å sikre at de ulike beboerne i sameiet følger visse kriterier, slik at hensyn til de øvrige beboerne blir ivaretatt, og for at det generelle bomiljøet i sameiet blir best mulig for alle.

2) **Parkering.**

Parkering skal skje inne i egen garasje eller på oppmerket gjesteparkering. Hver enkelt leilighet disponerer en gjesteparkeringsplass. Lagring/hensettelse av kjøretøyer, gjenstander/hengere (f.eks campingvogn, tilhenger, båthenger og lignende) på sameiets område, kan styret fjerne på eiers bekostning med en ukes forhåndsvarsel. Det er heller ikke tillatt å bruke snuplassen innerst i Lysåskroken til parkering.

3) **Fellesarealer.**

All skade, som påføres felleseiendom, må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området. Det skal vises varsomhet ved flytting, og dørpumper skal aldri frakobles. Skade forvoldt på eiendommen under flytting, må erstattes av eier. Ingen private gjenstander (sykler, søppel, byggematerialer e.l.) skal oppbevares i oppganger eller være til hinder og/eller sjenanse for andre sameiere/beboere. Barnevogn er tillatt.

4) **Lukking av ytterdør.**

Bygningenes ytterdør skal som hovedregel være lukket. Det kan enkelte gang i løpet av året oppstå behov for å ha døren åpen over noe tid (eksempel inn- og utflytting, periodevis lufting i sommermånedene etc). Ved slike tilfeller kan døren stå, men ikke uten at den er under kontinuerlig oppsyn/kontroll.

5) **Husdyr.**

Det er tillatt med husdyr i Lysås Nord Boligsameie. Husk, båndtvang gjelder hele året. «Viktig regel, Hundebæsje skal plukkes opp og kastes i søpla».

6) **Renhold.**

Enhver beboer plikter i samarbeid med øvrige beboere i oppgangen å sørge for vask av felles oppgang/ inngangsparti.

7) **Renovasjon.**

Feil sortering av avfall kan føre til manglende tømming og/eller at sameiet blir fakturert kostnader. Den enkelte plikter derfor å sette seg inn i sorteringsregler fra Øvre Romerike Avfallsselskap (ØRAS), og kaste søppel etter det til enhver tid gjeldende sorteringsregler.

Disse husordensreglene er vedtatt av årsmøtet i Lysås Nord Sameieforening den 30. april 2024.

Innkalling til årsmøte i Lysås Nord Boligsameie og Lysås Nord Huseierforening

Tirsdag 30. april 2024

Sted: Læringsverkstedet (gymsalen)

TID: 1800 – 2000

Det gjøres oppmerksom på at ALLE eiere har møterett og stemmerett. I tillegg har ALLE som leier boenhet i Sameiet møterett og talerett under sameiermøtet.

Foreløpig saksliste er under.

Endelig saksliste

1. Konstituering

- a. Opptak av navnefortegnelse
- b. Valg av møtesekretær og to sameier til å undertegne protokollen
- c. Godkjenning av innkalling og dagsorden
- d. Valg av møteleder

2. Styrets årsberetning for 2023 (vedlegg 1) - godkjenning

3. Årsregnskap for 2023 (Vedlegg 2) - godkjenning

4. Budsjett for 2024 (Vedlegg 3) - beslutningssak

5. Saker

- a. Vedtekter, reviderte regler (vedlegg 4) - vedtak
- b. Husordensregler, reviderte regler (vedlegg 5) – vedtak
- c. Kommunale avgifter – orienteringssak
- d. Valg av TV- og bredbåndsløyper – orienteringssak
- e. Skjøtselsplan for fellesområder – tiltak i 2023 – vedtak
 - i. Friareal bak garasjerekken foran Lysåsvegen 24 – Styret foreslår å sette av Kr 165.000 for utbedring – orientering og vedtak
 - ii. Montering av varmpumper
- f. Skjøtselsplan for grøntbelte SG1 og SGS2 – tiltak i 2023 – vedtak
- g. Innkjøp og beplantning med prydrær. Styret foreslår å sette av Kr 15.000 – vedtak

Innkomne saker

- h. Evaluering av ordning med vask av fellesarealer, skal sameiet fortsette samarbeidet – vedtak
- i. Evaluering av brøyting i sameiet. Ønske fra en sameier om innhenting av tilbud, med klausul om brøyting gjennomført før kl 0600 – Orientering/ evt. vedtak.

6. Valg av nytt styre

- a. Leder (velges for 2 år)
- b. 1 x styremedlem (velges for 2 år)
- c. 1 x varamedlem (velges for 2 år)

Jessheim den 15. april 2024

Mvh

Jan-Åge Rasch
Leder Lysås nord boligsameie

Vedlegg:

1. Årsberetning for 2023
2. Regnskap 2023
3. Forslag budsjett 2024
4. Forslag til reviderte Vedtekter
5. Forslag til reviderte Husordensregler

Årsberetning 2023 Styret - Lysås Nord Boligsameie

Styret

Styrets sammensetning i 2023

| | |
|-------------|--------------------|
| Styreleder: | Jan-Åge Rasch |
| Medlem: | Steinar Dromnes |
| Medlem: | Rolf Arne Arnestad |
| Medlem: | Odd Magne Holter |
| Varamedlem: | Per Oppi |
| Varamedlem: | Øyvor Jacobsen |

Iht. vedtektenes § 6 skal styret bestå av 4 medlemmer og to varamedlemmer. Etter vedtektsendring i 2016 hvor 2 styremedlemmer og 1 varamedlem ble valgt for ett år, er det derfor 2 styremedlemmer og en vara på valg i 2023 som velges for 2 år.

Styremøter

Styret har gjennomført 3 styremøter i 2023.

Snøbrøyting/Vårrengjøring

Avtale med Trond Finskud er videreført fra 2022. Avtalen ligger innenfor stipulert beløp i budsjettet.

Saker til diskusjon/ behandling i styret:

- Skjøtselplan for grøntbeltene vedtatt på årsmøtet 2021 følges opp fortløpende, og det har blitt ryddet en god del i begge grøntbeltene, det står imidlertid igjen en del jobb som vil tas etterhvert. Etter at dette er slutført vil det bli vurdert noe re-planting av busker/trær av rent estetiske grunner.
- Maling av oppganger – Malermester Lund har utført oppdraget, 4 hus ble ferdige i 2022, øvrige 5 hus ble tatt første halvdel av 2023.
- Kommunale avgifter - løpende arbeid over lang tid, beregningsgrunnlaget er nå riktig. Etter press fra styrets side er nå for mye innbetalt tilbakebetalt til beboere.
- Friareal bak garasjene i Lysåsvegen 24 – utredes og budsjetteres for å sette i stand til rekreasjonsområde for beboerne, pågående også i 2023.
- Kabeltv/internett – styret har innhentet tilbud fra Telia og Telenor. Telia er valgt pga oppdatert og bedre tilbud enn vi hadde tidligere, netthastighet økes til 100 Mb, samt at vi får nye routere gratis installert.

Jessheim den 15 april 2024

Jan-Åge Rasch
Leder Lysås Nord Boligsameie



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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

| | |
|-----------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet: | Kr 7 900 |
| Selveierleilighet/rekkehus: | Kr 10 900 |
| Ene-/tomannsbolig, tomt: | Kr 15 900 |

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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


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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Lysåskroken 6
2052 JESSHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rune Herberg

Telefon: 938 01 520
E-post: rune.herberg@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre