

aktiv.



Fjellbakken 8B, 2056 ALGARHEIM

Innbydende 2-roms med rolig beliggenhet | Balkong med utsikt og gode solforhold | sentrumsnært og kollektivtransport



Eiendomsmeglerfullmektig

Sondre Østbye Svarstad

Mobil 954 05 333

E-post sondre.svarstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Råholt

Gladbakkgutua 22, 2070 Råholt. TLF. 63 93 00 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 890 000,-
Omkostn.: Kr 73 640,-
Total ink omk.: Kr 2 963 640,-
Felleskostn.: Kr 1 711,-
Selger: Thomas Togstadhagen
Vestrum

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 49/54 kvm
Tomtstr.: 2195.3 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 113, bnr. 53
Snr. 8
Oppdragsnr.: 1206260034

Innbydende 2-roms med rolig beliggenhet | Balkong med utsikt og gode solforhold

Velkommen til Fjellbakken 8B!

Innbydende selveierleilighet med rolig og attraktiv beliggenhet like utenfor Jessheim sentrum. Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder stue, kjøkken, soverom og bad. Fra stuen er det utgang til en romslig og usjenert balkong med hyggelig, landlig utsikt. I tillegg disponerer boligen utvendig sportsbod med gode lagringsmuligheter.

Området byr på en fin kombinasjon av fredelige omgivelser og nærhet til det meste. Kort vei til skog og mark, dagligvarebutikker og kun ca. 300 meter til bussholdeplass. Jessheim sentrum tilbyr et bredt utvalg av butikker, serveringssteder, treningssentre og gode togforbindelser til Oslo.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	22
Egenerklæring	45
Energiattest	51
Nabolagsprofil	52
Budskjema	99

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 49 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 54 kvm

TBA: 9 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 kvm Sportsbod med utvendig adkomst

2. etasje

BRA-i: 49 kvm Entré/gang, bad, soverom og stue med åpne kjøkkenløsning.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

9 kvm Balkong.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2195.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Fellestomt.

Flat tomt med gruset ankomstområdet og inn til inngangspartier. Opparbeidet gressplen med beplantning.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig, etablert og familievennlig boligområde på Algarheim like utenfor Jessheim sentrum i Ullensaker kommune. Området har umiddelbar nærhet til turterreng, samt kort vei til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Videre er det nærhet til lekeplass, fotballbaner, Jessheim friidrettsstadion, idrettshaller, Jessheim Arena og flere treningssenter.

Det er gang- og sykkelvei til sentrum med alt av bymessige fasiliteter - Jessheim By har et rikt og godt utvalg av ulike servicetilbud. Her er det mange ulike spisesteder, utesteder, kaféer, kulturhus og et godt utvalg av shopping- og handlemuligheter. Det er gangavstand til barneskole, ungdomsskole og barnehager. Boligen sokner til Algarheim barneskole og Gystadmarka ungdomsskole. Jessheim har Akershus' største videregående skole med over 1300 elever. Nye Jessheim videregående skole stod klar høsten 2017. I tillegg er det et godt tilbud av både barnehager, barneskoler og ungdomsskoler i nærheten. Fra boligen er kort vei til Jessheim Storsenter og sentrumsgatene som rommer over 150 butikker og restauranter. Butikkene har et godt tilbud av klesforretninger, matbutikker, interiør, kunst, helse og velvære for alle aldre. I Storgata ligger det flere populære spisesteder, kafeer, barer og utesteder, noe for enhver smak. Byen våkner virkelig til liv om sommeren under Jessheimdagene, med flere konserter, boder og utallige aktivitetstilbud. Rett bak Jessheim Storsenter ligger Ullensaker Kulturhus med sine 3 kinosaler. Kulturhuset byr også på konserter, teater, revyer og kunstutstillinger.

Til Jessheim sentrum bruker man ca. 5 minutter med buss eller bil. 10-15 minutter til Gardermoen og ca. 35 minutter inn til Oslo.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighetsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

August Magnus

Type rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger: Malt MDF plater og fliser.

Tak/himlinger: Malte tak-ess plater.

Gulv: Parkett, laminat og fliser.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, TG 3 og TG IU.

Forhold som har fått TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Veggfliser og tak/himling vurderes forenlig med alder og bruk, men det er et lite riss i

flisefugen i det utgående hjørnet ved dusjveggen, og flisene er fra 2006.

Årsak: TG2 vurderes da det registreres riss i flisfug i utgående hjørne ved dusjvegg.

Risset i flisfug skyldes trolig kombinasjonen av naturlig aldring, bevegelse i konstruksjonen over tid og langvarig fuktbelastning i dusjsjonen.

Overflater fremstår for øvrig med normal slitasje for alder.

Risiko: Selv om fukt normalt trenger inn i flisfuger, kan riss medføre noe økt eksponering og svekkelse av fugens funksjon.

Konsekvens: Forholdet kan føre til behov for vedlikehold og lokal utbedring av fuger.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å utbedre riss i fuger for å opprettholde overflatens funksjon og levetid.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Det ble gjort en enkel test av overflatene, som viste tilfredsstillende fall på gulvet mot sluket. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen på dørterskelen ble målt til 50 mm, men det er mindre fall på gulvet fra dørterskel nr. 1 til sluket. Flisgulv vurderes forenlig med alder og bruk, men det er en sprekk i flisefugen og et lite hakk i en flis ved dusjsjonen. TG2

Årsak: Sprekk i flisefugen og hakk i flis skyldes normal bruksslitasje og mekanisk påkjenning. Mindre fall fra dørterskel nr. 1 til sluket kan skyldes opprinnelig utførelse eller naturlig bevegelse i konstruksjonen.

Risiko: Skader i fuger og fliser kan gi økt risiko for vanninntrenging og fuktskader i underlaget. Manglende fall kan føre til ansamling av vann.

Konsekvens: Vedvarende fukt kan skade undergulv og konstruksjon, og det kan oppstå behov for reparasjoner.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å utbedre skade på flis og fuger, samt vurdere tiltak for å sikre tilstrekkelig fall mot sluket. Arbeidet anbefales utført av fagperson for en varig og trygg løsning.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er i fra 2006 og har passert store deler av sin forventede levetid. TG2

Årsak: Membranen har vært utsatt for normal bruksslitasje over tid.

Risiko: Det kan gi økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen, da membranen ikke lenger har samme tetthet som da den var ny.

Konsekvens: Ved lekkasjer eller vannskader kan det oppstå behov for utbedringer, inkludert utskifting av membran.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting av membranen og gjennomføre en grundig kontroll av våtrommets tettesjikt. Fagperson anbefales å konsulteres for å sikre forsvarlig utførelse og dokumentasjon, slik at rommet opprettholder god fuktsikring og levetid.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Kjøkkeninnredningen vurderes å være i normalt god stand, men er fra 2006 og har enkelt svimerker på benkeplaten. TG2

Årsak: Svimerkene skyldes trolig at varme gjenstander, som gryter eller panner, er

plassert direkte på benkeplaten uten beskyttelse.

Risiko: Slike merker kan føre til at benkeplaten blir mer utsatt for ytterligere skade og misfarging, og kan redusere levetid.

Konsekvens: Over tid kan skadene forverres, og det kan oppstå behov for reparasjon eller utskifting av benkeplaten.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å unngå å plassere varme gjenstander direkte på benkeplaten, samt vurdere reparasjon eller overflatebehandling for å begrense skadeomfanget. Ved større skader kan utskifting være nødvendig.

3.1 Andre rom

Parkettgulvet i gang, stue og kjøkken har en liten løstsittende lamell i stuen, noen små fuktsveller stedvis, enkelte glipper og litt slitasjemerker på overflaten. TG2

Årsak: Løstsittende lamell og fuktsveller skyldes ofte naturlige bevegelser i treverket, samt påvirkning fra fukt og daglig bruk over tid.

Risiko: Skadene kan gi økt risiko for ytterligere oppsprekking, redusert levetid på gulvet og mulig fuktinntrengning dersom forholdene ikke utbedres.

Konsekvens: Forholdet kan føre til behov for reparasjon, utskifting av lameller eller gulv, og økte vedlikeholdskostnader på sikt.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å utbedre løstsittende lamell, vurdere tiltak mot fuktsveller og glipper, samt generelt vedlikehold for å opprettholde gulvets levetid, utført av en fagperson.

4.1 Vinduer og ytterdører

En enkel funksjonstest ble utført på vinduer og dører, uten at det ble funnet funksjonsavvik. Vinduer, balkongdør og ytterdør er imidlertid 20 år gamle og har passert halvparten av sin forventede levetid og balkongdøren har noe værslitasje på utsiden. Hjemmelshaver har justert døren og planlegger å male deler av den før salg.

Årsak: Aldring og vanlig bruk har ført til naturlig slitasje på vinduer, balkongdør og tilhørende bygningsdeler.

Risiko: Det kan gi økt risiko for at slitasjen forverres over tid, og det kan oppstå funksjonssvikt eller ytterligere skader på bygningsdelene.

Konsekvens: Manglende utbedring kan resultere i behov for reparasjon eller utskifting, noe som vil medføre økte kostnader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å utføre vedlikehold, smøring og overflatebehandling, utført av en fagperson.

6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er kun inspisert visuelt, og hjemmelshaver melder ingen avvik. Selv om det ikke ble avdekket noen avvik på varmtvannsberederen, er den 20 år gammel og har passert sin forventede levetid.

Årsak: Varmtvannsberedere har en forventet levetid på rundt 20 år, og naturlig slitasje over tid kan føre til at komponenter svekkes og risikoen for feil øker.

Risiko: Det kan gi økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller andre tekniske problemer når berederen er eldre enn forventet levetid.

Konsekvens: Uforutsette reparasjoner eller utskifting kan bli nødvendig, og eventuelle lekkasjer kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting av berederen ved behov, eller som et minimum gjennomføre grundig kontroll og service utført av autorisert fagperson for å redusere risikoen for skader

Det er ikke påvisst noen forhold som vurderes TG3

Se vedlagt eierskifterapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2014.

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

Ja

Beskrivelse: Observert en liten sprekk i flisgulv og en sprekk i flisfug gulv dusjsone.

Vært slik i en lengre periode ifølge forrige leietaker.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2022

Beskrivelse: Forrige leietaker monterte en stående skaphyll for plassering av dusjsåpe etc. i dusjhjørne.

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

Ja

Beskrivelse: Det har vært kondensdannelser i ventilasjonsrørene til loftsvifte som har gitt visuelt fuktutslag på takessplate på bad og soverom for 8 år siden.

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

Ja

Firmanavn: Romerike Klimaservice AS, 2018

Beskrivelse: Det er skiftet kanaler av fagkyndig håndverker i regi av sameiet.

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

Ja

Beskrivelse: Kondens på nedre del av 2-lags vinduer er ikke unormalt i kalde perioder.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i

sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

Ja

Beskrivelse: Forrige hjemmelshaver informerte om at det var opplevd mus en gang i leilighet ifm. rørgjennomføring under kjøkkenbenk.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2024

Beskrivelse: Det ble limt musebånd rundt rørene, nede ved gulv. Ikke hørt om tilfelle av mus etter dette tiltaket.

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

Ja

Firmanavn: Faglært, 2025

Beskrivelse: Utskiftet blandebatteri på kjøkken.

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

Ja

Beskrivelse: Det foretas ekstraordinært årsmøte denne kvelden egenerklæringsskjemaet utfylles. Det engasjeres en ekstern part for styreleder som kan føre til økte felleskostnader. Undertegnede er kjent med at det drøftes normal vedlikehold i form av maling av fasader.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Boligen ble kjøpt i 2014.

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

Ja

Beskrivelse: Observert en liten sprekk i flisgulv og en sprekk i flisfug gulv dusjsone. Vært slik i en lengre periode ifølge forrige leietaker.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2022

Beskrivelse: Forrige leietaker monterte en stående skaphyll for plassering av dusjsåpe etc. i dusjhjørne.

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

Ja

Beskrivelse: Det har vært kondensdannelser i ventilasjonsrørene til loftsvifte som har

gitt visuelt fuktutslag på takessplate på bad og soverom for 8 år siden.

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

Ja

Firmanavn: Romerike Klimaservice AS, 2018

Beskrivelse: Det er skiftet kanaler av fagkyndig håndverker i regi av sameiet.

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

Ja

Beskrivelse: Kondens på nedre del av 2-lags vinduer er ikke unormalt i kalde perioder.

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

Ja

Beskrivelse: Forrige hjemmelshaver informerte om at det var opplevd mus en gang i leilighet ifm. rørgjennomføring under kjøkkenbenk.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2024

Beskrivelse: Det ble limt musebånd rundt rørene, nede ved gulv. Ikke hørt om tilfelle av mus etter dette tiltaket.

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

Ja

Firmanavn: Faglært, 2025

Beskrivelse: Utskiftet blandebatteri på kjøkken.

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

Ja

Beskrivelse: Det foretas ekstraordinært årsmøte denne kvelden egenerklæringsskjemaet utfylles. Det engasjeres en ekstern part for styreleder som kan føre til økte felleskostnader. Undertegnede er kjent med at det drøftes normal vedlikehold i form av maling av fasader.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Innhold

Kjøkken, stue, bad, entre/gang, bad samt en romslig og usjenert balkong.

Standard

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten vurderes å være i normalt god stand og er greit vedlikeholdt på befaringtidspunktet. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Det gis tilstandgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på, med noen skjønnsmessige vurderinger. Ellers vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Se vedlagt eierskifterapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Hvitevarer: Hvitevarer tilknyttet kjøkken medfølger foruten frittstående mikroovn og vaskemaskin på bad.

Garderobeskapene plassert på soverom medfølger. Hvis ønskelig kan sofa medfølge salget.

Moderniseringer og påkostninger

Hjemmelshaver opplyser om at:

- Nye persiener sov. og vindu stue
- Nymalt vindu/foring/gerikt kjøkkenvindu
- Skiftet til ny motor loftsvifte
- Ny slimline kjøkkenhette er bestilt m/hvit frontlist og monteres snart den er mottatt (foreløpig ikke mottatt)
- Ny silikon lagt langsmed ytre deler av benkeplate
- Fuget og malt hull fra innredningeg/bilder/oppheng etc. (stedvis farge forskjeller kan forekomme)
- Justering av kjøkkenfronter
- Terrassebord utskiftet på altan ca. 2018.
- Rekkverk på altan er utskiftet i regi av sameiet. (tiltaket ble utført i 24 eller 25.)
- Malt vegger og tak/himling på soverom og malt baderomstaket i 2026
- Lagt ny silikon mellom dørterskel og flisegulv på badet i 2026

TV/Internett/Bredbånd

Leiligheten er Fibertilknyttet, levert av Telia. Kjøper må selv tegne internett.

Parkering

Fra husordensregler:

"Parkering er kun tillatt i garasjeanlegg og på parkeringsplasser. I 6-mannsboligen har 3-romsleilighetene hver sin parkeringsplass ved garasjene. 2-romsleilighetene deler en parkeringsplass samme sted, samt at de har en plass på fellesparkeringen mellom bygningene. Parkering innenfor sameiets eiendom utenom hva som er nevnt her er ikke tillatt, men kortere stopp for av- og pålessing eller av- og påstigning er tillatt."

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind Forsikring AS, polisenummer 2724913-4.1

Radonmåling

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

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet av varmekabler på bad og panelovn på stue og på soverom.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 890 000

Omkostninger kjøper

2 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

72 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

73 640 (Omkostninger totalt)

85 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

88 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 963 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 975 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 978 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 9 900 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Informasjon om eiendomsskatt

Ullensaker kommune praktiserer ikke med eiendomsskatt per nå.

Formuesverdi primærbolig

Kr 574 504 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 298 014 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Velforening

Det er tinglyst pliktig medlemskap i Fonbekk Huseierforening. Kontigent til dette er inkludert i felleskostnadene.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

48/732

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer drift og vedlikehold av fellesarealer, felles bygningsforsikringer, huseierforening og revisjon

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 711

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Fonbekkhagan

Organisasjonsnummer

990 000 107

Forkjøpsrett

Det er ingen forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Det ble besluttet på årsmøte at felleskostnadene skal øke med 200kr i mnd. Dette mtp kommende bygg og vedlikeholdsoppgaver.

Vedtekter/husordensregler

Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkninger på bebyggelsens utseende.

Vedteker og husordensregler følger salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr i sameiet, dyret kan forlanges fjernet dersom det er til vesentlig sjenanse for beboerne.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det forventes at seksjonseierne klipper gresset/måker snø når det er demmes tur.

Lister for dette blir sendt ut hver vår/høst. Dugnader for å holde området fint og ved like, må også påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

BORI BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 113, bruksnummer 53, seksjonsnummer 8 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:

3209/113/53/8:

26.10.2005 - Dokumentnr: 154024 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Romerike Sentrum AS

Org.nr: 963 898 169

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Overført fra: Knr:3209 Gnr:113 Bnr:53

Gjelder denne registerenheten med flere

- Det er tinglyst pliktig medlemskap i huseierforening, vedtekter relatert til dette følger salgsoppgaven."

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest for eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 10.08.2006. Følgende arbeider/anmerkninger sto igjen før ferdigattest kunne utstedes:"I følge kontrollklæring fra ansvarlig kontrollerende er det:

Ikke registrert mangler, disse er ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse." . Megler kjenner ikke til om arbeidene er fullført.

Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper anbefales å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk av eiendommen/bygningsdelen (beskriv /tilpass teksten ved behov).

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Midlertidig brukstillatelse er vedlagt salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Eiendommen er tilknyttet privat vei, via kommunal veg.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for "Del av Fonbekk" m/best. vedtatt 04.02.2002

Boligen ligger i felt B4, "konsentrert småhusbebyggelse".

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett 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.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Tidligste overtagelse etter leieboers oppsigelsestid.

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.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og

Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 25 000 ,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 000 ,- oppgjørshonorar kr 7 750,- og visninger kr 3 000 , -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2500 ,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 25 000 ,- , samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kine Johansen Ruud
Daglig leder/Eiendomsmegler
kine.j.ruud@aktiv.no
Tlf: 988 29 188

Ansvarlig megler bistås av

Sondre Østbye Svarstad
Eiendomsmeglerfullmektig
sondre.svarstad@aktiv.no
Tlf: 954 05 333

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Råholt, organisasjonsnummer 926743023
Gladbakkgutua 22, 2070 Råholt

Salgsoppgavedato

01.05.2026

Vedlegg

Leilighet
Fjellbakken 8 B
2056 Algarheim



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
August Magnus
Dato: 29/04/2026

Postboks 31
Jessheim 2051
98023301
august@tmam.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel). Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:113, Bnr: 53
Hjemmelshaver:	Thomas Togstadhagen Vestrum
Seksjonsnummer:	8
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2006
Tomt:	Felleseie tomt 2195 m ²
Kommune:	3209 ULLENSAKER

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Thomas Togstadhagen Vestrum
Befaringsdato:	29.04.2026
Fuktmåler benyttet:	MMS3 PROTIMETER
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Flat tomt med gruset ankomstområdet og inn til inngangspartier. Opparbeidet gressplen med beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Flermannsbolig (6-mannsbolig) oppført i 2006, leiligheten ligger i 2. etasje. Huset har pulttak tekket med asfaltshingelbelegg, støpt fundament til grunn, betong grunnmur, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel isolert med mineralull etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller, innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig kledning, takrenner, yttertak, terrasser/balkonger og utvendig terreng da dette er en del av sameiets/borettslagets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Ved taksering av leilighet i sameier/borettslag er det primært innvendig i leiligheten og de arealene som tilhører denne som er vurdert.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område under marin grense.

Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.

Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten vurderes å være i normalt god stand og er greit vedlikeholdt på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Det gis tilstandsgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på, med noen skjønnsmessige vurderinger. Ellers vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Boligselskap: Sameiet Fonbekkhagan.

Organisasjonsnr: 990 000 107

DOKUMENTKONTROLL:

- Megler (kommunale opplysninger) 28.04.2026
- Egenerklæringsskjema 28.04.2026
- Byggetegninger fra byggeår
- Tilsynsrapport Elvia 28.04.2021

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger: Malt MDF plater og fliser.

Tak/himlinger: Malte tak-ess plater.

Gulv: Parkett, laminat og fliser.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om at:

- Nye persiener sov. og vindu stue
- Nymalt vindu/foring/gerikt kjøkkenvindu
- Skiftet til ny motor loftsvifte
- Ny slimline kjøkkenhette er bestilt m/hvitt frontlist og monteres snart den er mottatt (foreløpig ikke mottatt)
- Ny silikon lagt langsmed ytre deler av benkeplate
- Fuget og malt hull fra innredning/bilder/oppheng etc. (stedvis farge forskjeller kan forekomme)
- Justering av kjøkkenfronter
- Terrassebord utskiftet på altan ca. 2018.
- Rekkverk på altan er utskiftet i regi av sameiet. (tiltaket ble utført i 24 eller 25.)
- Malt vegger og tak/himling på soverom og malt baderomstaket i 2026
- Lagt ny silikon mellom dørterskel og flisegulv på badet i 2026

FELLESKOSTNADER:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 1 711.- pr. mnd.

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2.etasje	49			9
1.etasje		5		
SUM BYGNING	49	5	0	9
SUM BRA	54			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

49 m².

2.etasje: Entré/gang, bad, soverom og stue med åpne kjøkkenløsning.

BRA-e:

5 m².

1.etasje: Sportsbod med utvendig adkomst.

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tråde ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegninger-av-bygg/>. Fra og med 01.01.2026 vil ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over.

BRA-i: 49 m².

2.etasje: Entré/gang, bad, soverom og stue med åpne kjøkkenløsning.

BRA-e: 5 m².

1.etasje: Sportsbod med utvendig adkomst.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 54 m².

2.etasje: Entré/gang, bad, soverom og stue med åpne kjøkkenløsning.

1.etasje: Sportsbod med utvendig adkomst.

TBA: 9 m².

2.etasje: Balkong.

Målt takhøyde i 2.etasje 2.40 m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

Det er bruken av rommene på befaringdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Aralet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenhetene.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Ved taksering av leiligheter, rekkehus o.l i borettslag eller sameier blir ikke arealet for parkeringsplass/biloppstillingsplass i fellesgarasje og carport oppmålt, men kun retten til bruk blir beskrevet.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Leiligheten blir oppvarmet av varmekabler på bad og panelovn på stue og på soverom.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Oppholdsvær/sol og 11 plussgrader.

Leiligheten ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten baserer seg på boligens tilstand ved befaringen og byggeåret. Når nyere tekniske forskrifter nevnes på enkelte punkter, er dette ikke å regne som et avvik, men kun som en anbefaling.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkenivå. Inspeksjonen omfattet kun lett tilgjengelige deler av konstruksjonene, noe som kan bety at skader eller mangler som er skjult ikke kommer frem i taksten. Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, panelovner, hvitevarer, markiser, persiener o.l er ikke foretatt.

Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av bygningssakkyndig fra Kartverket og Eiendomsverdi.no, avvik kan forekomme.

Hjemmelshaver ga muntlig og skriftlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

EIERSKIFTERAPPORT™

ANDRE MERKNADER:

Sportsbod på 5 m2 med utvendig adkomst på felles rekke.

Sportsboden er sameiets/borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad. Det betyr at det er fellesskapet i sameiet eller borettslaget som har ansvaret for både vedlikehold og eventuelle reparasjoner av disse bygningene. Enkelte forhold og skader som måtte oppstå, håndteres dermed gjennom sameiets eller borettslagets vedlikeholdsplan og budsjett.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Thomas Togstadhagen Vestrum

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

Jeg har 26 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

29/04/2026



August Magnus

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er påvist riss og sprekker, se under.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Bad fra 2006 inneholder:

- Dusjhjørne med 1-greps blandebatteri og svingbare glassdører
- Servantskap med malte profilerte fronter og servant med 1-greps blandebatteri
- Vegghengt speil med lys
- WC på sokkel
- Opplegg for vaskemaskin. se punkt 6.1
- Mekanisk avtrekk med styring fra kjøkkenventilator, se 6.3

Det gjøres oppmerksom på at baderomsinnredningen ikke er vurdert eller satt tilstandsgrad på.

Årsak: Avhendingsloven krever ikke at man vurderer eller fastsetter tilstandsgrad på baderomsinnredningen.

Risiko: Dette kan gi økt risiko for skjulte skade og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson.

Veggfliser og tak/himling vurderes forenlig med alder og bruk, men det er et lite riss i flisefugen i det utgående hjørnet ved dusjveggen, og flisene er fra 2006.

Årsak: TG2 vurderes da det registreres riss i flisfug i utgående hjørne ved dusjvegg. Risset i flisfug skyldes trolig kombinasjonen av naturlig aldring, bevegelse i konstruksjonen over tid og langvarig fuktbelastning i dusjsonen.

Overflater fremstår for øvrig med normal slitasje for alder.

Risiko: Selv om fukt normalt trenger inn i flisfuger, kan riss medføre noe økt eksponering og svekkelse av fugens funksjon.

Konsekvens: Forholdet kan føre til behov for vedlikehold og lokal utbedring av fuger.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å utbedre riss i fuger for å opprettholde overflatens funksjon og levetid.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30.



TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2006.

Det ble gjort en enkel test av overflatene, som viste tilfredsstillende fall på gulvet mot sluket. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen på dørterskelen ble målt til 50 mm, men det er mindre fall på gulvet fra dørterskel nr. 1 til sluket. Flisgulv vurderes forenlig med alder og bruk, men det er en sprekke i flisefugen og et lite hakk i en flis ved dusjsonen. TG2

Årsak: Sprekk i flisefugen og hakk i flis skyldes normal bruksslitasje og mekanisk påkjenning. Mindre fall fra dørterskel nr. 1 til sluket kan skyldes opprinnelig utførelse eller naturlig bevegelse i konstruksjonen.

Risiko: Skader i fuger og fliser kan gi økt risiko for vanninntrenging og fuktskader i underlaget. Manglende fall kan føre til ansamling av vann.

Konsekvens: Vedvarende fukt kan skade undergulv og konstruksjon, og det kan oppstå behov for reparasjoner.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å utbedre skade på flis og fuger, samt vurdere tiltak for å sikre tilstrekkelig fall mot sluket. Arbeidet anbefales utført av fagperson for en varig og trygg løsning.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 30 år.



TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2006

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membran.

Membranen er i fra 2006 og har passert store deler av sin forventede levetid. TG2

Årsak: Membranen har vært utsatt for normal brukslitasje over tid.

Risiko: Det kan gi økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen, da membran ikke lenger har samme tetthet som da den var ny.

Konsekvens: Ved lekkasjer eller vannskader kan det oppstå behov for utbedringer, inkludert utskifting av membran.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting av membran og gjennomføre en grundig kontroll av våtrommets tettesjikt. Fagperson anbefales å konsulteres for å sikre forsvarlig utførelse og dokumentasjon, slik at rommet opprettholder god fuktsikring og levetid.

Det ble boret hull fra tilstøtende rom (soverom) til bad for å måle fuktinnhaldet i bunnsvillen. Målingen viste normalt fuktinnhold på under 5 vekt-% uten utslag på fukt.

Det ble også søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringsstidspunktet, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 25 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 30 år.



2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2006

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Vegger: Malte MDF plater.
 Tak/himling: Malte tak-ess plater.
 Gulv: Parkett.

Åpen kjøkkenløsning fra 2006 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med profilerte hvitmalt fronter og skuffer
- Laminatbenkeplate med overlimt stålvaske og 1-greps blandebatteri
- Hvitevarer: Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap
- Varmtvannsbereider plassert under kjøkkenbenk. Se punkt 6.2
- Mekanisk kjøkkenventilator med styring for ventilasjon på bad, se punkt 6.3.

På befaringstidspunktet ble det funksøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1 Hvitevarer er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet. Hjemmelshaver informerer om at kjøkkenventilatoren vil bli byttet ut med en ny før salg, og at blandebatteriet på kjøkkenet ble skiftet av rørlegger i 2025, uten dokumentasjon.

Vegger og tak/himling vurderes å være i normalt god stand på befaringstidspunktet. TG1

Kjøkkeninnredningen vurderes å være i normalt god stand, men er fra 2006 og har enkelt svimerker på benkeplaten. TG2 Årsak: Svimerkene skyldes trolig at varme gjenstander, som gryter eller panner, er plassert direkte på benkeplaten uten beskyttelse.

Risiko: Slike merker kan føre til at benkeplaten blir mer utsatt for ytterligere skade og misfarging, og kan redusere levetid.

Konsekvens: Over tid kan skadene forverres, og det kan oppstå behov for reparasjon eller utskifting av benkeplaten.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å unngå å plassere varme gjenstander direkte på benkeplaten, samt vurdere reparasjon eller overflatebehandling for å begrense skadeomfanget. Ved større skader kan utskifting være nødvendig.

Se beskrivelse og vurdering av parkettgulvet under punktet om andre rom i rapporten.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 20 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.



3. Andre Rom

Entré/gang, soverom og stue:

Vegger: Malte MDF plater.

Tak/himlinger: Malte tak-ess plater.

Gulv: Parkett og laminat.

På befaringstidspunktet ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv i øvrige rom. TG1

Vegger, laminatgulv og tak/himlinger vurderes å være i normalt god stand på befaringstidspunktet, det er noen merker etter gamle veggfester og bilder. TG1

Parkettgulvet i gang, stue og kjøkken har en liten løstsittende lamell i stuen, noen små fuktsveller stedvis, enkelte glipper og litt slitasjemerker på overflaten. TG2

Årsak: Løstsittende lamell og fuktsveller skyldes ofte naturlige bevegelser i treverket, samt påvirkning fra fukt og daglig bruk over tid.

Risiko: Skadene kan gi økt risiko for ytterligere oppsprekking, redusert levetid på gulvet og mulig fuktinntrengning dersom forholdene ikke utbedres.

Konsekvens: Forholdet kan føre til behov for reparasjon, utskifting av lameller eller gulv, og økte vedlikeholdskostnader på sikt.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å utbedre løstsittende lamell, vurdere tiltak mot fuktsveller og glipper, samt generelt vedlikehold for å opprettholde gulvets levetid, utført av en fagperson.

Kaldtloftet med adkomst via tak/himlingsluke i gang.

Kaldtloftet har ingen synlig skader eller vesentlige avvik på befaringstidspunktet. Hjemmelshaver opplyser at det er en liten fuktskjold ved rørgjennomføringen til utluftingen på loftet.

Det settes ikke tilstandsgrad på loftet, da loftkonstruksjonen er en del av sameiets/borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar. Dette innebærer at loftet ikke vurderes individuelt, ettersom vedlikehold og eventuelle utbedringer håndteres av sameiet i fellesskap. Dersom det oppdages feil eller mangler, må dette meldes til styret, som følger opp med nødvendige tiltak.

Trapper, garderobeskap, hyllesystemer og etasjeskille er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på.

Årsak: Ikke et krav om å beskrive eller sette tilstandsgrad i.h.t Avhendingsloven.

Risiko: Dette gir risiko for skjulte skade, skeivheter og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8- 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.



4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med malte trerammer har 2-lags isoleringsglass produsert i 2006, hvorav kjøkkenvindu har brannklassifisering.

Balkongdør med malte trerammer har 2-lags isoleringsglass produsert i 2006.

Ytterdør med malte trerammer produsert i 2006, ytterdør har synlig brannmerking B-30 dør.

Innvendige hvitmalt profilerte dører produsert i 2006.

- Malte dørgerikter
- Malte taklister
- Lakkerte fotlister.
- Lakkerte terskler

Det ble ikke registrert punktert glass på vinduer eller dører på befaringdagen.

Punkttert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringdagen. Hjemmelshaver opplyser at det dannes kondens på nedre del av tolagsvinduer, noe som ikke er uvanlig i kalde perioder i boliger med naturlig og mekanisk avtrekk.

En enkel funksjonstest ble utført på vinduer og dører, uten at det ble funnet funksjonsavvik. Vinduer, balkongdør og ytterdør er imidlertid 20 år gamle og har passert halvparten av sin forventede levetid og balkongdøren har noe værslitasje på utsiden. Hjemmelshaver har justert døren og planlegger å male deler av den før salg.

Årsak: Aldring og vanlig bruk har ført til naturlig slitasje på vinduer, balkongdør og tilhørende bygningsdeler.

Risiko: Det kan gi økt risiko for at slitasjen forverres over tid, og det kan oppstå funksjonssvikt eller ytterligere skader på bygningsdelene.

Konsekvens: Manglende utbedring kan resultere i behov for reparasjon eller utskifting, noe som vil medføre økte kostnader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å utføre vedlikehold, smøring og overflatebehandling, utført av en fagperson.

- Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av stålvinduer/aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og beising av vinduer er 2- 6 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og lakkering av tredører er 2 - 6 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20 - 40 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.



5. Balkonger, verandaer og lignende

TG iu 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TBA:

Balkong på 9 m² med adkomst via stue, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trekkverk med en rekkverkshøyde på 90 cm.

Balkonger er sameiets/borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad. Det betyr at det er fellesskapet i sameiet eller borettslaget som har ansvaret for både vedlikehold og eventuelle reparasjoner av disse bygningene. Enkelte forhold og skader som måtte oppstå, håndteres dermed gjennom sameiets eller borettslagets vedlikeholdsplan og budsjett.

Det gjøres oppmerksom på at trekkverket er trykkimpregnert og står ubehandlet, og at det er noe svertesopp på enkelte rekkverksbord.

Årsak: Ubehandlet treverk er mer utsatt for fukt og biologisk vekst, spesielt i områder med mye nedbør og skiftende vær. Svertesopp oppstår ofte når fuktighet blir liggende på overflaten, og manglende behandling gjør det enklere for soppen å feste seg.

Risiko: Svertesopp kan svekke treverkets utseende og på sikt bidra til forringelse av materialet. Ubehandlet rekkverk har økt risiko for fuktinntrenging og skade, noe som kan føre til kortere levetid og økt behov for vedlikehold.

Konsekvens: Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå varige misfarginger og svekkelser i treverket, og det kan bli nødvendig med utskifting eller reparasjoner.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vask og behandling når været tillater det, utført av en fagperson.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av terrassebord er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av terrassebord er 4 - 8 år.



6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2006
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
 Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
 Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
 Det er ingen WC med innebygget sisterner.

- Avløpsrør i plast og vannrør i plast, metall og kobber
- WC på sokkel på bad
- Sluk på bad
- Stoppekran plassert i rørstokkskap og under kjøkkenbenk
- Rørstokkskap plassert på vegg på bad
- Opplegg for vaskemaskin på bad

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet uten at det ble registrert lekkasje fra vannrør.
 Innvendige vann- og avløpsrør vurderes å ha normal slitasje i forhold til alder og bruk. TGI
 Selv om det ikke ble funnet avvik under befaringen, anbefales det å vurdere jevnlig service på innvendige vann- og avløpsrør, utført av en kvalifisert fagperson med godkjent kompetanse.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberør 25 - 50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 -50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.
 Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.



TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2006
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er lekkasjesikret.

Høiax varmtvannsbereder på 120 liter plassert under kjøkkenbenk fra 2006.

Varmtvannsberederen er kun inspisert visuelt, og hjemmelshaver melder ingen avvik. Selv om det ikke ble avdekket noen avvik på varmtvannsberederen, er den 20 år gammel og har passert sin forventede levetid.

Årsak: Varmtvannsberedere har en forventet levetid på rundt 20 år, og naturlig slitasje over tid kan fører til at komponenter svekkes og risikoen for feil øker.

Risiko: Det kan gi økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller andre tekniske problemer når berederen er eldre enn forventet levetid.

Konsekvens: Uforutsette reparasjoner eller utskifting kan bli nødvendig, og eventuelle lekkasjer kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting av berederen ved behov, eller som et minimum gjennomføre grundig kontroll og service utført av autorisert fagperson for å redusere risikoen for skader.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal levetid for varmtvannsbereder 20 år.



TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2006

Det var sist inspisert i 2026

Det var rengjort i 2025

Anlegget ble sist fornyet i 2026

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

EIERSKIFTERAPPORT™

Leiligheten har mulighet for naturlig ventilering igjennom veggventil på stue og kjøkkenventilator med styring til ventilasjon på bad. Ventilasjonsmotor plassert på kaldtloftet.

Den mekaniske ventilasjonen er kun visuelt inspisert, og hjemmelshaver opplyser at kjøkkenhette skal byttes ut med en ny før salg TGIU. Videre ble motoren til anlegget skiftet ut i 2026, utført som egeninnsats.

Det er ikke registrert feil eller mangler, og anlegget vurderes å være funksjonelt ved befaringstidspunktet. Selv om det ikke ble avdekket avvik på anlegget anbefales det jevnlig service. Regelmessig vedlikehold bidrar til å opprettholde levetiden på anlegget, samt redusere risikoen for uforutsette driftsstans eller reparasjoner. Ved jevnlig kontroll kan man også oppdage begynnende slitasje eller driftsstanser, som er vanlig over tid og kan påvirke ytelsen.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke blir gitt tilstandsgrad på kjøkkenhette, da denne skal byttes ut med en ny. Det anbefales at de nevnte endringene eller utbedringene vurderes nærmere ved en eventuell senere befaring eller av en fagperson, for å sikre en fullgod kontroll.

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med et godt fungerende ventilasjonsanlegg. Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.

Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet lever til før utskifting av mekanisk anlegg er 15 -20 år



7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2021

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2006

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereider er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i gang:

- Automatsikringer og jordfeilbryter
- 9 fordelingskurser

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring av anlegg oppført etter 1. januar 1999 har ikke tilbakevirkende kraft.

Hjemmelshaver fremlegger tilsynsrapport utført av Elvia 28.04.2021 uten registrerte avvik.

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen. For å øke sikkerheten ytterligere bør røykvarslerne plasseres i nærheten av soverom og oppholdsrom, og det anbefales å teste dem jevnlig for å sikre at de fungerer optimalt.

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran). Det er viktig å kontrollere slukkeutstyret årlig, slik at man er trygg på at det er klart til bruk hvis uhellet skulle være ute.

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner ble ikke foretatt på befaringtidspunktet.

Årsak: Kontrollen forutsetter destruktive inngrep i konstruksjonen.

Risiko: Det kan være risiko for at brannceller ikke er i.h.t byggetekniske krav (ikke tett) som ikke ble avdekket på befaringtidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller liggende tiltak.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser ved åpning eller måling, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor. Det settes ikke tilstandsgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon. For en grundigere vurdering av anleggets tilstand anbefales det å benytte en registrert elektroinstallatør, som kan utføre nødvendige målinger og kontroller i henhold til gjeldende forskrifter. Dette sikrer at eventuelle skjulte feil eller mangler blir avdekket, og at anlegget oppfyller kravene til sikkerhet og funksjonalitet.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av elektriske anlegg i boliger er ca 30 år.

Vær oppmerksom på:

Egenerklærings skjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Tilleggsopplysninger:

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Dette gir et bedre grunnlag for å forstå boligens tilstand og eventuelle avvik, og kan hjelpe deg med å ta informerte valg før kjøp. Det er også lurt å kontakte fagpersoner eller kommunen dersom det er spørsmål knyttet til dokumentasjon eller godkjenningssstatus.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra befæringsdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres hjemmelshaver/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten. I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk, arkitektur eller konstruksjoner som er utenfor boligen området.

Hjemmelshaver opplyser om:

- Forrige leietaker monterte en stående skaphylle for plassering av dusjsåpe etc. i dusjhjørne. Vedkommende er tidligere rørlegger, punktet vurderes likevel til ufaglært da installasjonen ikke er verifisert i 2022.
- Det har vært kondensdannelser i ventilasjonsrørene til loftsvifte som har gitt visuelt fuktutslag på takessplate på bad og soverom for 8 år siden. Det har etter tiltak - ikke vært opplyst fra leietaker de seneste årene om utvikling. Det er foretatt fuktsøk av overflater tak/himling som indikerer normale fuktverdier.
- Det er skiftet kanaler av fagkyndig håndverker - i regi av sameiet.
- Kondens på nedre del av 2-lags vinduer er ikke unormalt i kalde perioder.
- Det ble limt musebånd rundt rørene, nede ved gulv. Ikke hørt om tilfelle av mus etter dette tiltaket.
- Utskiftet blandebatteri på kjøkken av faglært, uten dokumentasjon i 2025.
- Det foretas ekstraordinært årsmøte denne kvelden egenerklærings skjemaet utfylles. Det engasjeres en ekstern part for styreleder som kan føre til økte felleskostnader. Undertegnede er kjent med at det drøftes normal vedlikehold i form av maling av fasader.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Veggfliser og tak/himling vurderes forenlig med alder og bruk, men det er et lite riss i flisefugen i det utgående hjørnet ved dusjveggen, og flisene er fra 2006.

Årsak: TG2 vurderes da det registreres riss i flisfug i utgående hjørne ved dusjvegg. Risset i flisfug skyldes trolig kombinasjonen av naturlig aldring, bevegelse i konstruksjonen over tid og langvarig fuktbelastning i dusjsonen. Overflater fremstår for øvrig med normal slitasje for alder.

Risiko: Selv om fukt normalt trenger inn i flisfuger, kan riss medføre noe økt eksponering og svekkelse av fugens funksjon.

Konsekvens: Forholdet kan føre til behov for vedlikehold og lokal utbedring av fuger.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å utbedre riss i fuger for å opprettholde overflatens funksjon og levetid.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Det ble gjort en enkel test av overflatene, som viste tilfredsstillende fall på gulvet mot sluket. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen på dørterskelen ble målt til 50 mm, men det er mindre fall på gulvet fra dørterskel nr. 1 til sluket. Flisgulv vurderes forenlig med alder og bruk, men det er en sprekk i flisefugen og et lite hakk i en flis ved dusjsonen. TG2

Årsak: Sprekk i flisefugen og hakk i flis skyldes normal bruksslitasje og mekanisk påkjenning. Mindre fall fra dørterskel nr. 1 til sluket kan skyldes opprinnelig utførelse eller naturlig bevegelse i konstruksjonen.

Risiko: Skader i fuger og fliser kan gi økt risiko for vanninntrenging og fuktskader i underlaget. Manglende fall kan føre til ansamling av vann.

Konsekvens: Vedvarende fukt kan skade undergulv og konstruksjon, og det kan oppstå behov for reparasjoner.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å utbedre skade på flis og fuger, samt vurdere tiltak for å sikre tilstrekkelig fall mot sluket. Arbeidet anbefales utført av fagperson for en varig og trygg løsning.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er i fra 2006 og har passert store deler av sin forventede levetid. TG2

Årsak: Membranen har vært utsatt for normal bruksslitasje over tid.

Risiko: Det kan gi økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen, da membranen ikke lenger har samme tetthet som da den var ny.

Konsekvens: Ved lekkasjer eller vannskader kan det oppstå behov for utbedringer, inkludert utskifting av membran.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting av membranen og gjennomføre en grundig kontroll av våtrommets tettesjikt. Fagperson anbefales å konsulteres for å sikre forsvarlig utførelse og dokumentasjon, slik at rommet opprettholder god fuktsikring og levetid.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Kjøkkeninnredningen vurderes å være i normalt god stand, men er fra 2006 og har enkelt svimerker på benkeplaten. TG2

Årsak: Svimerkene skyldes trolig at varme gjenstander, som gryter eller panner, er plassert direkte på benkeplaten uten beskyttelse.

Risiko: Slike merker kan føre til at benkeplaten blir mer utsatt for ytterligere skade og misfarging, og kan redusere levetid.

Konsekvens: Over tid kan skadene forverres, og det kan oppstå behov for reparasjon eller utskifting av benkeplaten.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å unngå å plassere varme gjenstander direkte på benkeplaten, samt vurdere reparasjon eller overflatebehandling for å begrense skadeomfanget. Ved større skader kan utskifting være nødvendig.

3.1 Andre rom

Parkettgulvet i gang, stue og kjøkken har en liten løstsittende lamell i stuen, noen små fuktsveller stedvis, enkelte glipper og litt slitasjemerker på overflaten. TG2

Årsak: Løstsittende lamell og fuktsveller skyldes ofte naturlige bevegelser i treverket, samt påvirkning fra fukt og daglig bruk over tid.

Risiko: Skadene kan gi økt risiko for ytterligere oppsprekking, redusert levetid på gulvet og mulig fuktinntrengning dersom forholdene ikke utbedres.

Konsekvens: Forholdet kan føre til behov for reparasjon, utskifting av lameller eller gulv, og økte vedlikeholdskostnader på sikt.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å utbedre løstsittende lamell, vurdere tiltak mot fuktsveller og glipper, samt generelt vedlikehold for å opprettholde gulvets levetid, utført av en fagperson.

4.1 Vinduer og ytterdører

En enkel funksjonstest ble utført på vinduer og dører, uten at det ble funnet funksjonsavvik. Vinduer, balkongdør og ytterdør er imidlertid 20 år gamle og har passert halvparten av sin forventede levetid og balkongdøren har noe værslitasje på utsiden. Hjemmelshaver har justert døren og planlegger å male deler av den før salg.

Årsak: Aldring og vanlig bruk har ført til naturlig slitasje på vinduer, balkongdør og tilhørende bygningsdeler.

Risiko: Det kan gi økt risiko for at slitasjen forverres over tid, og det kan oppstå funksjonssvikt eller ytterligere skader på bygningsdelene.

Konsekvens: Manglende utbedring kan resultere i behov for reparasjon eller utskifting, noe som vil medføre økte kostnader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å utføre vedlikehold, smøring og overflatebehandling, utført av en fagperson.

6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er kun inspisert visuelt, og hjemmelshaver melder ingen avvik. Selv om det ikke ble avdekket noen avvik på varmtvannsberederen, er den 20 år gammel og har passert sin forventede levetid.

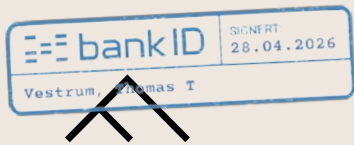
Årsak: Varmtvannsberedere har en forventet levetid på rundt 20 år, og naturlig slitasje over tid kan føre til at komponenter svekkes og risikoen for feil øker.

Risiko: Det kan gi økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller andre tekniske problemer når berederen er eldre enn forventet levetid.

Konsekvens: Uforutsette reparasjoner eller utskifting kan bli nødvendig, og eventuelle lekkasjer kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting av berederen ved behov, eller som et minimum gjennomføre grundig kontroll og service utført av autorisert fagperson for å redusere risikoen for skader.

Takstmannens vurdering ved TG3:



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Thomas Togstadhagen Vestrum

Boligen

Fjellbakken 8B
2056 Algarheim

3209-113/53/0/8

- ◆ Boligen ble kjøpt 2014
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Observert en liten sprekk i flisgulv og en sprekk i flisfug gulv dusjsone.
- Vært slik i en lengre periode ifølge forrige leietaker.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Forrige leietaker monterte en stående skaphylle for plassering av dusjsåpe etc. i dusjhjørne. Vedkommende er tidligere rørlegger, punktet vurderes likevel til ufaglært da installasjonen ikke er verifisert.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Det har vært kondensdannelser i ventilasjonsrørene til loftsvifte som har gitt visuelt fuktutslag på takessplate på bad og soverom for 8 år siden. Det har etter tiltak - ikke vært opplyst fra leietaker de seneste årene om utvikling. Det er foretatt fuktsøk av overflater tak/himling som indikerer normale fuktverdier.

Tak på bad og soverom er nylig malt.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Romerike Klimaservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Det er skiftet kanaler av fagkyndig håndverker - i regi av sameiet.

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

♦ Ja

Kondens på nedre del av 2-lags vinduer er ikke unormalt i kalde perioder.



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Førrige hjemmelshaver informerte om at det var opplevd mus en gang i leilighet ifm. rørgjennomføring under kjøkkenbenk.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Det ble limt musebånd rundt rørene, nede ved gulv. Ikke hørt om tilfelle av mus etter dette tiltaket.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: - Nye persiener sov. og vindu stue. - Nymalt vindu/foring/gerikt kjøkkenvindu. - Skiftet til ny motor loftsvifte. - Ny slimline kjøkkenhette er bestilt m/hvit frontlist og monteres snart den er mottatt (foreløpig ikke mottatt). - Ny silikon lagt langsmed ytre deler av benkeplate. - Fuget og malt hull fra innredningeg/bilder/oppheng etc. (stedvis farge forskjeller kan forekomme) - Justering av kjøkkenfronter - Terrassebord utskiftet på altan ca. 2018. - Rekkverk på altan er utskiftet i regi av sameiet. (tiltaket ble utført i 24 eller 25.)

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Utskiftet blandedbatteri på kjøkken av faglært, uten dokumentasjon.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det foretas ekstraordinært årsmøte denne kvelden egenerklæringsskjemaet utfylles.
Det engasjeres en ekstern part for styreleder som kan føre til økte felleskostnader.
Undertegnede er kjent med at det drøftes normal vedlikehold i form av maling av fasader.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

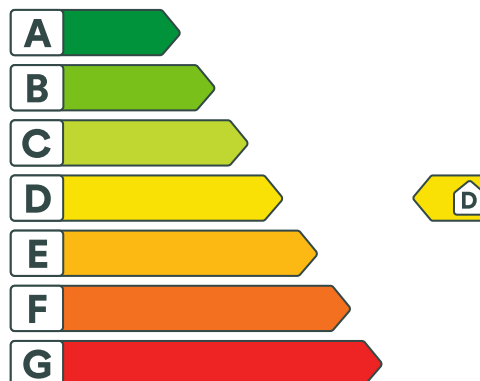
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse Fjellbakken 8B, 2056 ALGARHEIM	
Dato for energimerking 28.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-288185
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 23438372
Gårdsnummer 113	Bruksnummer 53
Seksjonsnummer 8	Bruksenhetsnummer H0203



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2006	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 49,0 m²	Oppvarmet bruksareal 49,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
159,94 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
200,82 kWh/m²

Totalt levert pr. år
9 840 kWh

Nabolagsprofil

Fjellbakken 8B - Nabolaget Algarheim - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Oscar Christensens veg Linje 440	4 min	0.3 km
Jessheim stasjon Linje R13, R13x	10 min	4.8 km
Oslo Gardermoen	19 min	

Skoler

Algarheim skole (1-7 kl.) 410 elever, 21 klasser	4 min	0.4 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.) 323 elever, 13 klasser	10 min	5 km
Gystadmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 692 elever, 29 klasser	9 min	5.6 km
Hoppensprett Akademiet (8-10 kl.) 144 elever, 6 klasser	10 min	5.6 km
Hoppensprett vgs Jessheim	10 min	
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	13 min	6.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

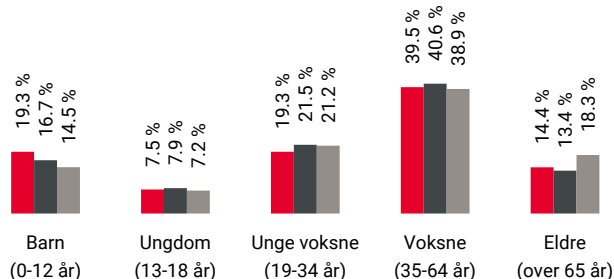
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Algarheim	679	262
Ullensaker kommune	41 565	17 593
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hoppensprett Gystad (1-5 år) 62 barn	4 min	2.7 km
Ekornrud barnehage (0-5 år) 133 barn	5 min	3.5 km
Skogmo barnehage (0-5 år) 140 barn	6 min	3.5 km

Dagligvare

Coop Extra Algarheimveien	5 min
Meny Gystadmarka	7 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



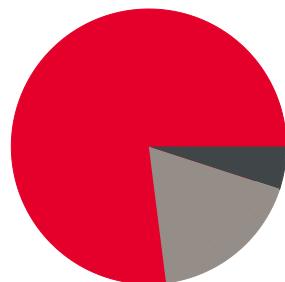
Gateparkering

Lett 87/100

Sport

	Algarheim skole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	4 min	0.4 km
	Skogmo skole Ballspill, fotball, friidrett	6 min	3.6 km
	Spenst Jessheim	9 min	
	Nes Arena Treningssenter	8 min	

Boligmasse



- 77% enebolig
- 5% blokk
- 18% annet

Varer/Tjenester



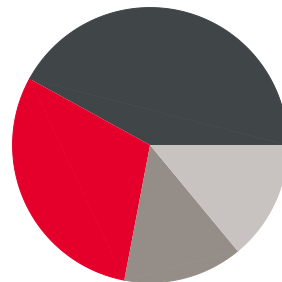
Jessheim Storsenter

10 min



Vitusapotek Gotaasgården Jessheim 10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 30% i barnehagealder
- 42% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



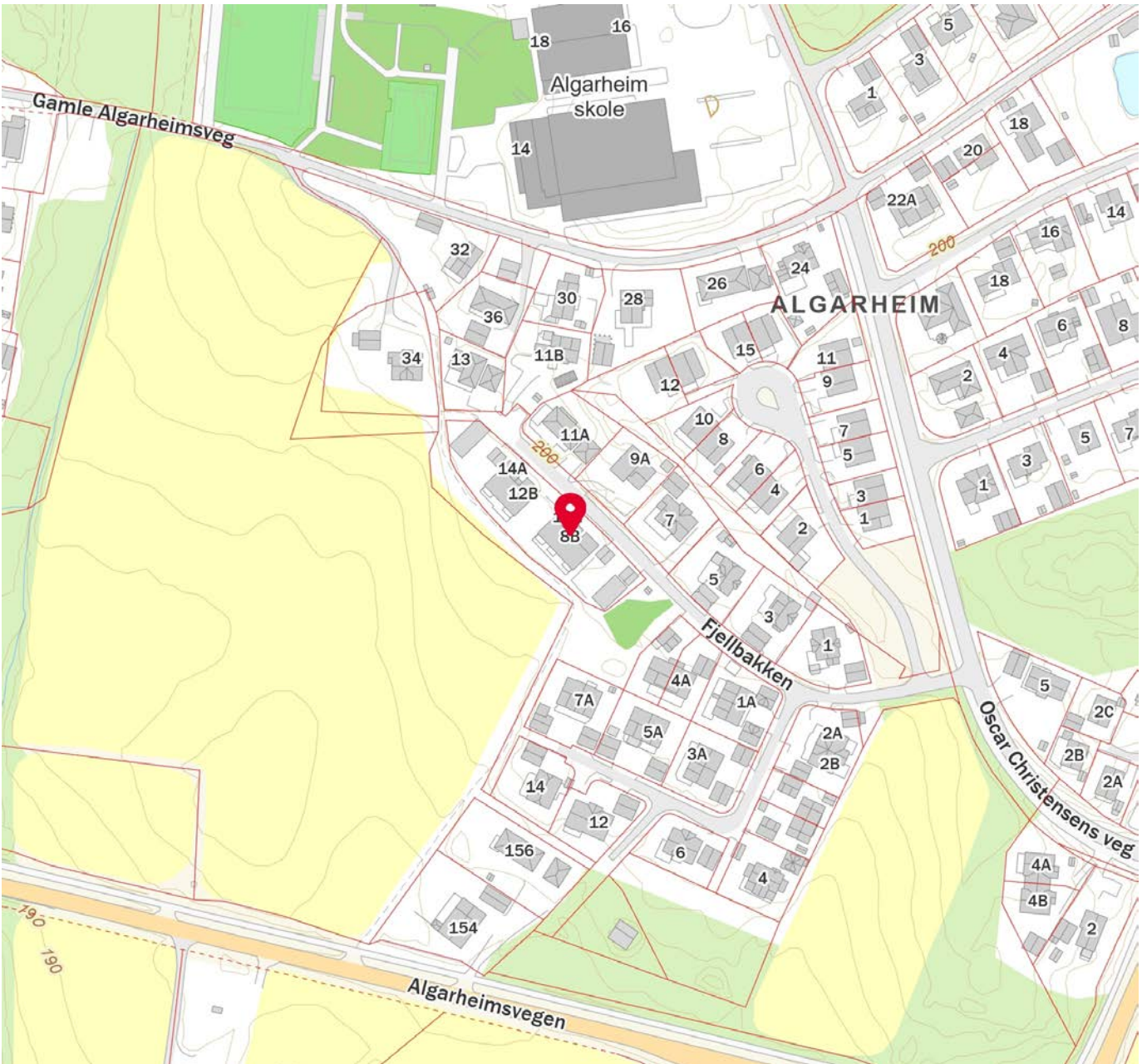
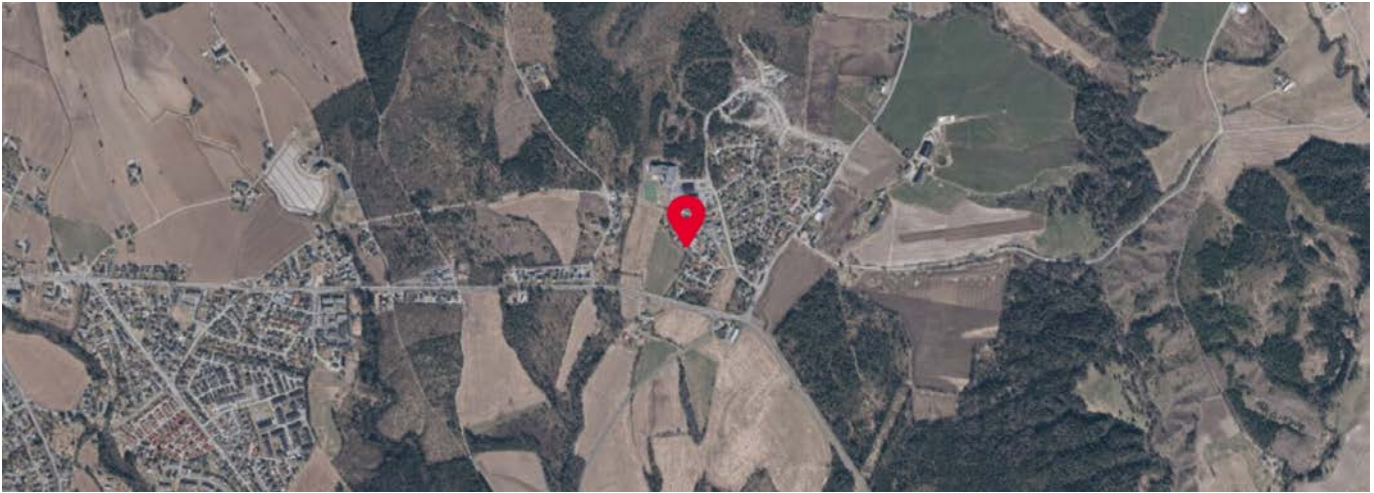
0%

43%

- Algarheim
- Ullensaker kommune
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VEDTEKTER

FOR

EIERSEKSJONSSAMEIET FONBEKKHAGAN

Vedtektene er godkjent på konstituerende årsmøte 14.06.2006

Vedtektene sist endret på årsmøte 23.mai 2018.

§1. EIENDOMMEN – FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 113 bnr. 53 i Ullensaker kommune med påstående bebyggelse.

Sameiet har som formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§2. ORGANISERINGEN AV SAMEIET

Sameiet består av 10 boligseksjoner. Alle seksjonene er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet.

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til sameiets styre eller den styret anviser for registrering.

Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet (leilighet med evt tilleggsareal).

Seksjonseierbrøkene bygger på bruksenhetenes areal (ekskl tilleggsareal).

§3. RETTSLIG RÅDERETT – SAMEIETS PANTERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon.

Sameiet har panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følge av seksjonseierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

§4. BRUKEN AV BRUKSENHETENE OG FELLESAREAL

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

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet, jfr §7 første ledd bokstav g. En endring av bruksformålet krever reseksjonering etter §21 annet ledd.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret

kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
Kostnadene for montering av ladepunkt og strømgifter dekkes av den enkelte seksjonseier.
Seksjonseieren er ansvarlig for ladepunktet, for eksempel vedlikehold og at andre ikke bruker ladepunktet.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet og pålegg gitt av sameiets styre i henhold til disse hjemler.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten, hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§5. HUSORDENSREGLER

Innenfor de rammer som fremgår av vedtektene kan årsmøtet med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for bruken av bruksenhetene og eiendommen forøvrig. Ved sameiets etablering (seksjoneringen) har utbygger fastsatt slike ordensregler som gjelder inntill de eventuelt måtte bli endret senere i Årsmøtet. Dyrehold er tillatt såfremt det ikke er til sjenanse eller til noen ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

§6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer, utelys og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc, kan ikke foretas uten styrets godkjenning. Styret kan for slike forhold fastsette en samlet plan for bygningen eller deler av den. Oppsetting av varmepumpe, parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Ledning, rør o.l. nødvendige fellesinstallasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseiers eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Tilbygg/påbygg og andre arbeid som er meldepliktige til bygningsmyndighetene, må forelegges sameiets styre før uttalelse før slik melding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for Årsmøtet til avgjørelse. Slik avgjørelse er bindende for den seksjonseier som måtte ønske å utføre arbeidet.

§7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken med de unntak som fremgår av dette ledd. Uavhengig av om areal for balkong/terrasser for leiligheter fra og med 2. etg og oppover ved oppdelingen er gjort som tilleggsareal til seksjonen eller del av denne, skal det for slike arealer betales felleskostnader med samme beløp pr m² som for seksjonen for øvrig.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet

eller forbruk.

Den enkelte seksjonseier betaler akontobeløp månedlig fastsatt av Årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Dette akontobeløp kan inkludere avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves (ikke-spesifisert) i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

§ 8 VEDLIKEHOLD

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet samt tilleggsareal som bod(er), parkeringsplass(er) og balkong/terrasse, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for sameiet eller noen annen seksjonseier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde viftemotor, skapvifte/loftvifte og ventilator tilknyttet sin bruksenhet.

Ventilasjonsrørene er sameiet sitt ansvar.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, utvendige boder anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Arealer i parkeringskjeller som ikke er tilleggsarealer betegnes som fellesarealer og er sameiets ansvar.

Nærmere innhold av seksjonseierens plikter følger av eierseksjonsloven §32

§ 9 MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens **§ 38**. For utleiet/utlånt bruksenhet er seksjonseieren ansvarlig for leietagerens bruk av seksjonen, og brukerens forhold vil derfor kunne innebære seksjonseierens mislighold uansett om seksjonseieren personlig kan bebreides eller ikke.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører seksjonseierens/brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens/brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om **eierseksjoner § 39**.

§ 10 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre styremedlemmer, og ett varamedlem. Styret velges av seksjonseiermøtet med alminnelig flertall, og for 2 år, dog slik at 1 (2) av medlemmene trer ut etter første driftsår for å sikre senere kontinuitet i styret. Styrets leder velges særskilt. Varamedlemmet velges for ett år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i seksjonseiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i Årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller Årsmøtes vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og har signaturrett. Styret kan gi prokura.

§ 11 ÅRSMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av Årsmøtet. Ordinært Årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Innkalling til Årsmøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære Årsmøte alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskap for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

I Årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende Årsmøtet med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom Årsmøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller som fullmektig delta i avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre Årsmøte velger en annen møteleder Som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Er en seksjon eiet av flere, kan stemmeretten for seksjonen ikke deles mellom eierne av denne.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på Årsmøtet et, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på Årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av Årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de

tilstedeværende seksjonseierne valgt av Årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 12 FORRETNINGSFØRER – REGNSKAP - REVISJON

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av Årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

§ 13 MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 14 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av Årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 15 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVGIVNINGEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65., eventuelt senere lovgivning som måtte erstatte denne lov.

SAMEIET FONBEKKHAGAN 851

HUSORDENSREGLER

Sist endret 23.05.18

Seksjonseierne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene, og eierne er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til seksjonen.

Husordenen skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

- 1 Det er enhver seksjonseiers plikt å sørge for ro og orden i leilighetene og for at seksjonseierens husstand, leietakere og alle andre som gis adgang til boligen eller eiendommen for øvrig, ikke skaper ubehag eller ulemper av noen art for naboer og andre beboere. Oppussing som skaper støy skal ikke foregå til tider som medfører ubehag for andre beboere.
- 2 Det skal være ro i leilighetene fra kl 2300 til kl 0700. I denne tiden må det ikke spilles høy musikk, holdes støyende selskap etc. uten ved spesielle anledninger, ved hvilke innehaverne av de tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Unngå også bruk av vaskemaskin/tørketrommel, støvsuger o.l. utstyr som lager støy i dette tidsrommet/ samme tidsrom. Eventuelle klager på sjenerende støy må rettes til vedkommende beboer. Hvis dette ikke er mulig eller ønskelig, skal klagen rettes skriftlig til styret.
- 3 Seksjonseiere / leietakere plikter å behandle boligen og eiendommen med tilbørlig aktsomhet. Feil og mangler innrapporteres til styret. Man plikter til enhver tid å følge ordensreglene og styrets henstillinger.
- 4 Seksjonseieren er ansvarlig for enhver skade på eiendommen, forårsaket av så vel seksjonseieren, husstanden, leietakere, som andre personer som er i leiligheten, kommer til eller forlater den. Blir ruter knust, påligger det seksjonseieren straks å besørge nytt glass for egen regning, uansett skadens årsak. Seksjonseier plikter å utføre lettere vedlikehold selv, så som f.eks beising, stell av egen hage, rengjøring av ventilasjonsanlegg og lignende etter pålegg fra styret.
- 5 Avfall må kastes i avfallsbeholdere, og ikke settes utenfor disse, slik at man unngår at skadedyr etablerer seg i miljøet. Alt avfall som ikke kan kastes i avfallsbeholderne (eks: malingsspann, glass, leker, metall), må seksjonseierene selv fjerne. Inngangspartiene skal holdes fritt for avfall. Større gjenstander er beboerne selv ansvarlig for å få fjernet.
- 6 Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som f.eks maling, radio- og TV-antenn, skilt, eller andre utvendige faste innretninger. Styrets godkjenning må også innhentes før montering av varmepumpe. Ved brudd på disse bestemmelsene, kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige. Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjon må ikke foretas.

SAMEIET FONBEKKHAGAN 851

Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer. Parabolantenner er ikke tillatt.

- 7 Det forventes at seksjonseierne klipper gresset/måker snø når det er demmes tur. Lister for dette blir sendt ut hver vår/høst. Dugnader for å holde området fint og ved like, må også påregnes.
- 8 Parkering er kun tillatt i garasjeanlegg og på parkeringsplasser. I 6-mannsboligen har 3-romsleilighetene hver sin parkeringsplass ved garasjene. 2-romsleilighetene deler en parkeringsplass samme sted, samt at de har en plass på fellesparkeringen mellom bygningene. Parkering innenfor sameiets eiendom utenom hva som er nevnt her er ikke tillatt, men kortere stopp for av- og pålessing eller av- og påstigning er tillatt.
- 9 Det er tillatt å holde dyr i sameiet. Dyret kan forlanges fjernet dersom det er til vesentlig sjenanse for beboerne. Hund skal holdes i bånd innenfor eiendommen.
- 10 Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade og forhold som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.
- 11 Grilling på balkong/terrasse er kun tillatt med gass- eller elektrisk grill.
- 12 Risting og banking av tepper o.lign. fra balkong er ikke tillatt. Snøen på balkongen må fjernes, men må ikke fjernes på terrassegulv til beboerne på første etasje. Vis hensyn ved vask og maling av balkongen.
- 13 Gjentatte grove overtredelser av disse regler gir styret rett til å benytte seg av bestemmelsene i eierseksjonsloven om fravikelse og salgspålegg.

Vedtekter

for

Fonbekk Huseierforening

Vedtatt i stiftelsesmøte 2. juni 2009

§ 1 Navn og eierforhold

Huseierforeningens navn skal være Fonbekk Huseierforening

Eierne av eiendom på Fonbekk i Ullensaker kommune har rett og plikt til å være medlem av foreningen, og denne plikten skal tinglyses på hver eiendom.

§ 2 Formål

Huseierforeningens formål er:

- A) å ivarta og koordinere medlemmenes fellesinteresser som boligeiere
- B) å vedlikeholde og forvalte huseierforeningens eiendom med grøntarealer, beplantning, lekeplass, veier og andre felles innretninger av enhver art.

§ 3 Fellesutgifter

Huseierforeningen betaler alle utgifter til drift og vedlikehold av huseierforeningens eiendom som nevnt under punkt 2 B. Huseierforeningen betaler også utgifter til andre fellestiltak som pålegges av generalforsamlingen.

Til dekning av fellesutgiftene, betaler hver boligenhet tilknyttet huseierforeningen et kostnadsbidrag, som forfaller forskuddsvis senest hvert halvår. Bidragets størrelse bestemmes av generalforsamlingen, på grunnlag av budsjettet.

§ 4 Medlemmenes plikter

Medlemmene er forpliktet til å rette seg etter huseierforeningens generalforsamling.

All opptreden må skje aktsomt og i henhold til normer for godt naboskap.

Alle medlemmer kan velges til, og plikter å motta verv i huseierforeningen. Et medlem kan nekte gjenvalg i påfølgende periode.

- ✓ Vedrørende gjerdeoppsettregler skal huseierforeningen følge gjeldende gjerdeoppsettregler for Ullensaker kommune.

§ 5 Generalforsamlingen

Generalforsamlingen er huseierforeningens høyeste myndighet. Hvert år innen 30. april, minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel, skal det innkalles til ordinær generalforsamling, hvor hver boenhet, jfr. § 1, avgir 1 stemme.

Det er anledning til å møte ved fullmektig. Ingen kan møte med mer enn en fullmakt. Alle vedtak fattes ved simpelt flertall av de avgitte stemmer, med unntak av vedtak som nevnt i § 9 samt vedtak som gjelder vedtektsendringer, låneopptak eller salg av foreningens faste eiendommer. Vedtak om dette krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding.
3. Fastsettelse av resultatregnskap, balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett og fastsettelse av kostnadsbidragets størrelse.
5. Valg av styreleder og styremedlemmer.
6. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallelsen når det skriftlig settes fram krav om det, senest seks uker før generalforsamlingen

Ekstraordinær generalforsamling skal innkalles med samme frist når det kreves av styret eller når minst 10 % av de stemmeberettigede krever det.

Den som krever ekstraordinær generalforsamling må angi hvilket emne som ønskes behandlet.

§ 6 Styret

Styret består av leder og 4 styremedlemmer. Styreleder velges ved separate valg og for ett år av gangen. Styremedlem velges for to år av gangen.

§ 7 Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når minst 3 –tre – medlemmer er til stede og minst to stemmer for vedtaket. Styret forestår den daglige drift av huseierforeningens eiendom i samsvar med huseierforeningens generalforsamling sine vedtak. Styreleder har dobbeltstemme ved stemmelikhet.

§ 8 Pantesikkerhet

Som sikkerhet for oppfyllelse av medlemmens forpliktelser er der tinglyst panterett i hver boligenhet med kr 1.000,- til huseierforeningen, Denne panterett har opptrinnsrett med prioritet etter Husbanken.

Styret har ved en huseiers mislighold av økonomisk art, i siste instans fullmakt til å begjære tvangssalg over vedkommende hus. Huseiere kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§ 9 Tvister

Eventuelle tvister mellom huseierforeningen og en huseier, blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Partene vedtar eiendommens verneeting som eneste verneeting.

§ 10 Oppløsning

Oppløsning av huseierforeningen kan ikke skje uten at samtlige huseiere stemmer for, jfr. § 1

851 Sameiet Fonbekkhagan

Protokoll for ordinært årsmøte 29.04.2025

Sted: Algarheim skole, Oscar Christensens veg 20, 2056 Algarheim
7 av 10 mulige stemmegivere var representert.
4 deltok fysisk, 3 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Årsmøte 2025. Styreleder Gabor T. Dobos velges til møteleder. Heidi Løvhaug og Bente Anita Wik signerer protokoll med møteleder. BORIS representant Sebastian Kawala fører møteprotokoll. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

"Styreleder Gabor velges til møteleder. Bente og Heidi signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Sak 2: Styrets årsrapport

Årsrapport fra styret. Sendes ut til beboerne som egen mail 20.04.2025. Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 313 176 mot budsjett 313 164
Utgifter: 281 142 mot budsjett 310 222
Resultat: 32 753 mot budsjett 2 942

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Sak 4: Personvalg, valg av styremedlem (vara) for 1 år

A) Det skal velges styreleder (2 år)

B) Det skal avholdes valg for nytt varamedlem (1 år) .

Styreleder (2 år)

Ingen kandidater stilte til vervet.

Styremedlem vara (1 år)

Eva Beate Lande **enstemmig valgt**

Sak 5: Energieffektivisering av sameiets bygg, veien mot 2030 og 2035

Det skal kuttes 16 prosent av energiforbruket i boliger til 2030, sammenlignet med forbruket i 2020.

I 2035 skal man ha passert 20-22 prosent reduksjon i energiforbruket, sammenlignet med 2020-nivået.

Halvpartene av kuttene skal komme i den delen av boligmassen som er minst energieffektiv i dag.

Sameiet skal vurdere tiltakene for energieffektivisering og hvordan dette kan oppnås på en rimelig måte.

Styret ønsker mer informasjon om energieffektivisering fra BORI U.

Alternativ 2 - Enstemmig vedtatt

Styret tar dette til orientering, og ønsker mer informasjon fra tilbydere

Alternativ 1

Mot: 0 stemmer

Sak 6: Maling av sameiets bygg og rekkverk på terrassene

Referer til sak 5. Prioritering planlagt arbeid på byggverk med tanke på krav på energieffektivisering.

Alternativ 2 - Enstemmig vedtatt

Tas til orientering, styret avgjør prioritet og tidspunkt for gjennomføring

Alternativ 1

Mot: 0 stemmer

Sak 7: Økning av felleskostnader med tanke på kommende bygg- og vedlikeholdsoppgaver

Innkommet sak fra beboer:

Forslag om økning av felleskostnadene kr 200 hver måned

Alternativ 2 - Enstemmig vedtatt

Tas til orientering, styret vurderer når økningen skal tiltreffe.

Alternativ 1

Forslag godkjennes

Mot: 0 stemmer

Forslag avvises

Sak 8: Klipping av hekk og planting av busk på felles planen/ plassen

Beboerne har meldt ønske om planting av syrintre/ busk på sameiets felles plen.
Beboerne meldt inn ønske om hjelp med klipping av hekk

Orientering

Alternativ 2 - Enstemmig vedtatt

Saken er tatt til orientering

Alternativ 1

Mot: 0 stemmer

Sak 9: Dugnad Vår 2025

Sameiets fellesområder skal ordnes opp. Dugnad planlegges gjennomført før 17 mai.

Orienteringssak

Alternativ 2 - Enstemmig vedtatt

Styret innkaller til dugnad ved passende tidspunkt

Alternativ 1

Mot: 0 stemmer

Sak 10: Vårt sameie vokser

Sameiet vårt består av folk i alle aldre. Vi er glade i både våre eldre og yngre. Hvordan skal de unge over 16 år finne vei til å bli engasjert i sameiets saker, for eksempel deltakelse på dugnad?

Saken tas til orientering

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Orienteringssak

Mot: 0 stemmer



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

Generert 17.04.26
Vår ref.: 851 / 8
Meglere ref.: 1206260034

Boligopplysninger

Seksjon	8	Bolignr	
Boligselskap	851 Sameiet Fonbekkhagan	Etasje	2.etg
Adresse	Fjellbakken 8 B, 2056 ALGARHEIM	Oppr.ant.rom	2
Eier(e)	Thomas Vestrum Togstadhagen	Bygningstype	4-mannsbolig

Felleskostnader og restanse

Selskapet er ikke med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 17.04.26: kr 1 711,00 (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	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08	2026-09
Felleskostnader til drift av sameiet	1 711	1 711	1 711	1 711	1 711	1 711

Andel fellesgjeld

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	851 Sameiet Fonbekkhagan (orgnr. 990000107)
Antall enheter	10
Styrets e-post	fonbekkhagansameie@gmail.com
Styreleder	Eva Beate Lande (40563419)
Forsikring	Fremtind Forsikring AS (Polise 2724913-4.1)
Festet tomt	
Gnr/Bnr	113/53
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 0,00	Andre inntekter	kr 219,00
Formue	kr 0,00	Utgifter	kr 35 326,00

Merknader



Ambita

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

Saksnr.:

Deres ref.:
9136999

Saksbehandler:
Nina Skoglund

Dato:
22.04.2026.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 113 BNR: 53 SNR: 8

Forespørsel datert: 17.04.2026.

Eiendom

Oppgitt areal i matrikkelen 2195,3 m². Snr. 8 har en andel på 48/732 i sameie.

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

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

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

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

PLANSTATUS:

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for «Del av Fonbekk» m/best. vedtatt 04.02.2002.

Endringer:

Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for: til:

Grenser inntil reguleringsplan for:

STØYFORHOLD:

- Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen. Er berørt av veg/jernbanestøysone.

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

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

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

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

Veg, vann og avløp:

- | | |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tilknyttet offentlig vann og avløp. | <input type="checkbox"/> Ikke tilknyttet off. vann og avløp. |
| <input type="checkbox"/> Tilknyttet off. vann, men har septik. | <input type="checkbox"/> Skal tilknyttes off. vann og avløp. |
| <input type="checkbox"/> Vannmåler er installert. | <input checked="" type="checkbox"/> Vannmåler er ikke installert. |
| <input type="checkbox"/> Eiendommen ligger til offentlig veg. | <input type="checkbox"/> Eiendommen ligger til privat veg. |

Kommunale avgifter for 2026 er kr. 9900,-.

Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. 825,-

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

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 2005.

Garasje byggemeldt .
Tilbygg byggemeldt .

- | | |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Har ferdigattest. | <input checked="" type="checkbox"/> Har ikke ferdigattest. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Har midlertidig bruksattest. | <input type="checkbox"/> Har ikke midlertidig bruksattest. |

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

ANDRE MERKNADER:

For ulike registrerte farer se NVE atlas.

Lenke:

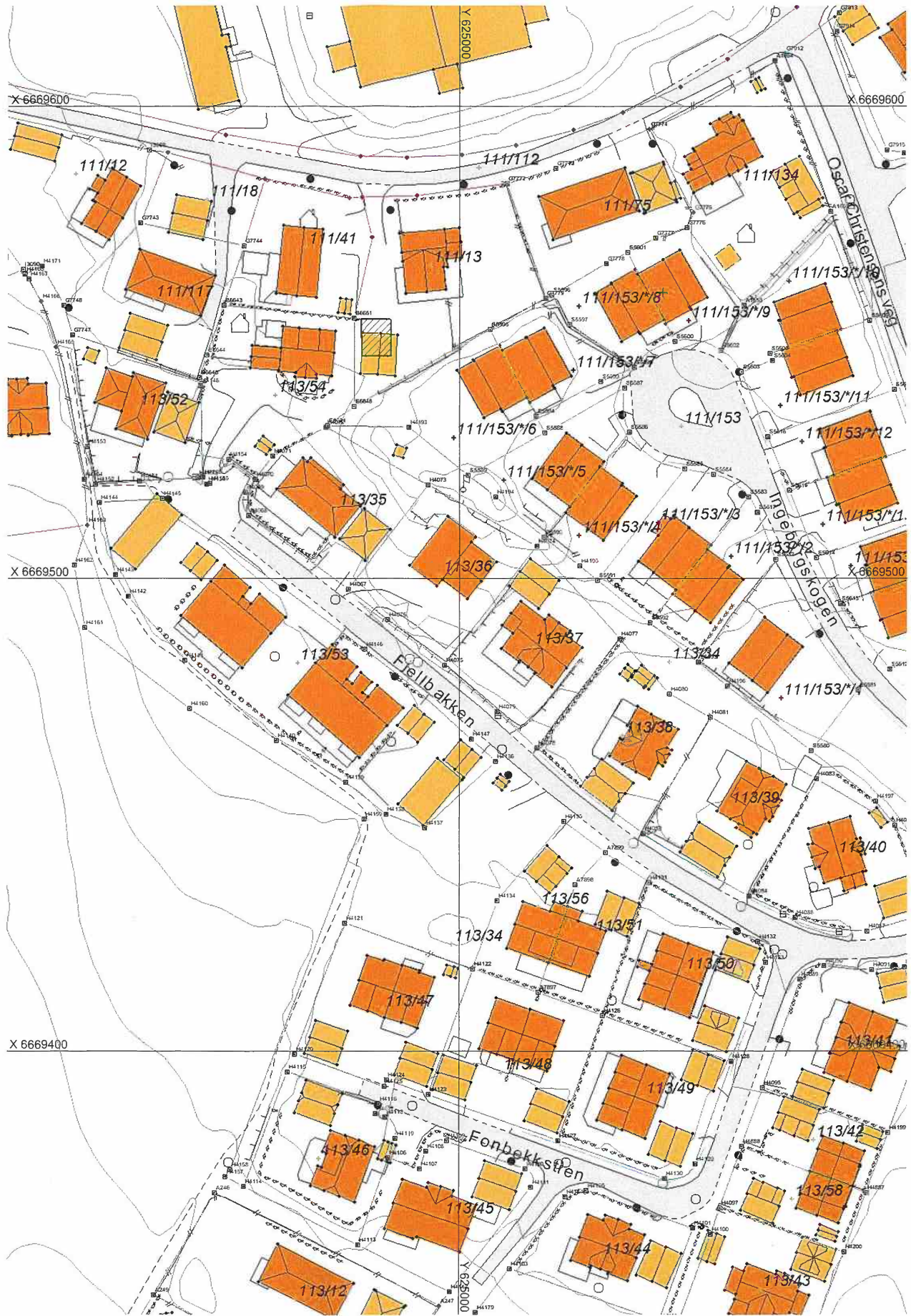
<https://atlas.nve.no/Html5Viewer/index.html?viewer=nveatlas&layerTheme=null&scale=80000&basemap=¢er=295209.62934453855%2C6667332.225734331&layers=0E4UBx1TNN3b>

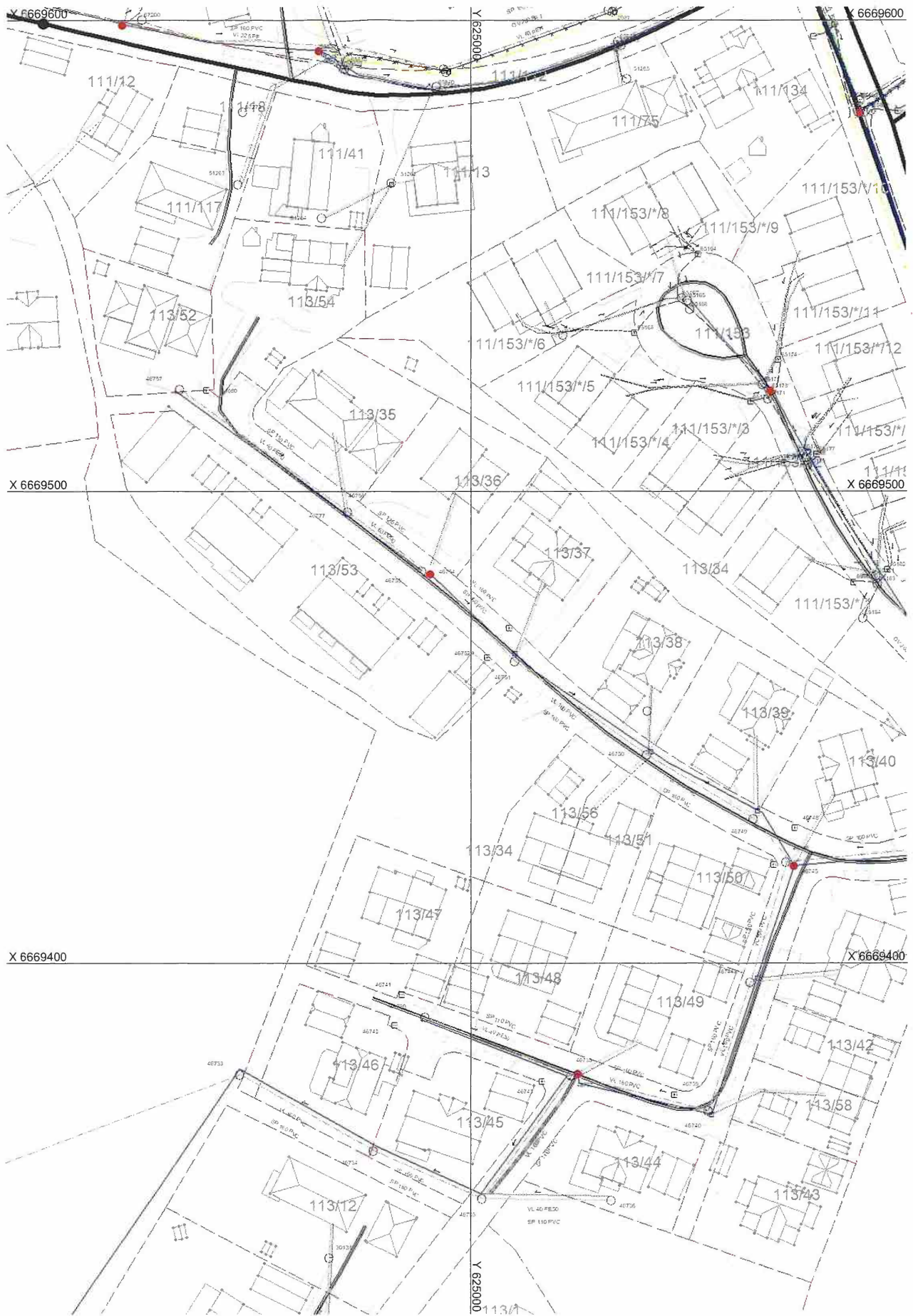
Med hilsen



Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

- Vedlegg:
- | | |
|-------------------------------------|--------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Reguleringsplan. |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Reguleringsbestemmelser. |
| <input type="checkbox"/> | Bebyggelsesplan. |
| <input type="checkbox"/> | Kommunedelplan. |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Kommuneplanbestemmelser. |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Matrikkelbrev. |
| <input type="checkbox"/> | Ferdigattest. |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Midlertidig bruksattest. |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Eiendomskart. |
| <input checked="" type="checkbox"/> | VA-kart. |
| <input type="checkbox"/> | Støykart. |





**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3209 - ULLENSAKER
Gårdsnummer: 113
Bruksnummer: 53
Festenummer:
Seksjonsnummer: 8

Utskriftsdato/klokkeslett: 22.04.2026 kl. 10:56
Produsert av: Nina E Skoglund
Attestert av: Ullensaker kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkelova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Seksjon
Bruksnavn:
Etableringsdato: 08.02.2006
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Sameiebrøk: 48 / 732 i matrikkelenhet 113 / 53
Formål seksjon: Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		130990	VESTRUM THOMAS T		TIURKROKEN 16 2069 JESSHEIM	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eiere registrert hos Skatteetaten		130990	VESTRUM THOMAS T		TIURKROKEN 16 2069 JESSHEIM	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2024	Tinglyst		01.01.2024	smatmynd 01.01.2024
		Omnummerert til:	3209 - 113/53		
		Omnummerert fra:	3033 - 113/53		
		Omnummerert til:	3209 - 113/53/0/1		
		Omnummerert fra:	3033 - 113/53/0/1		
		Omnummerert til:	3209 - 113/53/0/2		
		Omnummerert fra:	3033 - 113/53/0/2		
		Omnummerert til:	3209 - 113/53/0/3		
		Omnummerert fra:	3033 - 113/53/0/3		
		Omnummerert til:	3209 - 113/53/0/4		
		Omnummerert fra:	3033 - 113/53/0/4		
		Omnummerert til:	3209 - 113/53/0/5		
		Omnummerert fra:	3033 - 113/53/0/5		
		Omnummerert til:	3209 - 113/53/0/6		
		Omnummerert fra:	3033 - 113/53/0/6		
		Omnummerert til:	3209 - 113/53/0/7		
		Omnummerert fra:	3033 - 113/53/0/7		
		Omnummerert til:	3209 - 113/53/0/8		
		Omnummerert fra:	3033 - 113/53/0/8		
		Omnummerert til:	3209 - 113/53/0/9		
		Omnummerert fra:	3033 - 113/53/0/9		
		Omnummerert til:	3209 - 113/53/0/10		
		Omnummerert fra:	3033 - 113/53/0/10		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
		Omnummerert til:	3033 - 113/53		
		Omnummerert fra:	0235 - 113/53		
		Omnummerert til:	3033 - 113/53/0/1		
		Omnummerert fra:	0235 - 113/53/0/1		
		Omnummerert til:	3033 - 113/53/0/2		
		Omnummerert fra:	0235 - 113/53/0/2		
		Omnummerert til:	3033 - 113/53/0/3		
		Omnummerert fra:	0235 - 113/53/0/3		
		Omnummerert til:	3033 - 113/53/0/4		
		Omnummerert fra:	0235 - 113/53/0/4		
		Omnummerert til:	3033 - 113/53/0/5		
		Omnummerert fra:	0235 - 113/53/0/5		
		Omnummerert til:	3033 - 113/53/0/6		
		Omnummerert fra:	0235 - 113/53/0/6		
		Omnummerert til:	3033 - 113/53/0/7		
		Omnummerert fra:	0235 - 113/53/0/7		
		Omnummerert til:	3033 - 113/53/0/8		
		Omnummerert fra:	0235 - 113/53/0/8		
		Omnummerert til:	3033 - 113/53/0/9		
		Omnummerert fra:	0235 - 113/53/0/9		
		Omnummerert til:	3033 - 113/53/0/10		
		Omnummerert fra:	0235 - 113/53/0/10		
Seksjonering	08.02.2006				
Seksjonering		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0235 - 113/53	0	
		Mottaker	0235 - 113/53/0/8	0	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	23 438 372	Bebygd areal:	248	Ant. boliger:	6	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	397	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	25.07.2005
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6669471 Øst: 624975	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	09.12.2005
Bygningsendringstype:	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Bruksareal totalt:	397	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	10.08.2006
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Energikilder:	Elektrisitet Olje/parafin/fl.brensel	Bruttoareal totalt:	0				
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	3	199	0	199	0	0	0
H01	3	198	0	198	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
3248 Fjellbakken 8 B	H0203	Bolig	49	2	Kjøkken	1	1	113/53/0/8

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		EIENDOM ØST AS		2050 JESSHEIM



22.04.2026 10:56

Matrikelbrev for 3209 - 113 / 53 / 0 / 8

Side 6 av 6

TEGNFORKLARING

OVERSIKTSKART M= 1:15000

P.BI. § 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

B1-3 BOLIGER, TU=35%

B4 BOLIGER, TU=45%

Tr TRAFØ

2. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)

KJØREVEG

GANG-/SYKKELVEG/FORTAU

GRØFT

3. FAREOMRÅDER

HØYSPENTTRASE

RAS, FLOM

4. SPESIALOMRÅDER

FRISIKTSONE

VEGETASJONSOMRÅDE

5. FELLESOMRÅDER

FELLES TURVEG

FELLES LEKEPLASS

FELLES ADKOMSTVEG/AVKJØRSEL

STREKSYMBOLER M.V.

PLANENS BEGRENSNING

GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL

BYGGEGRENSE

EIENDOMSGRENSE

EIENDOMSGRENSE SOM OPPHEVES

REGULERT TOMTEGRENSE

SENTERLINJE VEG

FRISIKTLINE

BEBYGGELSE SOM INNGÅR I PLANEN

ANBEFALT AVKJØRSEL

ULLENSAKER KOMMUNE

REGULERINGSPLAN

MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DEL AV

FONBEKK

Gnr./Bnr.113/3,4,6 m.fl

EKVIDISTANSE 1 M
MÅLESTOKK 1 : 1000

0 10 50m



REVISJON

SAKSB./TEGN.

A	Utvidet reguleringsgrense mot sør-vest. Innlemmet adkomst FV til 113/12 og 113/13. Endret påkoblingspunkt for V1 mot Skolevegen. Justert tomtegrenser.	13.06.01	PAT
B	Justert frisiktsone og lagt inn formål. Innlemmet gang-/sykkelveg med grøft mot rv 174.	15.10.01	PAT
C	Endret V1 til FV1, V2 til FV2 og FV til FV3. Fjernet fareområde utenfor plangrense. Endret farge på grøft.	23.10.01	PAT
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		SAK/NR.	DATO
FORVARSEL/ANNONSE			10.09.98
1. GANGS BEHANDLING I DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER			29.01.01
OFFENTLIG ETTERSYN			-09.03.01
BEGRENSET VARSEL TIL BERØRTE PARTER OM ENDRINGER SOM ER GJORT I PLANEN			15.10.01
			-31.10.01
2. GANGS BEHANDLING I DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER			28.01.02
KOMMUNESTYRETS VEDTAK (EGENGODKJENNING)			04.02.02
KUNNGJØRING			

ULLENSAKER KOMMUNE

Trine Lunde Falsen

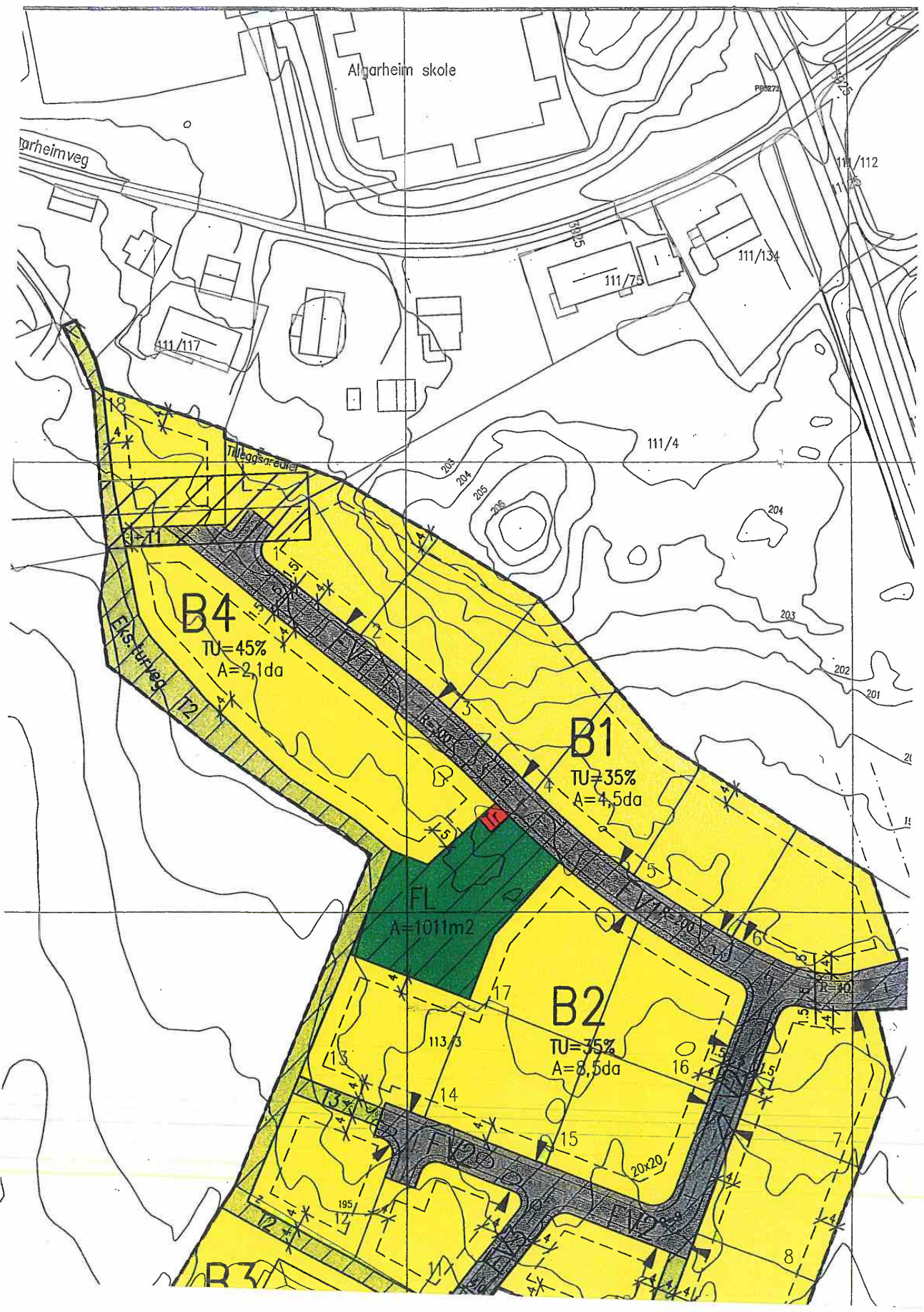
ORDFØRER
ORDFØRER

Romerike Sentrum A/S

A.I.Syvertsen
Landskapsarkitekt MNLA

Tlf.: 63 98 25 25
Fax: 63 92 85 69
Postboks 51, 2051 JESSHEIM

ARK. NR.	TEGN.	DATO	SAKSB./TEGN.
15.98.A	REG 7	25.07.00	AIS



ULLENSAKER KOMMUNE

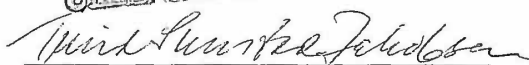
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLANEN «FONBEKK», GNR. 113, BNR. 3,4,6, m. fl.

Planen er datert 25.07.00, sist revidert 23.10.01

Bestemmelsene er datert 25.07.00, sist revidert 23.10.01.

Bestemmelsene vedtatt av Herredsstyret den 4/2-02

ULLENSAKER KOMMUNE



Ordfører
ORDFØRER

1 GENERELT

1.1 Planavgrensning.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor dette området gjelder disse bestemmelser i tillegg til plan- og bygningsloven med forskrifter og evt. vedtekter for Ullensaker kommune.

1.2 Reguleringsformål

I planen er det regulert områder for følgende formål:

- Byggeområder for boliger
Frittliggende småhusbebyggelse, B1 - B3.
Konsentrert bebyggelse, B4.
- Byggeområder for offentlige formål
Trafo, TR.
- Offentlige trafikkområder
Kjøreveg.
Gang-/sykkelveg/fortau.
Grøft.
- Fellesområder
Felles adkomstveger/avkjørsler, FV1-FV3.
Felles turveg, T1-T4.
Felles lekeplass, FL.
- Fareområder
Høgspenstrasé.
- Spesialområder
Frisiktsone.

2 FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 Det faste utvalg for plansaker skal ved sin behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling, og at bygningene får en harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialvalg. Kravet gjelder også uthus/garasjer.
- 2.2 Bygningene skal ha saltak eller valmet tak og best mulig tilpasses hverandre og eksisterende bebyggelse i området. Det faste utvalg for plansaker kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme veg skal ha lik møneretning og takvinkel.
- 2.3 Gjerder over 1 m, støttemurer og lignende bygningsmessige tiltak skal godkjennes av det faste utvalg for plansaker.
- 2.4 Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terreng og eksisterende vegetasjon som søkes bevart, skal beskyttes i byggeperioden.
- 2.5 Det skal utarbeides en rammeplan for hovedanlegg for vann og avløp for hele det regulerte området som også skal vise hvordan tilliggende utbyggingsområder som er vist i kommuneplanen kan tilkoples offentlig VA-nett.

Rammeplan og detaljplaner for vann og avløp skal godkjennes av VAR-enheten før arbeidene settes igang. Anleggene skal være godkjent som driftsklar av kommunen før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelsen. Annen ordning skal godkjennes av enheten VAR.

Prosjektering og bygging av vann og avløpsanlegg skal omsøkes i h.h.til plan- og bygningsloven.

- 2.6 Detaljplaner for veg og trafikkanlegg skal godkjennes av GIV-enheten før arbeidene settes i gang. Veg og trafikkanlegg som betjener bebyggelsen skal være bygget og godkjent som driftsklar før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelsen. Annen ordning skal godkjennes av enhetsleder GIV.

Prosjektering og bygging av veganlegg skal omsøkes i h.h.til plan- og bygningsloven.

- 2.7 Ved byggemelding skal det fremlegges støyberegninger og evt. dokumentasjon på støydempende tiltak i h.h.til Miljøverndepartementets retningslinjer i rundskriv T-8/79. Eventuelle støydempingstiltak skal være ferdigstilt før ny bebyggelse tas i bruk.
- 2.8 Det vil ikke gis rammetillatelse for utbygging av området før det kan dokumenteres at tilhørende skole har tilstrekkelig kapasitet.
- 2.9 Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, når særskilte grunner taler for det, tillates av det faste utvalg for plansaker innenfor rammen av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for kommunen.

- 2.10 Etter vedtak av disse bestemmelser kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene.

3 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

3.1 Områder for frittliggende småhusbebyggelse (B1 – B3)

- 3.1.1 I områdene B1 - B3 skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende anlegg.
- 3.1.2 Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist i planen. Garasjer kan være frittliggende eller bygningsmessig forbundet med boligen. Frittliggende garasjer kan plasseres inntil 1 m fra nabogrense.
- 3.1.3 Største tillatte tomteutnyttelse er $TU = 35\%$. (TU = bruksareal BRA i prosent av netto tomteareal.) Garasjer medregnes i TU.
- 3.1.4 Det kan oppføres boliger med 1 etg., evt. med innredet måleverdig loft etg. Underetg. kan innredes der tomteforholdene ligger til rette for det.
- Gesimshøyden kan være inntil 7 m og mønehøyde inntil 9 m fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- 3.1.5 Ved byggemelding av bolighus skal det på situasjonsplanen vises bindende plassering av dobbeltgarasje samt oppstillingsplass for en bil, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med boligen. Ved oppføring av bolig med hybelleilighet skal det i tillegg, uavhengig av garasjen, vises en ekstra biloppstillingsplass. Det skal også opparbeides snuplass på egen eiendom.
- 3.1.6 Dersom tomteedelingen innenfor et felt vist på plankartet fravikes, må det leveres inn tomteedlingsplan for det aktuelle feltet for godkjenning. Endring av antall tomter/tomtestørrelse kan utløse krav om innarbeidelse av lekeplasser.

3.2 Områder for konsentrert bebyggelse (B4)

- 3.2.1 I området B4 kan det oppføres konsentrert bebyggelse i kjede, rekkehus, leilighetshus eller lignende med tilhørende anlegg.
- 3.2.2 Det skal utarbeides samlet situasjonsplan før området kan bebygges. Situasjonsplanen skal sendes til høring hos berørte naboer og evt. berørte offentlige instanser før den endelig godkjennes av det faste utvalget for plansaker. Situasjonsplanen skal vise adkomst til boligene, høyder, etasjeantall, private og felles uterom, lekeareal og takform.
- Ved byggemelding skal det i tillegg til samlet situasjonsplan medfølge utomhusplan som viser detaljutforming og opparbeidelse av alle ubebygde arealer i målestokk 1:200. Alle fellesarealene skal være opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.
- 3.2.3 Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist i planen. Garasjer kan være frittliggende eller bygningsmessig forbundet med boligen. Frittliggende garasjer kan plasseres inntil 1m fra nabogrense.

- 3.2.4 Største tillatte tomteutnyttelse er TU = 45%. (TU = bruksareal BRA i prosent av netto tomteareal.) Garasjer medregnes i TU.
- 3.2.5 Det kan oppføres boliger med gesimshøyde inntil 7 m og mønehøyde inntil 9 m fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- 3.2.6 I situasjonsplan/byggemelding skal det minst avsettes følgende parkeringsarealer:
- 1 p-plass for 2-roms leilighet eller mindre (hybelleilighet)
 - 1,5 p-plasser, hvorav 1 plass i garasje for 3-roms leiligheter.
 - 2 p-plasser, hvorav minst 1 plass i garasje for 4-roms leiligheter eller større.

Parkeringsplassene skal være opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.

4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

4.1 Kjøreveg

Offentlig kjøreveg (Skolevegen) skal ikke endres som følge av planen.

4.2 Gang-/sykkelveg/fortau

Gang-/sykkelveger/fortau skal opparbeides som vist i planen. Det skal utarbeides detaljplaner som skal godkjennes av kommunen før igangsetting.

4.3 Grøft

Grøftearealer skal opparbeides i henhold til reguleringsplan med bestemmelser for gang-/sykkelveg langs rv 174.

5 FELLESOMRÅDER

5.1 Felles adkomstveg/avkjørsel (FV1 - 3).

Den enkelte adkomstveg/avkjørsel er felles for de som sogner til vegen/avkjørselen.

5.2 Felles turveger (T1 - T4)

T1 – T4 skal tilrettelegges for ferdsel, og vegetasjonen langs eksisterende tur-/driftsveg på vestsiden av planområdet skal i størst mulig grad bevares.

5.3 Felles lekeplass (FL)

Felles lekeplass skal være opparbeidet etter godkjent plan før bebyggelsen tas i bruk.

6 FAREOMRÅDER

6.1 Høgspenstrasé

Området på 7,5m til begge sider av senterlinjen på høyspenten (22 kV) kan ikke bebygges med boliger. Garasjer kan kun bygges dersom det foreligger spesiell tillatelse fra Gjermå El-verk. Dersom høgspennten kables, bortfaller byggeforbudet.

7 SPESIALOMRÅDER

7.1 Frisiktsone

Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm. over tilstøtende vegers planum.

Ullensaker kommune

Byggesak og oppmåling



Eiendom Øst AS
Industrivegen 9

1473 Lørenskog

Vår ref: (Oppgis ved svar)
2006/388-6

Deres ref:

Dato
10.08.2006

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Etter Plan- og bygningsloven §99

GNR/BNR/FNR/SNR:	113/53//seksjon 5 til 10
Tiltakets art:	Nytt bygg
Byggets/anleggets art:	Andre småhus med 3-4 boliger
Byggested:	Fjellbakken 53 - 2056 Algarheim

Midlertidig brukstillatelse gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt den 09.08.2006; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, §33.

Brukstillatelsen gjelder for:

Hele tiltaket, seksjon 5 - 10

I følge kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det:

Ikke registrert mangler, disse er ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse.

Gjenstående arbeider skal være utført innen 09.08.2007

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

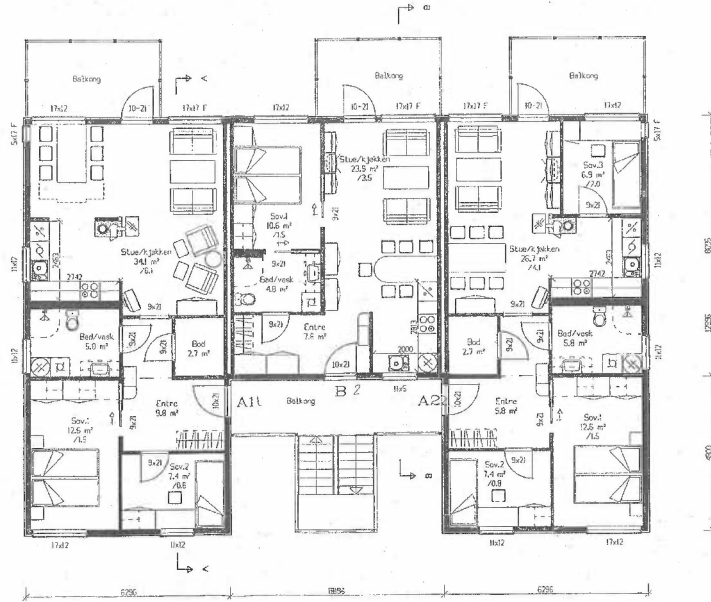
For Bygningssjefen

Bjørn Rolid
avdelingsingeniør
Direkte telefonnr: 66108272

<i>Besøksadresse</i> Rådhuset, Furusetgt. 12 2050 JESSHEIM Servicetorget Åpningstid: 8.00-15.55	<i>Postadresse</i> Postboks A, 2051 JESSHEIM	<i>Telefon</i> 66 10 80 00 <i>Telefaks</i> 66 10 80 01	<i>Bankkonto - kommunen</i> 1606 10 39000 <i>Bankkonto - skatt</i> 7855 05 02355	<i>Org.nr.</i> 933 649 768	<i>E-post</i> postmottak@ullensaker.kommune.no <i>Internett:</i> www.ullensaker.kommune.no
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------

Post adresseres til Ullensaker kommune - ikke til enkeltpersoner

83



911205
GAB

Dette tegning er typen byggeskisse for AS der er endelig godkjent, og som ikke kan endres eller opprettes uten tillatelse. AS LOV OG OPPMÅTTET 11. AUGUST 2005



EIENDOM ØST AS
Eiendom Øst AS
Løstveien 6, 1470 Rosle
Bygghelsekontroll
Førde kommun, Førde B4
Lilandsaker kommune

Mustype AB
Plan 2. etasje
HøiesLøkk 1: KOD
Tegnet: 1-5874-503
Dato: 13.08.05
Sign: dj

TEBRA
Byggeskissekontroll AS
Bjørnsrudveien 28
Postboks 352, 228 Brunvoll
Telefon: 02 24 22 00
Telefax: 02 24 22 10
www.tebra.no

© Tebra/Orion Group



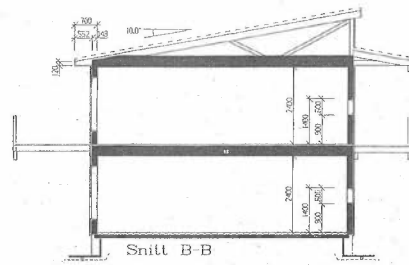
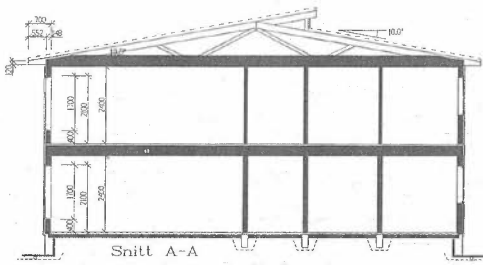
W

M EIENDOM ØST AS
 Skovveile 66 - P.B. 88, 2011 Strømmer

FONBEKK B4
 HUSTYPE A.B
 FAKA D 21332

M&L 1:100
 27.06.05. Rgo
 SN-15 BRV

TEGRA
 Tegning og arkitektur AS
 Postboks 327 - 2001 Strømmer
 Tlf: 82 24 05 85 - Telefaks: 82 24 86 24
 E-mail: tegra@tegra.no



Areaberegninger i hht NS3940

Bruksareal Leilighet A1 og A2 1. etasje	74,7 m²BRA
Bruksareal Leilighet B 1. etasje	48,4 m²BRA
Bruksareal Leilighet A1 og A2 2. etasje	75,0 m²BRA
Bruksareal Leilighet B 2. etasje	48,6 m²BRA
Bebyggd Areal totalt	266 m²BYA

9/12-05
CHB

Dette tegning er laget av Eiendom Øst AS og er et utdrag av en større tegning. Alle rettigheter forbeholdt. © Eiendom Øst AS



Eiendom Øst AS
Industriveien 6, 1476 Rasta
Bpostboks 406, 0603 Øst
Fossekillingen Forbætt B4
Ullensaker kommune

Muslyse AB

Snitt og arealer

Målestokk: 1 : 100
Dato: 16.09.05
Tegning: 1-5874-501
Sign: dj



ESRA
Eiendomsregistreringssystem

Revisjonsveien 2A
Postboks 272, 200 Sandness
Tvedestrand
Telefon: 02 21 55 88
Telefax: 02 21 55 84
www.esra.no

© Data Driveshield



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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. 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 landbrukseieendom, 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Fjellbakken 8B
2056 ALGARHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sondre Østbye Svarstad

Oppdragsnummer:

Telefon: 954 05 333
E-post: sondre.svarstad@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre