

aktiv.

Gjestadtoppen 28, 2050 JESSHEIM

**Fantastisk toppleilighet med stor
terrasse på 62 kvm - nydelig utsikt
og svært sentralt - sjelden
mulighet og bør ses!**



Eiendomsmegler MNEF

Ann Kristin Hoset

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 9 890 000,-
Omkostn.: Kr 248 600,-
Total ink omk.: Kr 10 138 600,-
Felleskostn.: Kr 9 184 ,-
Selger: Jorunn Steen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2015
BRA-i/BRA Total 140/145 kvm
Tomtstr.: 4549.9 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 135, bnr. 89
Snr. 66
Oppdragsnr.: 1208250187

Fantastisk toppleilighet med stor terrasse på 62 kvm - nydelig utsikt!

Velkommen til Gjestadtoppen 28!

En flott toppleilighet i 5. etg. Leiligheten inneholder gang med skyvedørsgarderobe, lys og romslig stue / spisestue, pent kjøkken med integrerte hvitevarer, tre gode soverom, to fine flislagte bad med gulvvarme og innvendig bod. Utgang fra stuen til en stor terrasse på 62 kvm med vedlikeholdsvennlig dekke og svært gode solforhold. Herfra har du nydelig utsikt.

Det medfølger garasjeplass og egen bod i kjelleranlegg, og det er heis i bygget.

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



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen35
Energiattest53
Tilstandsrapport54
Forbrukerinformasjon92
Budskjema93



Leiligheten har en stor terrasse på hele 62 kvm som strekker seg rundt to sider, og har adkomst fra flere rom.



Terrassen har gode sol- og utsiktsforhold med mulighet for å flytte seg etter sola gjennom dagen.



God plass til møblement,
blomsterpotter og det man ellers måtte
ønske.



Terrassen er også oppgradert med
terrassemarkise.



Leiligheten har et flott kjøkken med mye skap- og benkeplass og fin løsning mot spisestuen.



Her får man også integrerte hvitevarer
som kjøl- og fryseskap,
oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.



Det er en nyere og moderne
kjøkkenventilator med fjernkontroll
over platetoppen.



Elektrisk peis i stuen med fjernkontroll mellom kjøkkenet og spisestuen.



Her har du flott utsikt og god plass til stort spisestuebord og mange gjester.



Hele rommet er gjennomgående og har parkett på gulv, og malte veggoverflater.



Stuen er også lys og romslig med god plass til det man måtte ønske av sofamøblement.









Plantegning

5. etasje



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

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 140 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 145 m²
TBA: 62 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-e: 5 m² Bod i kjeller.

5. etasje
BRA-i: 140 m² Stue, kjøkken, bod, ganger, to bad og tre soverom.

TBA fordelt på etasje
5. etasje
62 m² Terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Takhøyde stue: 2,51 m.
Takhøyde bad: 2,24 m.

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

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
4549.9 m²

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

Asfaltert adkomst med gjesteparkeringsplasser.

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

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

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

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

For de som heller ønsker å trene på et treningsstudio tilbyr Jessheim flere gode alternativer; Spenst, Evo, Fresh Fitness og Sats. Jessheimbadet åpnet også dørene i 2021, og byr på 25 meters basseng, sklie, terapibasseng,

barnebasseng, boblebad og hoppetårn.

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

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

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

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

Adkomst

Fra E6 nordgående: Ta av motorvegen på Jessheim syd og hold til høyre mot Jessheim. I første rundkjøring ta til venstre inn på Fv 454 og Ringvegen

gjennom ytterligere to rundkjøringer. Etter ca 1 km ta til høyre inn Gardermovegen. Etter noen hundre meter får du Gjestadtoppen 28 og G27 sameie på din venstre side. Leiligheten er merket med Aktiv "Til-salgs" plakat.

Bebbyggelsen

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

Barnehage/Skole/Fritid

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

Skolekrets

Jessheim skolekrets.

Offentlig kommunikasjon

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

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

Bygningssakkyndig

Eirik Kalheim

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er en del av en boligblokk oppført i 2015. Bygningen er etablert med en grunnmur av betong. Veggkonstruksjonen består av et bindingsverk i tre, som utvendig er kledd med trekledning. Taket er en flat konstruksjon tekket med papp. Etasjeskillerne i bygget er av trebjelkelag.

Bygningen har PVC-vinduer med 3-lags glass, samt en PVC-balkongdør, en skyvebalkongdør i PVC og en brann- og lydklassifisert entrédør.

Terrassen er bygget med et impregnert bjelkelag og terrassebord, og er utstyrt med et rekkverk i stål.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon
Avvik: Det er ikke fremlagt dokumentasjon for at det er utført service på elalgget innenfor de siste 5 år.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg
Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el-kontroll. Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene. Kostnadsestimat er satt for en el-kontroll og ikke for eventuelle utbedringer.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - 5. etasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert

del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

- Våtrom - 5. etasje > Bad 2 - Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Lovlighet: Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

Interessenter bes lese gjennom vedlagte tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2015.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja.
Beskrivelse: Sprekk i en flis på hovedbad som ble utbedret av fagperson.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært. Firmanavn: Comfort Råholt.
Beskrivelse: Sprekk i en flis på hovedbadet bak servant.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i

underetasje/kjeller?
Ja.
Beskrivelse: Fuktinnsig i garasjekjeller ved mye regn og under snøsmelting. Ikke på egen parkeringsplass.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja.
Beskrivelse: Fuktinnsig i garasjekjeller ved mye regn og under snøsmelting.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja.
Beskrivelse: Årskontroll utføres årlig på ventilasjonsanlegg i kjeller og sprinkelanlegg.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av faglært. Firmanavn: Adrien Mann Agenturer AS.
Beskrivelse: Byttet hele terrassegulvet til vedlikeholdsfritt Møre Royal CF terrassebord.

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?
Ja.
Beskrivelse: Mulig bygging av leilighetskompleks retning vest mot Sand.

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)?

Ja.
Beskrivelse: Sameiet venter på avklaring rundt flere gjesteparkeringer.

Kommentar fra selger: Det er montert glass i hjørnet på terrassen innenfor spilerekkverk. Ny kjøkkenvifte med bedre motor og fjernkontroll. Oppgradert baderomsinnredning /servant, servantskap og høyskap. Markise, screens x 3 og mørk film på hovedsoveromsvinduer og dør samt stuevinduer og dør. Montert knapp for avstengning av utløst brannalarm.

Innhold
Planløsning:
5. etasje: Ganger, stue/spisestue, kjøkken, bod, 2 bad og 3 soverom.

Kort fortalt:
- Innholdsrik og oppgradert 4-roms selveierleilighet i 5. etasje.
- Romslig gang med stor skyvedørsgarderobe.
- Pent kjøkken med folierte overskap og mye skap- og benkeplass, samt moderne kjøkkenvntilator.
- Integrerte hvitevarer i kjøkken.
- Lys og hyggelig stue med god plass for sofamøblement og spisestue.
- Romslig hovedsoverom med to store skyvedrøsgarderober og egen adkomst til terrassen.
- Ytterligere to gode soverom.
- To pene flislagte baderom, begge med gulvvarme. Hvorav det ene har tilknytning til master bedroom.
- Mellomgang med tilhørende garderobeskap.
- Opplegg for vaskemaskin på baderom.
- Praktisk innvendig bod i leiligheten.
- Oppgradert med markise og screens.
- Foliert enkelte vinduer med solfilm.
- Fantastisk terrasse som strekker seg rundt boligen,

på hele 62 kvm.
- Vedlikeholdsvennlige Møre Royal CF terrassebord.
- Nydelig utsikt og svært gode solforhold fra terrassen.
- Vannbåren fjernvarme.
- Elektrisk peis i stuen med fjernkontroll.
- Balansert ventilasjon.
- Garasje plass i oppvarmet kjelleranlegg.
- Bod i kjeller med tette vegger.
- Heis i bygget.
- Felles sykkelbod.
- Fine og skjermede fellesområder med plen og sitteplasser.
- Sentral beliggenhet på Jessheim med kort vei til alt byen har å tilby.

Standard
Kjøkken:
Flott kjøkken med mye skap- og benkeplass og fin løsning mot spisestuen. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, folierte overskap og benkeplate av laminat. Det er nyere og moderne kjøkkenventilator med fjernkontroll. Her får man også integrerte hvitevarer som kjø- og fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Hvitevarene medfølger i handelen.

Bad 1:
Delikat og romslig flislagt baderom med gulvvarme, i tilknytning til hovedsoveromsavdelingen. Badet er utstyrt med servant i baderomsinnredning, speil, oppgradert vegghengt skap, veggmontert toalett og dusjhjørne med skyvedør i glass. Det er balansert ventilasjon og tiluft fra dør.

Bad 2:
Fint og stort flislagt baderom med gulvvarme. Badet er utstyrt med servant i baderomsinnredning,

speilskap med belysning over, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon og tiluft fra dør.

Innvendige overflater:
Gulv: Parkett. Fliser på baderom.
Vegger: Malte overflater. Fliser på baderomsvegger.
Himling: Malte overflater.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon.
- Varmtvannstank: Det er sentralanlegg for varmt vann.
- Vannbåren varme: Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg til radiatoroppvarming.
- Elektrisk anlegg: Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer fra 2015.
- Branntekniske forhold: Boligen er utstyrt med varsler, håndslukker og sprinkelanlegg.

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

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig

av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Følgende påkostninger er utført:

- Lagt nytt vedlikeholdsvennlig terrassegulv.
- Foliert kjøkkenfronter.
- Montert screens og markise på vinduer.
- Foliert enkelte vinduer med solfilm.
- Det er montert glass på terrassens rekkverk.
- Folierte overskap på kjøkken.
- Elektrisk peis i stuen.

TV/Internett/Bredbånd

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

Parkering

Det medfølger garasje plass i garasjekjeller, som er merket med nr 92.

For øvrig er det noen gjesteparkeringsplasser på sameiets felles tomt.

Forsikringsselskap

Protector forsikring

Polisenummer

3052297

Radonmåling

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

Diverse

Kommunen opplyser at eiendommen til sameiet er berørt av veistøy.

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

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg til radiatorer. Det er elektriske varmekabler på badet. Det er en elektrisk peis med fjernkontroll, hengt opp i stuen.

Energikarakter

C

Energifarge

Grønn

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 9 890 000

Kommunale avgifter

Kr 17 299

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr og renovasjonsgebyr.

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

Info eiendomsskatt

Det er pt. ikke eiendomsskatt i Ullensaker kommune.

Formuesverdi primær

Kr 1 833 605

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 7 334 421

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

Andre utgifter

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

forsikringer, m.m.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

1382/52915

Felleskostnader inkluderer

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

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 9 184

Andel fellesformue

Kr 24 248

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

G27 Boligsameie

Organisasjonsnummer

815 850 262

Om sameiet

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

Garasjeanlegg:

Sameiere som disponerer garasje plass, har midlertidig enerett til bruk av parkeringsplass i parkeringskjeller som er fellesareal. I parkeringskjeller er det også sportsboder, sykkelparkering og lukkede trapperoms adkomster med heiser fra garasjen. Sportsboder i parkeringskjeller er seksjonert som tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har pt. ingen felles lån.

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Regnskap/budsjett

Vedlikehold:

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

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

oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

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

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler kan ses hos megler på forespørsel.

Dyrehold

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Informasjon fra sameiet:

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

Forretningsfører

Forretningsfører

BORI BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 135, bruksnummer 89, seksjonsnummer 66 i Ullensaker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3209/135/89/66:

06.04.1916 - Dokumentnr: 900128 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:89
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

31.07.1948 - Dokumentnr: 1715 - Bestemmelse om veg
Gjelder også fremtidige parseller fra bnr.213.

Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om generende virksomhet
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:89
Gjelder denne registerenheten med flere

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

04.05.1968 - Dokumentnr: 2415 - Bestemmelse om gjerde
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:400
Gjelder den del av bnr.400 som før sammenføyningen utgjorde bnr.538.
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:89
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

03.10.2024 - Dokumentnr: 2043822 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Ullensaker Kommune
Org.nr: 933 649 768
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:400
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:605
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:836
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:941
Bestemmelse om snuplass
Gjelder denne registerenheten med flere

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

16.07.2015 - Dokumentnr: 655718 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 66
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1382/52915

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

Org.nr: 933 649 768
Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:547, Bnr:605, Bnr:836, Bnr:941,
Bestemmelse om snuplass

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

I 2024 ble det tinglyst nye heftelser på sameiets eiendom som omhandler adkomstrett for Ullensaker kommune og Gardermovegen Eiendom As (Gnr. 135, Bnr. 400,605 og 836). Dette gjelder evigvarende rett til å benytte adkomstvei og snuplass over G27 sameiet sin eiendom, samt bruksrett til nyetablert adkomstvei som kommer ifm. utbygging av Gardermoen Eiendom AS eiendommene. Sameiet skal også bli med å dele kostnadene ifm. etablering av ny adkomstvei.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for boligblokker, datert 13.03.2015.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
13.03.2015.

Vei, vann og avløp
Eiendommen ligger til privat vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

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

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

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

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

Kommuneplanen kan ses på kommunens hjemmeside.

Adgang til utleie
Utleie av seksjonen er tillatt.

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

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

Kommentar konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
9 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger
247 250 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

248 600 (Omkostninger totalt)
260 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
263 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

10 138 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
10 150 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
10 153 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 248 600

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

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport, datert 21.10.2025
Egenerklæringsskjema, datert 19.10.2025
Kommunale opplysninger, datert 29.09.2025
Forretningsførerinformasjon, datert 23.09.2025

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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5

900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,40 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.500,- oppgjørshonorar kr 7.000,- og visninger kr 3.000,- per stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 36.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 16.115,-. Utleggene omfatter foto, eierskiftegebyr, tinglysningsgebyr og forretningsførerinfo. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

06.01.2026

Nabolagsprofil

Gjestadtoppen 28 - Nabolaget Jessheim sentrum/Gjestadhagen - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

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

Skoler

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

Ladepunkt for el-bil

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



Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

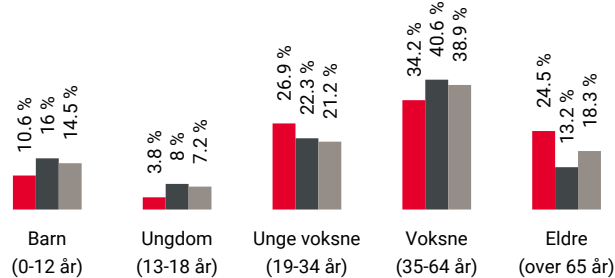


Kvalitet på skolene
Bra 67/100



Naboskapet
Høflige 52/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100



Vedlikehold veier
Godt velholdt 82/100

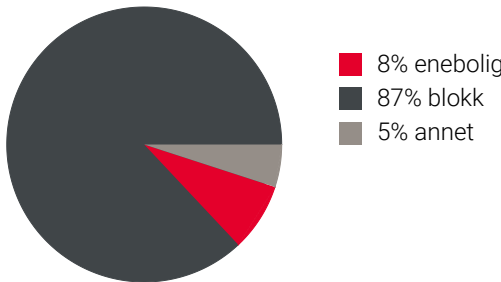


Vedlikehold hager
Godt velholdt 78/100

Sport

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

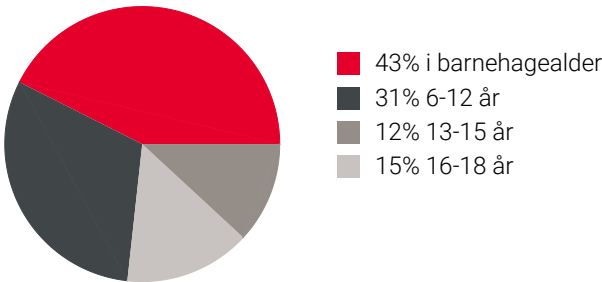
Boligmasse



Varer/Tjenester

Jessheim Storsenter	8 min
Apotek 1 Jessheim	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



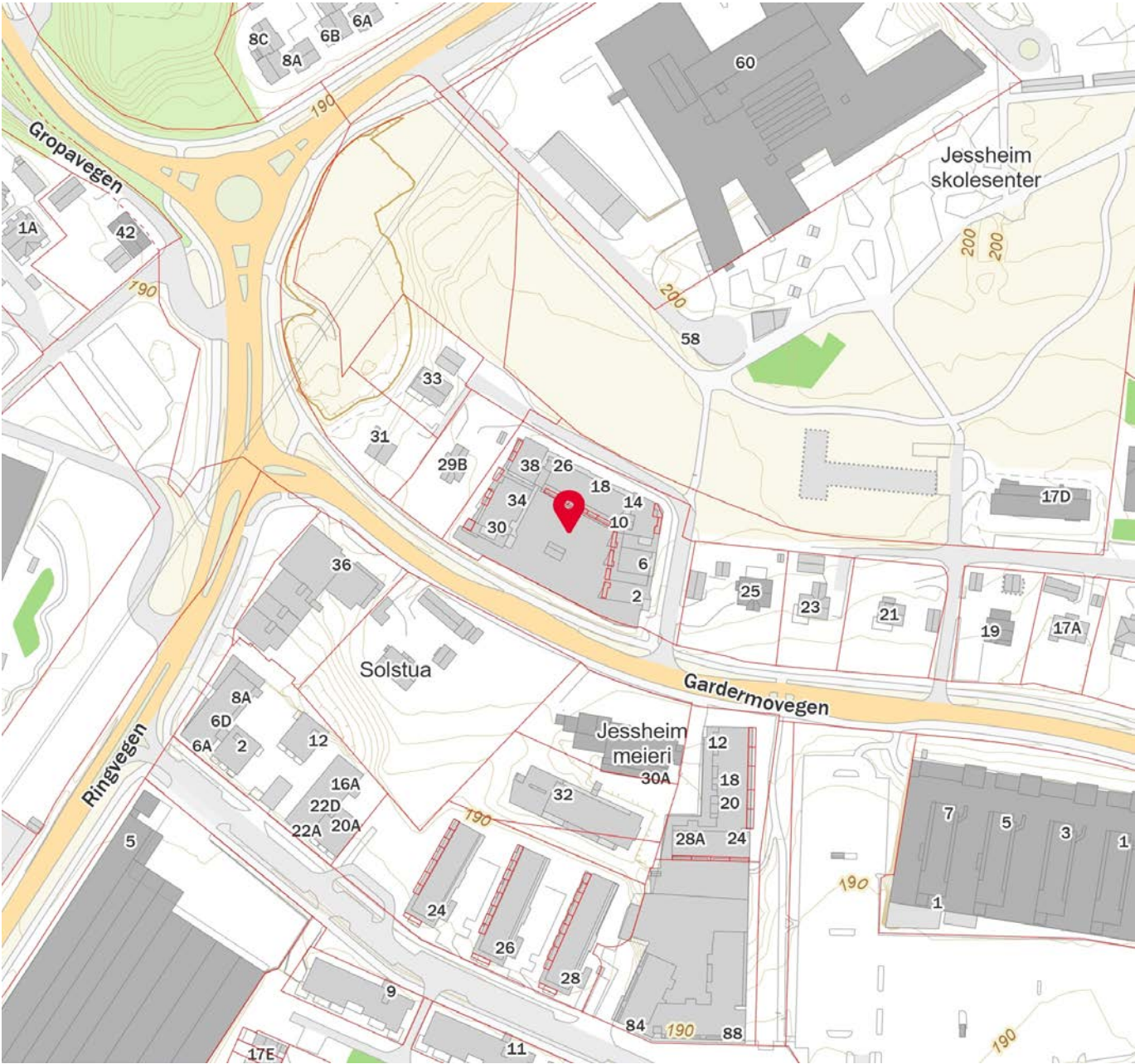
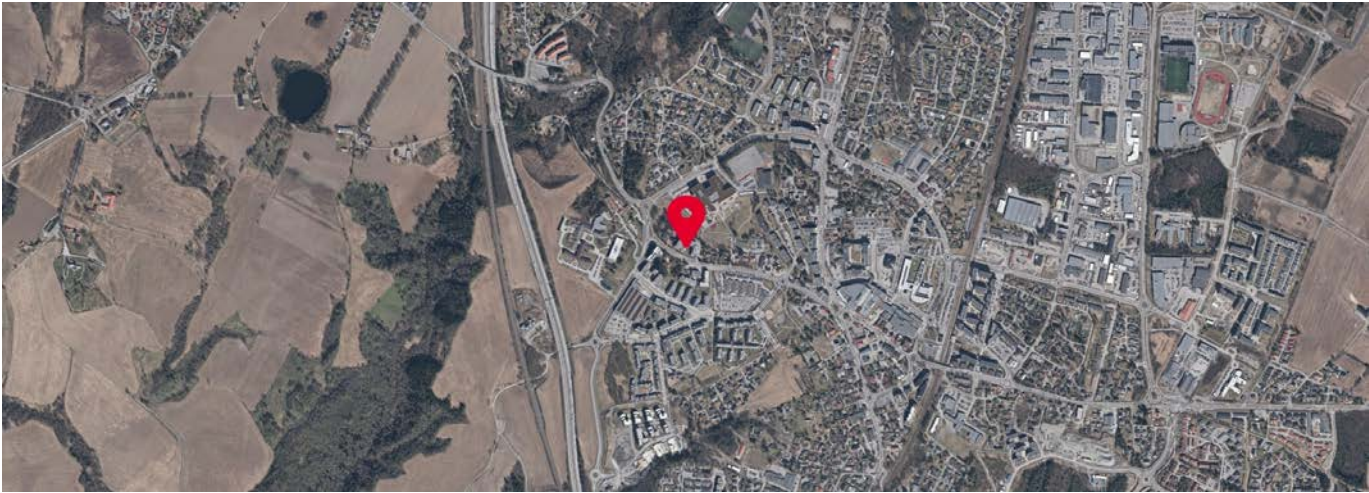
Familiesammensetning



0%	56%
Jessheim sentrum/Gjestadhagen	
Jessheim	
Norge	

Sivilstand

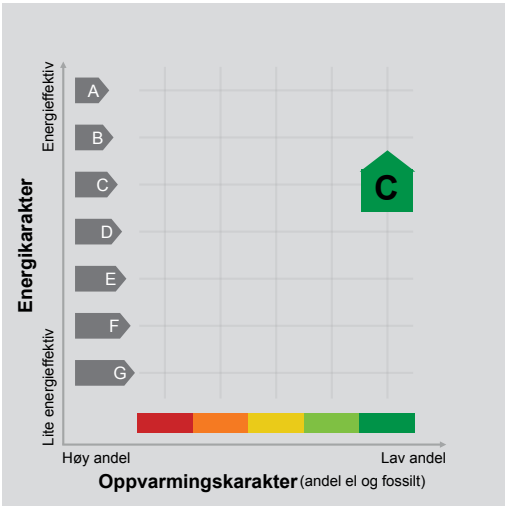
		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



ENERGIATTEST



Adresse	Gjestadtoppen 28
Postnummer	2050
Sted	JESSHEIM
Kommunenavn	Ullensaker
Gårdsnummer	135
Bruksnummer	89
Seksjonsnummer	66
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300494021
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	Energiatest-2025-181966
Dato	20.10.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 4 000 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

4 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved





Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Gjestadtoppen 28, 2050 JESSHEIM
- ULLENSAKER kommune
- gnr. 135, bnr. 89, snr. 66

Sum areal alle bygg: BRA: 145 m² BRA-i: 140 m²



Befaringsdato: 16.10.2025 Rapportdato: 21.10.2025 Oppdragsnr.: 21739-1769 Referansenummer: PD1803

Autorisert foretak: TAKSTHUSET 1 AS Sertifisert Takstingeniør: Eirik Kalheim Vår ref: Eirik Kalheim



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig



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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

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

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

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 5. etasje i boligblokk fra 2015.

Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet. Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon. Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene. Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2015

UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.
Bygningen har PVC balkongdør, skyvebalkongdør i PVC og brann- og lydklassifisert entrédør.
Terrasse bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Ståltrekkverk.
Terrassen er målt til ca. 62m2.
Rekkverk er målt til 119cm.

INNSENDIG [Gå til side](#)

Innwendig er det gulv av parkett. Innvendige vegger og tak har malt overflate.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Ved enkel nivellering av stuen måles det et totalt avvik i rommet på 5mm, og 2mm over en avstand på 2 meter.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Dokumentert med midlertidig brukstillatelse.
Innwendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentert med midlertidig brukstillatelse.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20mm.
Det er nyere stålsluk og membran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon og tiluft fra dør.
Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Bad 2
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentert med midlertidig brukstillatelse.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er

27.
Det er nyere stålsluk og membran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon og tiluft fra dør.
Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innwendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg til radiatoroppvarming
Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.
Boligen er utstyrt med varsler, håndslukker og sprinkelanlegg.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

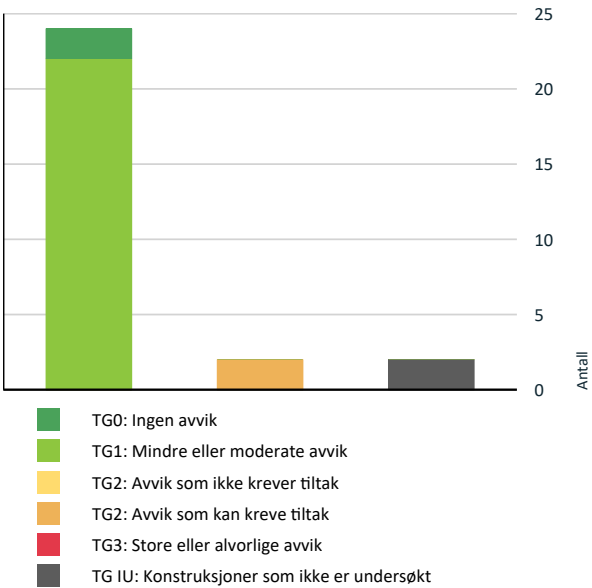
Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2015

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

Dører

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse bygget med impregneret bjelkelag og terrassebord. Ståltrekkverk.
Terrassen er målt til ca. 62m2.
Rekkverk er målt til 119cm.

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Innvendige vegger og tak har malt overflate.

Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Radon

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

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD



Tilstandsrapport

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentert med midlertidig brukstillatelse.

5. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

5. ETASJE > BAD

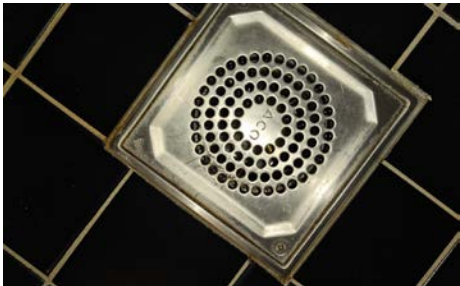
Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20mm.

5. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og membran med dokumentert utførelse.



5. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

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

5. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon og tiluft fra dør.

5. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

5. ETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentert med midlertidig brukstillatelse.



Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

5. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 27.

5. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og membran med dokumentert utførelse.



5. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

5. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon og tiluft fra dør.

5. ETASJE > BAD 2

TG RU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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



Tilstandsrapport

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for at det er utført service på anlegget innenfor de siste 5 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om dette er gjort må det fremvises dokumentasjon for å lukke avviket.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg til radiatoroppvarming

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra



Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.

2015 Nyanlegg fra byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jåmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene. Kostnadsestimat er satt for en el-kontroll og ikke for eventuelle utbedringer.



TG 0 Branntekniske forhold



Tilstandsrapport

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

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

Boligen er utstyrt med varsler, håndslukker og sprinkelanlegg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

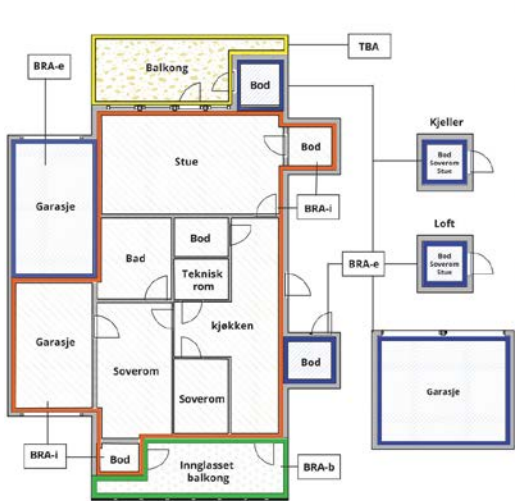
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. Etasje	140			140	62
Kjeller		5		5	
SUM	140	5			62
SUM BRA	145				

Romfordeling

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

Kommentar

Takhøyde stue: 2,51m.
Takhøyde bad: 2,24m.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	137	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.10.2025	Eirik Kalheim	Takstingeniør
	Gyril Steen-Selte	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	135	89		66	4550 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Gjestadtoppen 28

Hjemmelshaver

Steen Jorunn, Steen Tore Andrè

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har adkomst fra intern vei med begrenset trafikk og ligger i gangavstand til Jessheim sentrum, hvor man finner kjøpesenter, kollektivtransport, skole, barnehage og øvrige servicetilbud. Området har etablerte gang- og sykkelveier, og det er kort vei til grøntarealer og turmuligheter. Beliggenheten gir enkel tilgang til E6 og Gardermoen, og er godt egnet for både lokale behov og pendling mot Oslo.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse og næring.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått av takstmann ved utarbeidelsen av denne rapporten. Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Rapporten omfatter ikke beskrivelse av hele borettslaget, felles areal og felles vedlikehold etc. Kun innvendig i den aktuelle seksjon som blir beskrevet på tilstand.

Opplysninger gitt av eier

Følgende arbeider er gjort i boligen:

Lagt nytt terrassegulv.
Foliert kjøkkenfronter.
Montert screens og markise på vinduer.
Foliert enkelte vinduer med solfilm.
Det er montert glass på terrassens rekkverk.

Oppvarming av boligen

Boligen varmes opp med vannbåren varme til radiatoroppvarming.
Det er elektriske varmekabler på badene.

Byggemåte

Bygningen er etablert med grunnmur av betong.
Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med trekledning.
Taket er et flatt papptekket tak.
Etasjeskiller av tre.
Vinduer med 3-lags glass.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
6 790 000	2015



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	24.09.2025		Fremvist	1	Nei
Egenerklæring	17.10.2025		Gjennomgått	1	Nei
Midlertidig brukstillatelse	17.10.2025		Gjennomgått	1	Nei
Eier	17.10.2025		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	17.10.2025		Gjennomgått	1	Nei
Godkjente byggetegninger			Ingen	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.10.2025	
2	21.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet 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.

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

PERSONVERN

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

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PD1803>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Aktiv EM Jessheim
Oppdragsnr.
1208250187

Selger 1 navn
JORUNN STEEN

Gateadresse	
Gjestadtoppen 28	
Poststed	Postnr
JESSHEIM	2050

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
Ar
2015

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
10
Antall måneder
2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalensr.

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
- Beskrivelse
- Sprekk i en flis på hovedbad som ble utbedret av fagperson.

Initialer selger: GS

1

Document reference: 1208250187

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Sprekk i en flis på hovedbadet bak servant.

Arbeid utført av

Comfort Råholt

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei

☐ Ja

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Fuktinnsig i garasjekjeller ved mye regn og under snøsmelting. Ikke på egen parkeringsplass.

6

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Fultinnsig i garasjekjeller ved mye regn og under snøsmelting.

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Nei

12

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Årskontroll utføres årlig på ventilasjonsanlegg i kjeller og sprinkelanlegg.

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

Document reference: 1208250187

16

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet hele terrassegulvet til vedlikeholdsfritt Møre Royal CF terrassebord.

Arbeid utført av

Adrien Mann Agenturer AS

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

Beskrivelse

Mulig bygging av leilighetskompleks retning vest mot Sand.

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

Beskrivelse

Sameiet venter på avklaring rundt flere gjesteparkeringer.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligsjeselskap:

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

Document reference: 1208250187

Tilleggskommentar

Det er montert glass i hjørnet på terrassen innenfor spilerekkverk. Ny kjøkkenvifte med bedre motor og fjernkontroll. Oppgradert baderomsinnredning /servant, servantskap og høyskap. Markise, screens x 3 og mørk film på hovedsoveromsvinduer og dør samt stuevinduer og dør. Montert knapp for avstengning av utløst brannalarm.

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.

Initialer selger: GS

4

E-Signing validated



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jorunn Steen	ee43aef53f880d32c1fe01 db69ec78e56578ca35	19.10.2025 16:54:16 UTC	Signer authenticated by One time code

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

Document reference: 1208250187

Document reference: 1208250187



BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 23.09.25
Vår ref.: 545 / 66
Meglers ref.:
1208250187

Boligopplysninger

Seksjon	66	Bolignr	H0501
Boligselskap	545 G27 Boligsameie	Etasje	5.etg
Adresse	GJESTADTOPPEN 28, 2050 JESSHEIM	Oppr.ant.rom	0
Eier(e)	Tore André Steens bo, Jorunn Steen	Bygningstype	Lavblokk

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke sikret. Restanse pr 23.09.25: kr 8 747,00 (Med forbehold om feil.)
Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-09	2025-10	2025-11	2025-12	2026-01	2026-02
Felleskostnader	8 747	8 747	8 747	8 747	8 747	8 747

Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	545 G27 Boligsameie (orgnr. 815850262)
Antall enheter	70
Styrets e-post	g27boligsameie@borimail.no
Styreleder	Knut Iver Holter (93280866)
Forsikring	Fremtind Forsikring AS (Polise 20769136)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	135/89
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Nei

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 0,00	Andre inntekter	kr 66,00
Formue	kr 24 248,00	Utgifter	kr 62,00

Merknader

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

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

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

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

Bankenes boligmegler AS

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

Saksnr.:Deres ref.:Saksbehandler: Dato:
Nina Skoglund29.09.2025.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV
EIENDOMMEN GNR: 135 BNR: 89 SNR: 66

Forespørsel datert: 23.09.2025.

Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 4549,9 m². ☒ Snr. 66 har en andel på 1382/52915 i sameie.

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

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

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

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

PLANSTATUS:

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

Endringer:

☐ Eiendommen er ikke regulert.

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

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

STØYFORHOLD:

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

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

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

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

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

Veg, vann og avløp:

☒ Tilknyttet offentlig vann og avløp.

☐ Ikke tilknyttet off. vann og avløp.

☐ Tilknyttet off. vann, men har septik.

☐ Skal tilknyttes off. vann og avløp.

☐ Vannmåler er installert.

☒ Vannmåler er ikke installert.

☐ Eiendommen ligger til offentlig veg.

☒ Eiendommen ligger til privat veg.

Kommunale avgifter for 2025 er kr. 17299,- Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. 0,-.

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

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 2013.

Garasje byggemeldt .
Tilbygg byggemeldt .

☐ Har ferdigattest.

☒ Har ikke ferdigattest.

☒ Har midlertidig bruksattest.

☐ Har midlertidig bruksattest.

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

ANDRE MERKNADER:

For ulike registrerte farer se NVE atlas.

Lenke:

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

Med hilsen

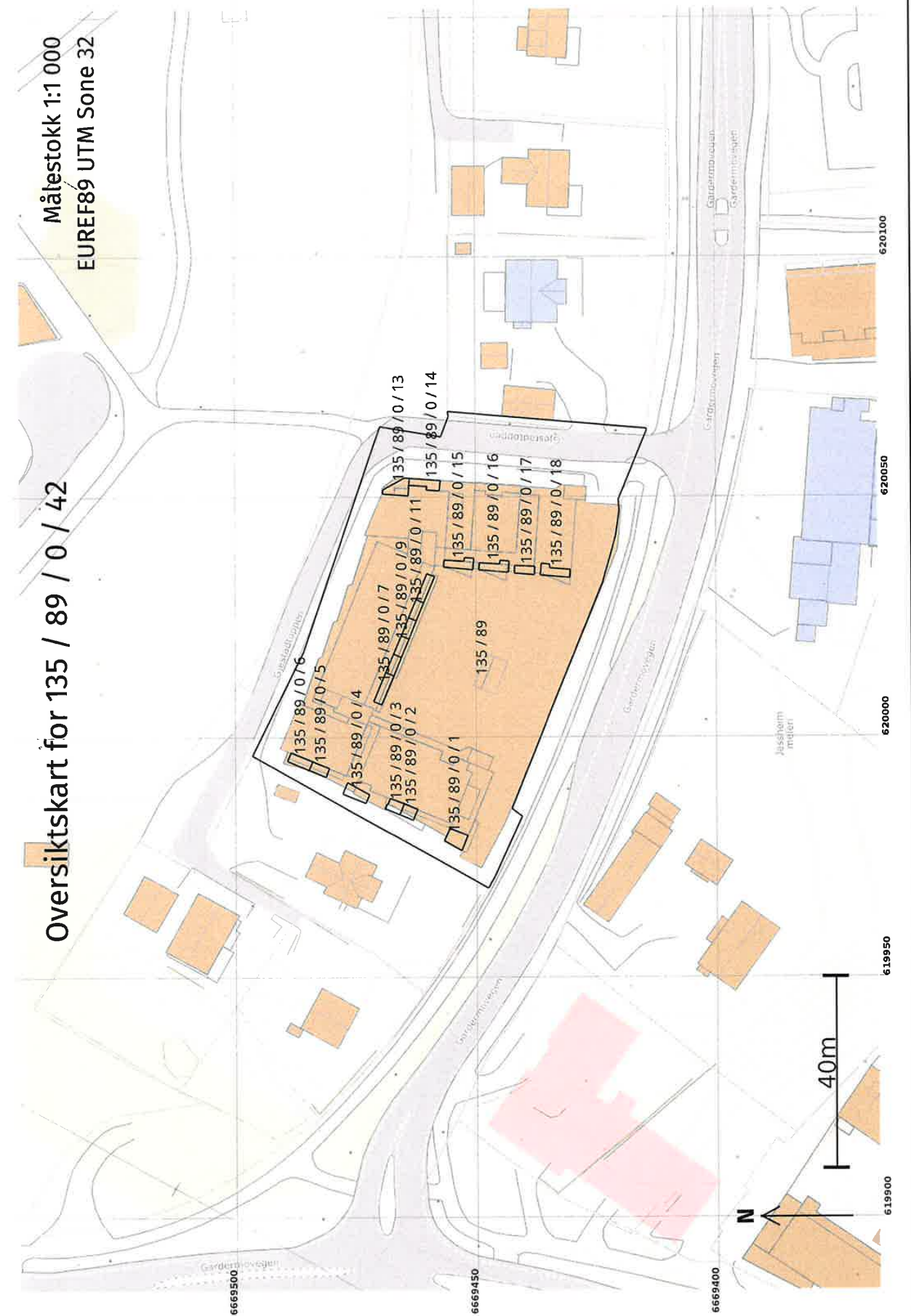
Nina Skoglund

Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

Vedlegg:

[illegible]

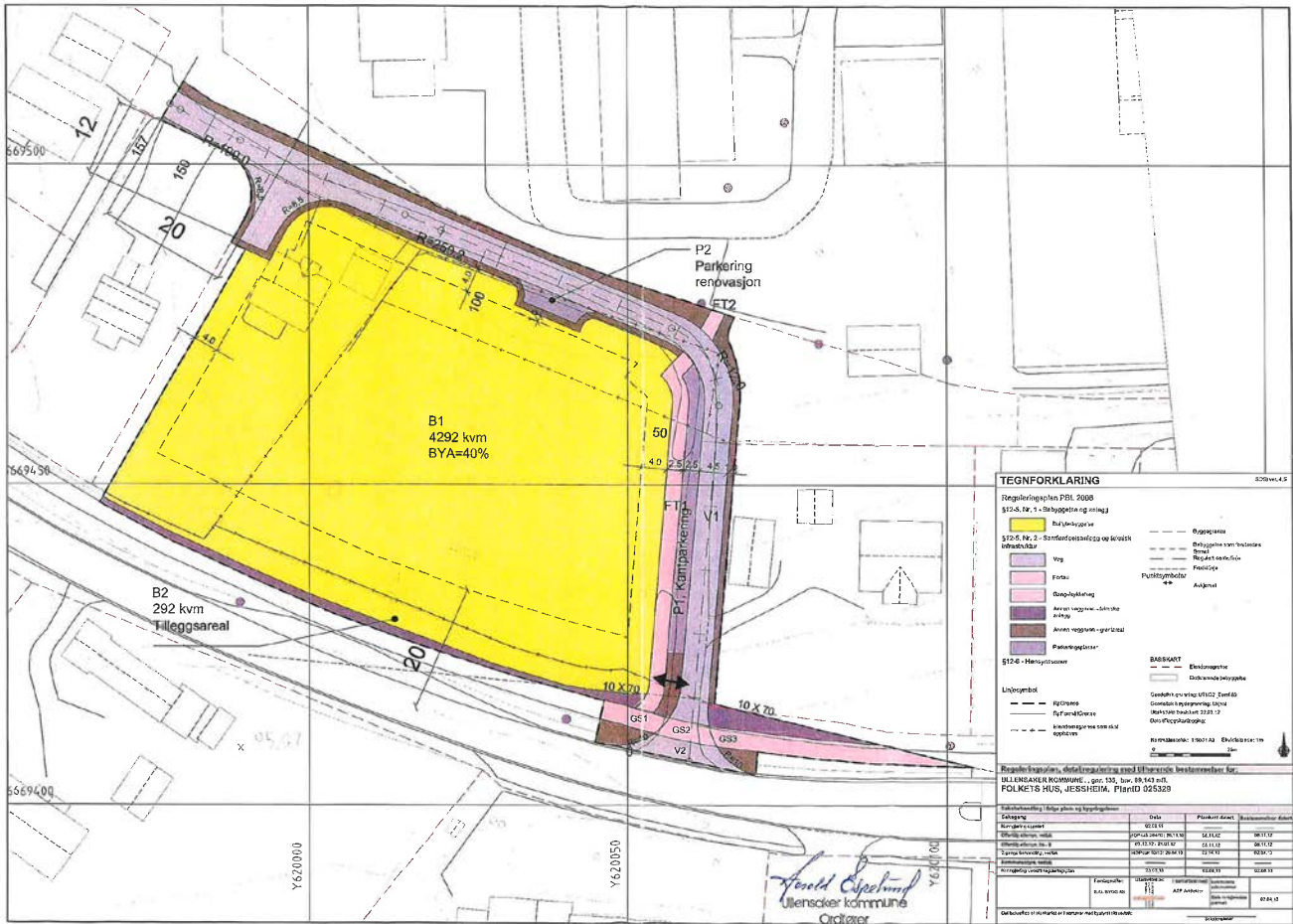
- Reguleringsplan.
- Reguleringsbestemmelser.
- Bebyggelsesplan.
- Kommunedelplan.
- Matrikkelbrev.
- Ferdigattest.
- Midlertidig bruksattest.
- Eiendomskart.
- VA-kart.
- Støykart.



07.08.2023 10:26

Matrikelbrev for 3033 - 135 / 89 / 0 / 42

Side 11 av 11



ATP Arkitekter
Fred Olsens gate 3B
0152 OSLO

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

Deres ref:

Dato
13.03.2015

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR 4 ETASJER OG KJELLER

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:
Leilighetsbygg i 4 etasjer og kjeller.

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

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

Ullensaker kommune
Byggesaksavdelingen

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

Kopi til:
Eiendomsgruppen Oslo AS

Besøksadresse Rådhuset, Furusetgt. 12 2050 JESSHEIM Servicetorget Åpningstid: 08.00-15.30	Postadresse Postboks 470, 2051 JESSHEIM	Telefon 66 10 80 00 Telefaks	Bankkonto - kommunen 8601 41 92400 Bankkonto - skatt 6345 06 02355	Org.nr. 933 649 768	E-post postmottak@ullensaker.kommune.no Internett: www.ullensaker.kommune.no
---	---	------------------------------------	---	------------------------	---

Post adresseres til Ullensaker kommune - ikke til enkeltpersoner



Et trygt skritt videre

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

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

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

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

I samarbeid med



aktiv.
Tar deg videre

Ann Kristin Hoset



Stilling
Eiendomsmegler MNEF

Mobil
98 08 56 92

Mail
ann.kristin.hoset@aktiv.no

Relevant utdanning
BI Norwegian Business School

Antall år i bransjen
18 år

Områdeerfaring
Øvre Romerike

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

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

Best resultat for kunden - hver gang

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

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

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

aktiv.
Tar deg videre



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

Hos oss i Aurskogbanken får du alltid god og personlig rådgivning som er tilpasset dine behov og økonomi. Vi finansierer dine boligdrømmer, tar vare på sparepengene dine og sørger for at du og flokken din er riktig forsikret. Kjøper du bolig med energiklasse A eller B får du vårt mest gunnstige boliglån. Vi gir også tilbake til lokalsamfunnet i form av gaver og sponsorstøtte. Vi er en bank du kan stole på – både nå og i fremtiden.

Hos oss får du også gratis bruk av konto og kort i hverdagen. Det eneste du betaler er et årsgebyr samt valutapåslag dersom du bruker kortet i utlandet.

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

www.aurskog-sparebank.no

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

Telefon: 63 85 44 40

E-post: post@aurskog-sparebank.no



Aurskog
SPAREBANK

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Gjestadtoppen 28
2050 JESSHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Jessheim
Saksbehandler: Ann Kristin Hoset

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____ Navn: _____

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

Adresse: _____ Adresse: _____

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre