



aktiv.

Kanalvegen 35, 2052 JESSHEIM

**Lys og velholdt 3-roms leilighet
med stor markterrasse og
garasjeplass med el-bil lader!**



Eiendomsmegler MNEF

Ann Kristin Hoset

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 280 000,-
Fellesgjeld: Kr 263 107,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 3 544 457,-
Felleskostn.: Kr 6 207,-
Selger: Turid Anita Kjølseth

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2008
BRA-i/BRA Total 72/75 kvm
Tomtstr.: 11070.4 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 117, bnr. 531
Andelsnr.: 42
Oppdragsnr.: 1208250111

Lys og velholdt 3-roms leilighet med stor markterrasse og garasje!

Velkommen til Kanalvegen 35!

Dette er en lys og fin 3-roms leilighet, beliggende i 1. etasje. Leiligheten inneholder gang, hyggelig stue, kjøkken med god skap- og benkeplass, to gode soverom, flislagt bad med gulvvarme og innvendig bod. Utgang til markterrasse og hagedel.

Det følger garasjeplass med ladeboks, samt bod i kjeller.

Borettslaget har et flott felleshus med bla. treningsrom, spa-avdeling og selskapslokale med kjøkken.

Fin, sentral og barnevennlig beliggenhet. Jessheim by tilbyr alt av servicetilbud herunder storsenter med ca 140 butikker og serveringssteder, kulturhus med kino og bibliotek, dagligvarebutikker, idretts- og svømmehall. Flere fine rekreasjonsmuligheter i marka. Fra Jessheim stasjon har du gode kollektivforbindelser til bla. Oslo, Lillestrøm og OSL Gardermoen.



Innhold

Velkommen2
Plantegning23
Om eiendommen28
Nabolagsprofil.....40
Energiattest43
Tilstandsrapport44
Egenerklæring60
Forbrukerinformasjon90
Budskjema91



Leiligheten har markterrasse utenfor stuen, samt en liten gressplen mot hekk på borettslagets fellestomt.



Terrassen er på ca 18 kvm.



Kjøkkeninnredningen har hvite, profilerte fronter og laminert benkeplate.



Leiligheten har en god planløsning, og
åpen løsning mellom kjøkkenet og
stuen.



Hyggelig spiseplass og stue.



Lys og trivelig stue med utgang til uteplassen.



Stue.

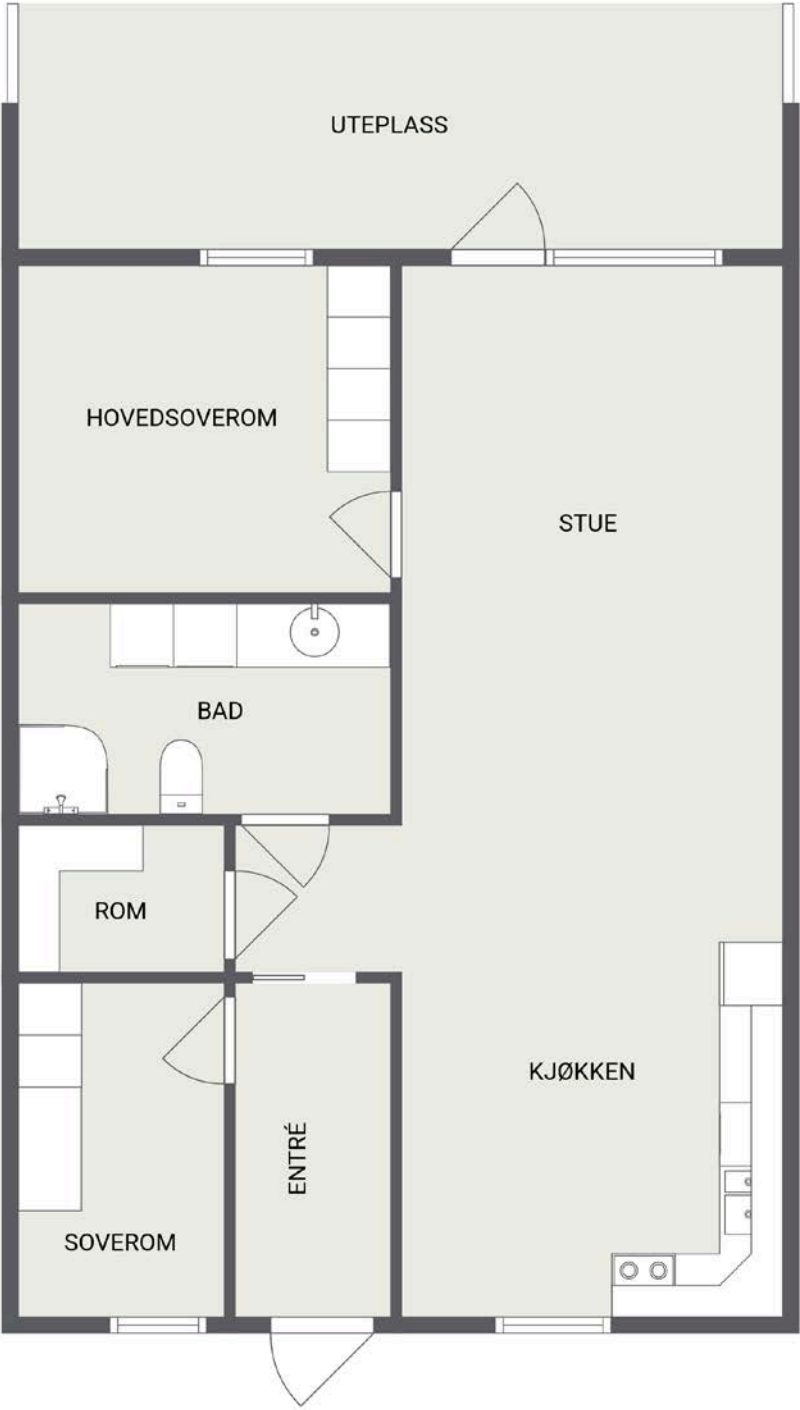




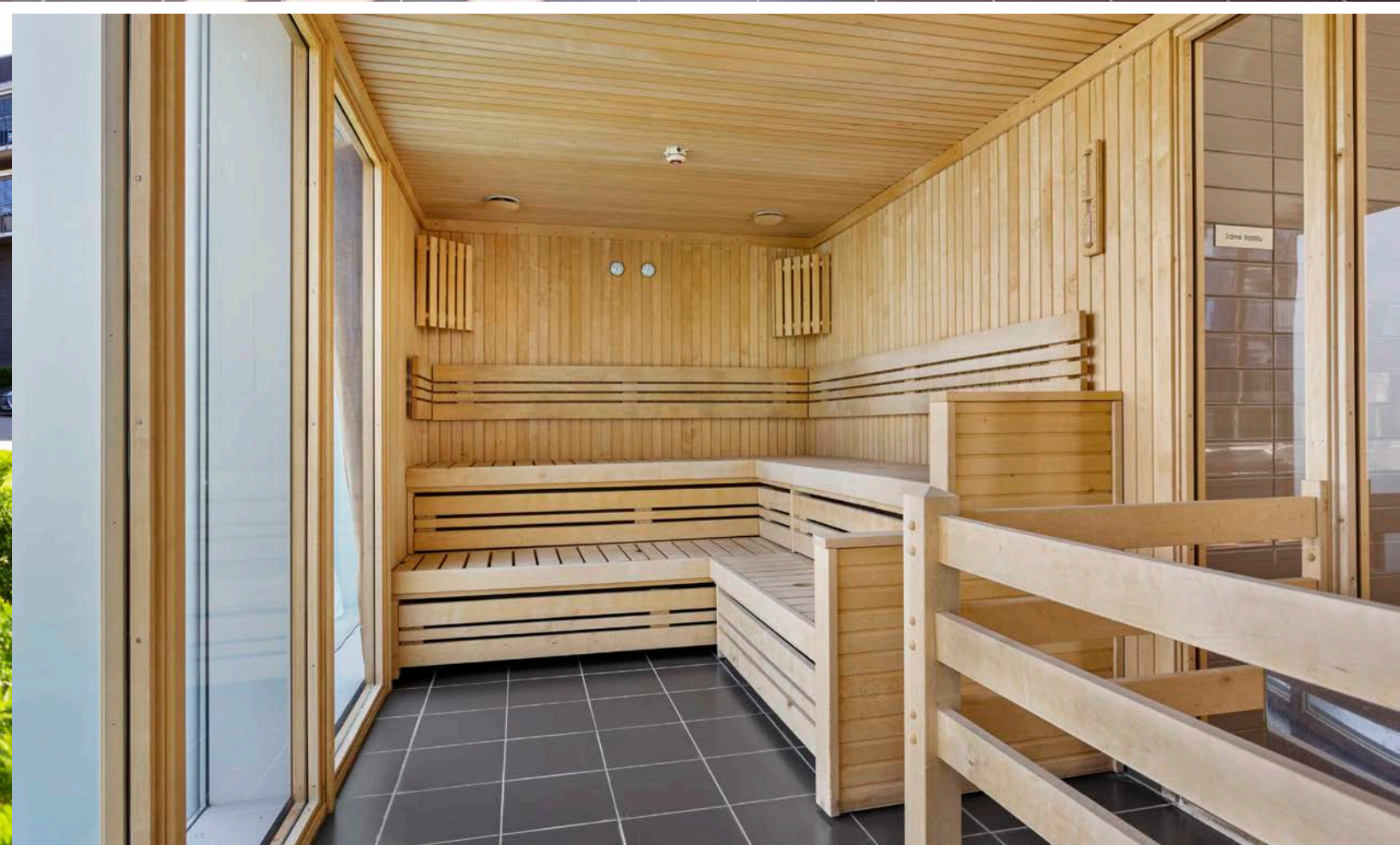
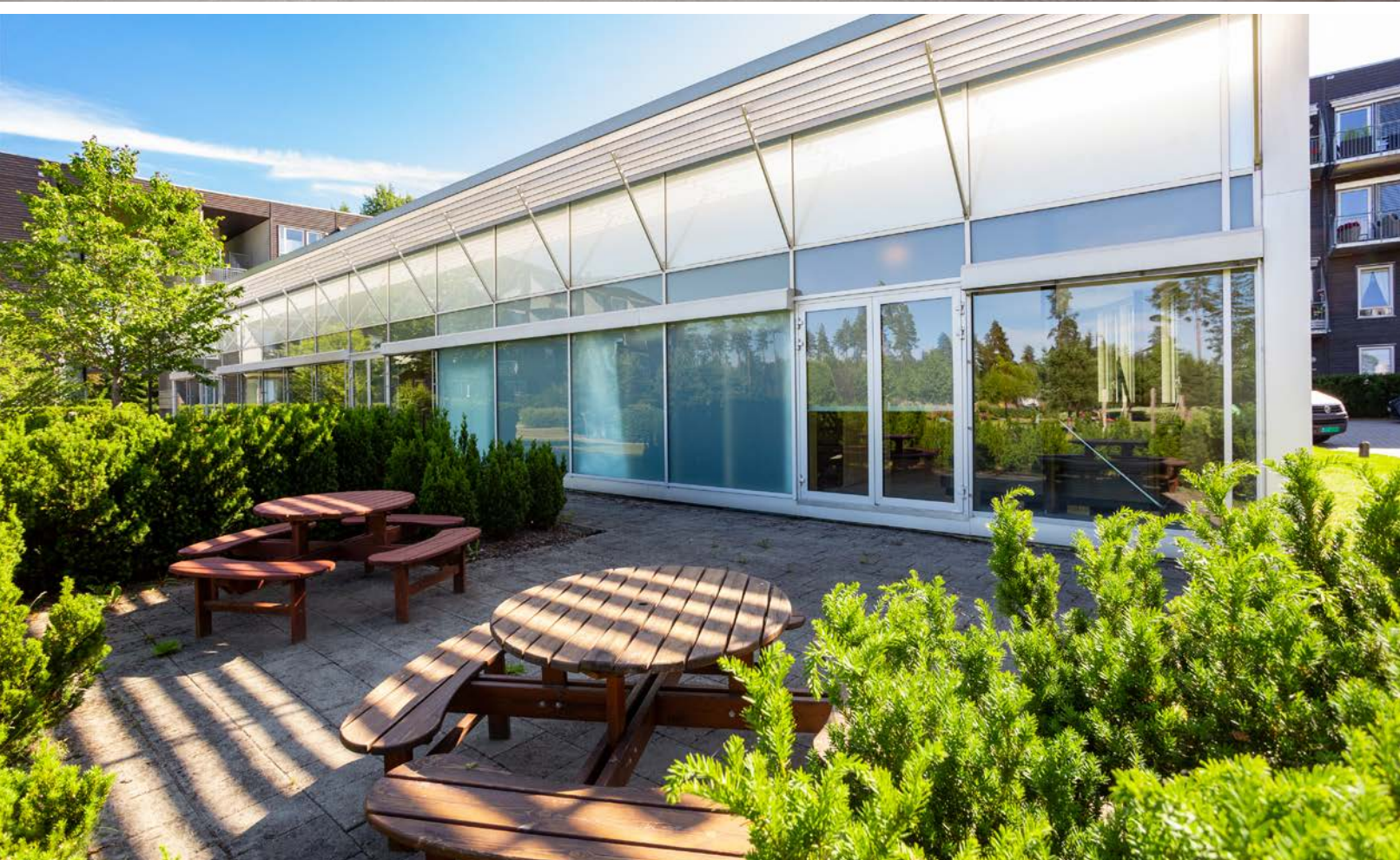


Plantegning

1. etasje



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





Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 72 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 75 m²

TBA: 18 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 3 m² Bod i kjeller.

1. etasje

BRA-i: 72 m² Gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

18 m² Terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde stue: 2,53 m.

Takhøyde bad: 2,23 m.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

11070.4 m²

Tomtebeskrivelse

Borettslagets felles tomt er ryddig og pent opparbeidet med gressplen og flotte grøntområder, beplantning, prydbusker, trær, sittegrupper og lekearealer, samt asfaltert adkomst, internveier og parkeringsareal.

I mellom de tre boligblokkene finner du borettslagets felleshus som har lokale med kjøkken og storstue for leie, spa-avdeling med garderobe, badstue og treningsfasiliteter.

Beliggenhet

Leiligheten ligger fint til på Gystadmyra like utenfor Jessheim sentrum. Gystadmyra er et populært boligområde i stadig vekst, og det ligger i gangavstand til både sentrum og marka.

Det er kort gangavstand til dagligvarebutikker som Meny og Rema 1000 Gystadparken. I Gystadparken er det også flere store næringskjeder som Bohus, Jysk, Julia og Gausdal Landhandleri. På andre siden av veien er bilbyen på Jessheim med forhandlere som bla. Toyota, Bilvia, Sulland, Møller Bil og ikke minst Biltema, Mekonomen og byggevarekjeden Monter.

Det er gang- og sykkelvei til sentrum, som har et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Jessheim Storsenter er et moderne kjøpesenter som for tiden er ett av Norges største med serveringssteder og ca 140 butikker herunder en mengde kjedebutikker, samt flere spennende nisjebutikker. Jessheim Kommune- og kulturhus byr på konserter, teater, revyer, kunstutstillinger og 3 kinosaler.

Ved UKI Arena/Jessheim stadion finner du fotballbane, friidrettsbane og Jessheim is- og flerbrukshall som åpnet dørene i 2014. Hallen huser blant annet håndballbaner, innebandybaner, volleyballbaner, løpebaner og styrkerom for å nevne noe. Ull/Kisa er Jessheims idrettslag, og de tilbyr bla. fotball, håndball, friidrett og innebandy.

Jessheimbadet åpnet dørene i samme område i mai 2021, og byr på 25 meters svømmebasseng, stupebasseng, barnebasseng, boblebad, m.m. Det er også flere store treningssentre å velge mellom på Jessheim, bla. annet Spenst eller Sats. Jessheimmarka ligger også i nærområdet byr på flotte turstier med soppløype og stolpejakt, samt oppkjørte skiløyper i vintersesongen.

Videre er Nordbytjernet på andre siden av Jessheim et av de flotteste friluftsområdene i Ullensaker. Rundt tjernet er det godt tilrettelagt med turveier for rullestolbrukere og folk med barnevogn. Nordbytjernet har flere badeplasser med strender, badebrygger, fiskebrygger, Jessheim Discgolfpark og volleyballbaner. Fra tjernet går det løyper i skogområdet Vestmoen og videre til Olaløkka på Sand og Ringbanen på Gardermoen. Det er også fotballbaner og tennisbane i dette området.

Jessheim i Ullensaker kommune er en by som opplever en sterk befolkningsvekst. Kommunen vokser med ca 1.000 innbyggere i året og har nå over 43.000 innbyggere. Befolkningsveksten stiller store krav til utvikling for å kunne ivareta gode tjenester også i fremtiden, og det jobbes kontinuerlig med å gjøre kommunen enda mer attraktiv.

Avstander med bil:
Gardermoen ca 10 min
Lillestrøm ca 20 min
Oslo sentrum ca 40 min

For ytterligere informasjon se www.ullensaker.kommune.no

Adkomst

Fra E6: Ta av på Jessheim syd og følg Trondheimsvegen mot Jessheim sentrum i ca 1,5 km. Ta så til høyre i første rundkjøring opp Godtaasalleen. I neste rundkjøring ta til høyre og følg Algarheimsvegen. Ta til venstre i 2. rundkjøring (Jessheimvegen), og så til høyre i neste rundkjøring Kanalvegen (tidligere Myrvegen). Følg veien til venstre i neste rundkjøring og hold rett frem ca 200 meter. Gystadmyra borettslag vil så ligge på din høyre hånd og leiligheten er merket med Aktiv til-salgs plakat.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er kort gangavstand til Læringsverkstedet barnehage, Gystadmarka barneskole og Gystadmarka ungdomsskole. For øvrig er det et godt utvalg av både offentlige og private barnehager på Jessheim.

Det er sykkelavstand til Jessheim videregående skole.

Skolekrets

Gystadmarka skolekrets.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass er Julius Dahls veg, som kun ligger 200 meters gange fra leiligheten. Det er ca 1,5 km til Jessheim stasjon hvor toget ofte tar deg til Oslo S på ca 40 min, samt god bussforbindelse til Oslo lufthavn Gardermoen.

Bygningssakkyndig

Eirik Kalheim

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er en del av en boligblokk oppført i 2008. Bygningen har grunnmur og bærende konstruksjoner av betong. Veggkonstruksjonen består av bindingsverk av tre, som er utvendig kledd med trekledning. Taket er flatt og tekket med papp. Etasjeskillere er av betong. Vinduer er utstyrt med 2-lags glass.

Terrassen har betongheller og levegger av tre mot naboer. Terrassen er målt til 18 kvm.

Oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og megler har ikke kontrollmålt boligen.

TG2: Avvik som kan kreve tiltak:
- Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Følgende konstruksjoner ble ikke undersøkt: Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke gjennomført, da det ikke er praktisk mulig å gjennomføre fordi konstruksjonen er en prefabrikkert våtromskabin.

Branceller: Boliger med flere boenheter oppført før 2010, tilfredsstiller sannsynligvis ikke dagens byggetekniske forskrift, med tanke på brannskiller. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2015.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært. Firmanavn: Næss Installasjon AS. Beskrivelse: Byttet termostat gulvvarme bad i 2024.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Ja. Beskrivelse: Problemer med kondens fra taket i leiligheten. Ble utbedret i 2025 av firmaet som borettslaget har avtale med.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært. Firmanavn: Borettslagets faste firma. (Husker ikke navnet). Beskrivelse: Byttet motor på ventilasjonsanlegget til badet i 2020.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Ja. Beskrivelse: Kjøper må inngå egen leieavtale.

19. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
Ja. Beskrivelse: Det er planlagt ny bebyggelse på baksiden av Kanalvegen 35.

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
Ja. Beskrivelse: Årets generalforsamling vedtok å ta opp en låneramme på 5 mill. kr til div. vedlikehold.

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
Ja. Beskrivelse: Det er observert noen få tilfeller av mus/rotter i borettslaget.

Innhold

Planløsning: gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og bod.

Kort fortalt:
- Lys og fin 3-roms leilighet, beliggende i 1. etasje.
- Gang med plass til å henge fra seg yttertøyet.
- Fint kjøkken med mye skap- og benkeplass, samt plass til spisebord.
- Lys og hyggelig stue i en moderne og åpen løsning med kjøkken.
- To gode soverom, begge med garderobeskap.
- Flislagt bad med gulvvarme.
- Praktisk innvendig bod.
- Hellelagt terrasseplatting med hagedel utenfor stue.
- Kjellerbod.
- Garasje plass med mulighet for leie av el-bil lader.
- Flott fellesthus med blant annet garderobe, spa-anlegg, selskapslokale med kjøkken og trimrom.
- Gjesteleiligheter som kan leies til besøkende av beboere.
- Sentral og attraktiv beliggenhet på Jessheim med kort vei til offentlig transport, sentrum og alle

servicefasiliteter.

Standard

Kjøkken:
Kjøkken med god skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Hvitevarer i kjøkken herunder oppvaskmaskin og komfyr medfølger. Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Bad:
Fint flislagt bad med gulvvarme. Badet er innredet med servant i baderomsinnredning, veggmontert toalett, dusjhjørne med innfellbare glassvegger og opplegg for vaskemaskin. Skiftet termostat til varmekabler i 2024. Mekanisk avtrekk og tilluft fra dør.

Innvendige overflater:
Gulv: Gulv av parkett, flis på bad.
Vegger: Veggene har malte plater, flis på bad.
Himling: Innvendige tak har malte plater.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer.
- Elektrisk anlegg: Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.
- Branntekniske forhold: Boligen er utstyrt med varsler, håndslukker og sprinkleranlegg.
- Andre installasjoner: Varmtvannstanken er på ca 120 liter.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale i borettslaget for tv og bredbånd som betales via felleskostnadene.

Parkering

Det følger garasjeplass m/lader til felles garasjekjeller. Plassen er merket med nr 35-102.

For øvrig gjesteparkering på oppmerkede plasser etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Gjensidige forsikring

Polisenummer

79307582

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Diverse

Området rundt borettslaget er under utvikling og det graves og bygges på nabotomter i flere retninger, og

mer utbygging er planlagt. Det må påregnes støy og anleggstrafikk mens byggingen pågår.

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.

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med panelovner, samt gulvvarme på bad.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 280 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 067 683

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 4 270 732

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

Andre utgifter

Eier står selv ansvarlig for kostnader tilknyttet strømforbruk, innboforsikring, m.m.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Avdrag og renter fellesgjeld, drift, noe vedlikehold, felles bygningsforsikring, grunnpakke tv/internett, kommunale avgifter, vaktmestertjenester, forretningsførsel og styrehonorar.

Dersom eier betaler ut IN lånet vil månedlige felleskostnader til andelen være ca 4.691 kr.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6207

Andel Fellesgjeld

Kr 263 107

Fellesgjeld pr. dato

05.06.2025

Andel fellesformue

Kr 38 952

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Gystadmyra Borettslag

Organisasjonsnummer

890632122

Andelsnummer

42

Om borettslaget

Gystadmyra borettslag består av 3 boligblokker med tilsammen 110 andeler og et felleshus som inneholder selskapslokale med kjøkken, trimrom, spa-avdeling, vaktmesterkontor og styrerom.

Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslaget har to felleslån i DNB Bank.

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16368865471, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.06.2025: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 117
Saldo per 05.06.2025: 26 423 337
Andel av saldo: 263 108
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.06.2054)
IN-ordning: Ja

Lånenummer: 16368865463, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.06.2025: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 141
Saldo per 05.06.2025: 53 317 682
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.06.2060)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 1 338 812
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 1 178 160
IN-ordning: Ja

Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september. Innkrevde a-kontobeløp til betjening av fellesgjelden avregnes i ettertid mot reelle lånekostnader. Ved eierskifte kan det dermed komme et avregningskrav i ettertid. Andel renter og avdrag betales ihht låneavtale. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Sikringsordning fellesgjeld
Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Forkjøpsrett
Det praktiseres ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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

Styregodkjennelse
Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Vedtekter/husordensregler
Vedtekter og husordensregler kan ses hos megler på forespørsel.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Skriftlig beskjed skal sendes til styret om hva slags dyr man har/tenker å anskaffe.

Det er ikke tillatt å ta med dyr i gjesteleilighetene eller i felleshuset.

Forretningsfører

Forretningsfører
Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 117, bruksnummer 531 i Ullensaker kommune.Andelsnr. 42 i Gystadmyra Borettslag

med orgnr. 890632122

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

3209/117/531:
23.02.2007 - Dokumentnr: 218483 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3209 Gnr:117 Bnr:21

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

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

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

18.06.2018 - Dokumentnr: 898961 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:117 Bnr:585 Snr:1 - 116
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Gystadmyra Boligutvikling AS
Org.nr: 915 798 497
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Gystadmyra

Borettslag
Org.nr: 890 632 122
Gjelder denne registerenheten med flere

Heftelsene omhandler bruksrett til vei, parkeringsplasser til bruk for gjester i sameiet Easy living og Gystadmyra borettslag og kabel/-ledningsanlegg nedlagt i veien over gnr/bnr. 117/585 med flere bestemmelser.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for 3 boligblokker og 1 forsamlingshus, datert 22.12.2009.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
22.12.2009.

Vei, vann og avløp
Eiendommen ligger til offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål i reguleringsplan for "Gystadmyra" med bestemmelser. Vedtatt 03.05.2004.
Endringer: Bebyggelsesplan for Del av B3, Gystadmyra. Vedtatt 06.06.2006.

Avsatt i kommundeplanen for Ullensaker til nåværende bebyggelse. Detaljeringssone. Reguleringsplan skal fortsatt gjelde. Vedtatt 23.03.2021.
Avsatt i kommunedelplanen for Gystadmarka til nåværende boligbebyggelse. Detaljeringssone. Reguleringsplan skal fortsatt gjelde. Vedtatt 06.10.2014.

Grenser inntil reguleringsplan for "Gystadmyra B4", "sentral for avfalls sug- Gystadmarka", "Områdeplan for Gystadmarka" og "Smedstuløkka".

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye,

gjørne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 280 000 (Prisantydning)

263 107 (Andel av fellesgjeld)

3 543 107 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)
9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 544 457 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 552 357 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 555 157 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 1 350

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.500,- oppgjørshonorar kr 7.000,- og visninger kr 3.000,- per stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr

45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 18.834,-. Utleggene omfatter kommunale opplysninger, forretningsføreropplysninger, foto, tinglysningsgebyr og eierskiftegebyr. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

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

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

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

Salgsoppgavedato
20.06.2025

Nabolagsprofil

Kanalvegen 35 - Nabolaget Jessheim øst - vurdert av 84 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Gystad bosenter Linje 438	4 min 0.2 km
Jessheim stasjon Linje R13, R13x	19 min 1.5 km
Oslo Gardermoen	13 min

Skoler

Gystadmarka skole (1-7 kl.) 388 elever, 21 klasser	12 min 0.9 km
Skogmo skole (1-7 kl.) 381 elever, 20 klasser	19 min 1.5 km
Jessheim skole og ressurscenter (1-7 kl.) 490 elever, 21 klasser	21 min 1.6 km
Gystadmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 692 elever, 29 klasser	12 min 0.9 km
Hoppensprett Akademiet (8-10 kl.) 144 elever, 6 klasser	18 min 1.4 km
Hoppensprett vgs Jessheim	18 min
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	7 min 2.5 km

Ladepunkt for el-bil

Bohus Jessheim	8 min
Industrivegen 22	24 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

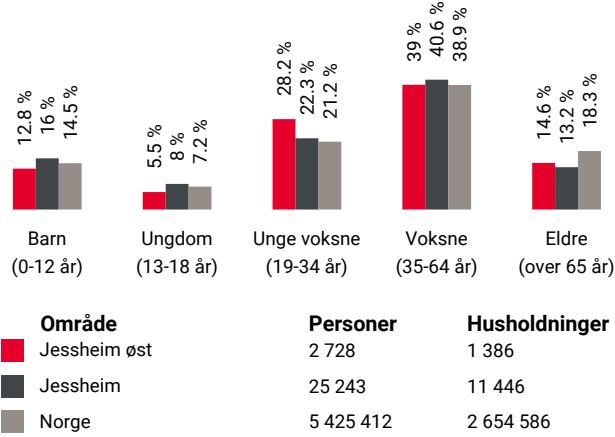


Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100



Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Gystadmarka Doremi barnehage (0-5 år) 90 barn	14 min 1 km
Skogmo barnehage (0-5 år) 140 barn	16 min 1.4 km
Hoppenspretthallen barnehage (0-5 år) 115 barn	18 min 1.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Gystadparken Post i butikk	7 min 0.5 km
Meny Gystadmarka	8 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



3. Gående



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

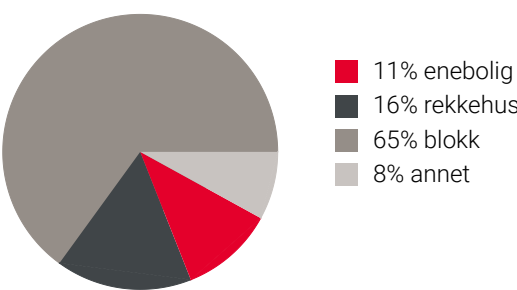


Støynivået
Lite støynivå 83/100

Sport

Ullensaker Idrettspark Aktivitetshall, fotball, friidrett, inne...	8 min 0.6 km
Gystadmarka Skole - Flerbrukshall Aktivitetshall	11 min 0.8 km
SATS Jessheim	18 min
Spenst Jessheim	18 min

Boligmasse



«Kort vei til alle fasiliteter»

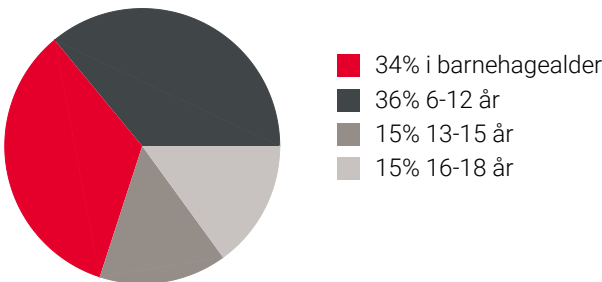
Sitat fra en lokalkjent



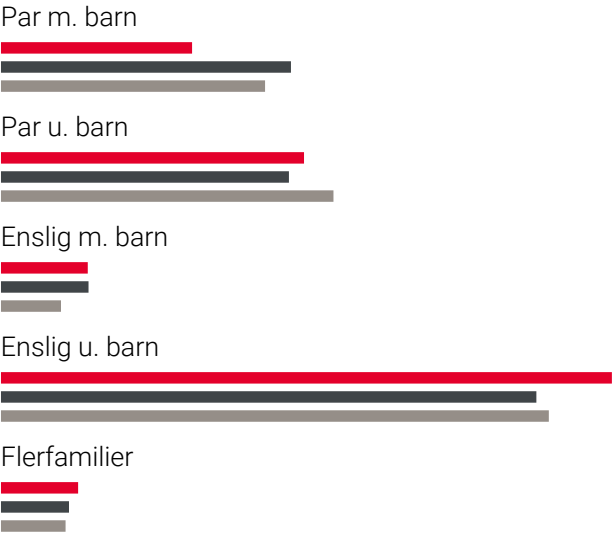
Varer/Tjenester

Jessheim Storsenter	22 min
Vitusapotek Gotaasgården Jessheim	20 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



0%

48%

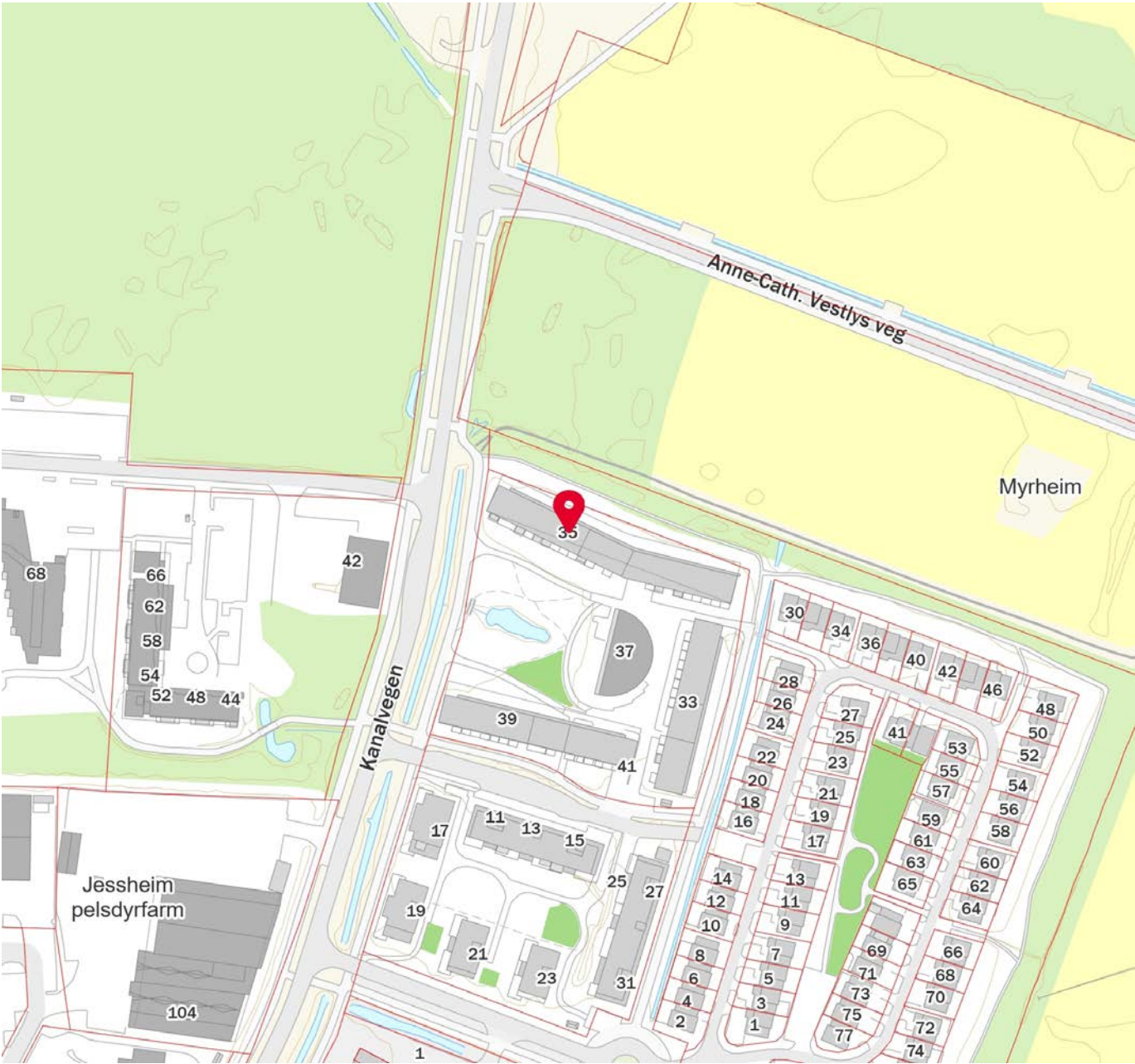
Jessheim øst

Jessheim

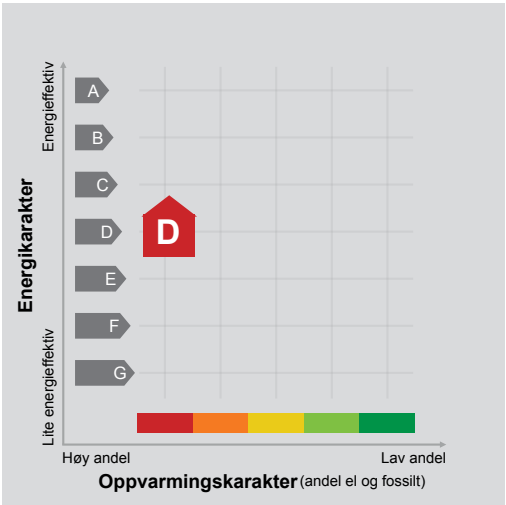
Norge

Sivilstand

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



Adresse	Kanalvegen 35
Postnummer	2052
Sted	JESSHEIM
Kommunenavn	Ullensaker
Gårdsnummer	117
Bruksnummer	531
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	25065050
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiatest-2025-134643
Dato	12.06.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Kanalvegen 35, 2052 JESSHEIM
- ULLENSAKER kommune
- gnr. 117, bnr. 531
- Andelsnummer 42

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 16.06.2025 Rapportdato: 19.06.2025 Oppdragsnr.: 21739-1619 Referansenummer: NU7717

Autorisert foretak: TAKSTHUSET 1 AS Vår ref: Eirik Kalheim



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig



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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

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

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

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 1. etasje i boligblokk fra 2008.
Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes noe oppgradering og vedlikehold.

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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008

UTVENDIG
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Terrasse med betongheller.
Levegger av tre mot naboer.
Terrassen er målt til 18m2.

INNENDIG
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Ved enkel nivellering av stue/kjøkken måles det et totalt avvik i rommet på 6mm, og 3mm over en avstand på 2 meter.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm.
Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk og tilluft fra dør.
Hulltaking er ikke gjennomført, da det ikke er praktisk mulig å gjennomføre fordi konstruksjonen er en prefabrikkert våtromskabin.

KJØKKEN
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.
Boligen er utstyrt med varsler, håndslukker og sprinkleranlegg.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

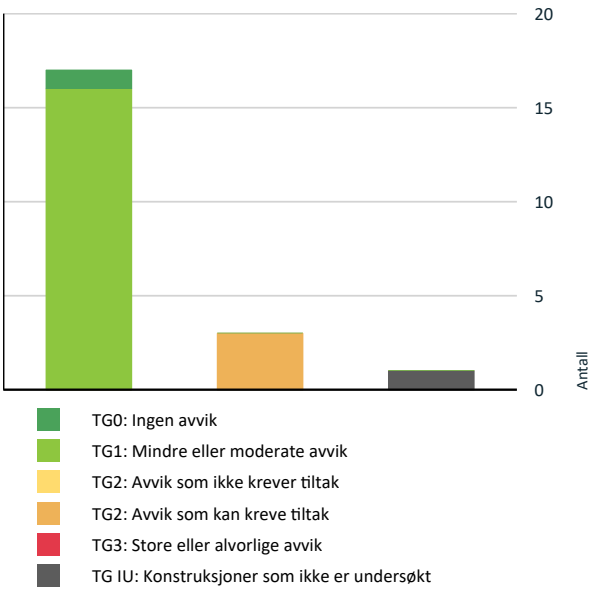
Lovlighet

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



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår 2008	Kommentar Eiendomsverdi
Anvendelse Bolig	
Standard Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.	
Vedlikehold Bygget er jevnlig vedlikeholdt.	

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med betongheller.
Levegger av tre mot naboer.
Terrassen er målt til 18m2.

INNVEDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Ved enkel nivellering av stue/kjøkken måles det et totalt avvik i rommet på 6mm, og 3mm over en avstand på 2 meter.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.



1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk og tilluft fra dør.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke gjennomført, da det ikke er praktisk mulig å gjennomføre fordi konstruksjonen er en prefabrikkert våtromskabin.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

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

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

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

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med varsler, håndslukker og sprinkleranlegg.

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

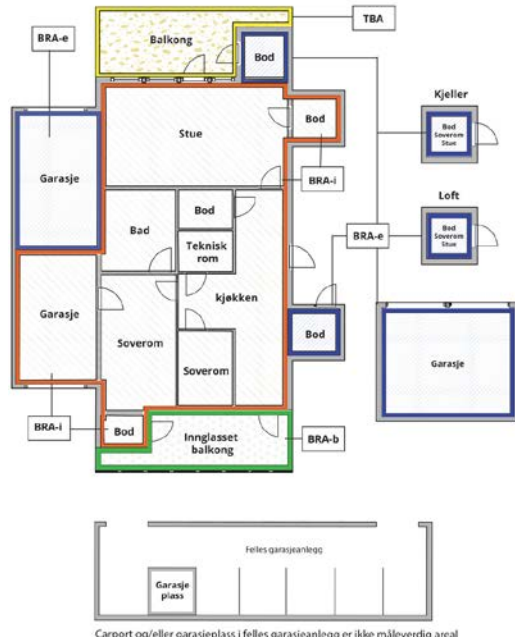
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	72			72	18
Kjeller		3		3	
SUM	72	3			18
SUM BRA	75				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, Stue/kjøkken, Entré, Soverom 1, Bod, Soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyde stue: 2,53m.
Takhøyde bad: 2,23m.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Kommentar: Boliger med flere boenheter oppført før 2010, tilfredsstillers sannsynligvis ikke dagens byggetekniske forskrift, med tanke på brannskiller. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	69	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.6.2025	Eirik Kalheim	Takstingeniør
	Turid Anita Kjølseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	117	531		0	11070.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kanalvegen 35

Hjemmelshaver

Gystadmyra Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/GYSTADMYRA BORETTSLAG	890632122			Kjølseth Turid Anita

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

42

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger rett utenfor Jessheim sentrum med kort vei til skog og mark med turmuligheter. Nærhet til flere idrettsanlegg, skole og barnehage. En kort gåtur til Jessheim sentrum med alt av servicetilbud, kjøpesenter og kulturtilbud. Offentlig transport gir forbindelse til både Lillestrøm, Oslo og flyplassen.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

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

Opplysninger gitt av eier

Det er skiftet termostat i 2024 til varmekabler på badet.

Oppvarming av boligen.

Boligen varmes opp med elektriske panelovner. Det er elektriske varmekabler på badet.

Byggemåte

Bygningen er etablert med grunnmur og bærende konstruksjoner av betong. Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med trekledning. Taket er et flatt papptekket tak. Etasjeskiller av betong. Vinduer med 2-lags glass.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 300 000	2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	18.06.2025		Fremvist	1	Nei
Egenerklæring	18.06.2025		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	18.06.2025		Gjennomgått	1	Nei
Godkjente byggetegninger	18.06.2025		Gjennomgått	1	Nei
Eier	18.06.2025		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	18.06.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.06.2025	
2	19.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NU7717>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Jessheim

Oppdragsnr.

1208250111

Selger 1 navn

Turid Anita Kjølseth

Gateadresse

Kanalvegen 35

Poststed

JESSHEIM

Postnr

2052

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

9

Antall måneder

9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polise/avtalennr.

79307582

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 1208250111

- 2
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet termostat gulvvarme bad i 2024

Arbeid utført av

Næss Installasjon AS
- 2.1
- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
- ☒ Nei☐ Ja
- 2.2
- Er arbeidet byggemeldt?
- ☒ Nei☐ Ja
- 3
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 4
- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar

Nei
- 5
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☐ Nei☒ Ja
- Beskrivelse

Problemer med kondens fra taket i leiligheten. Ble utbedret i 2025 av firmaet som borettslaget har avtale med.
- 6
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☒ Nei☐ Ja
- 7
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 8
- Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 9
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☐ Nei☒ Ja
- Beskrivelse

Det er observert noen få tilfeller av mus/rotter i borettslaget
- 10
- Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- ☒ Nei☐ Ja
- 11
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet motor på ventilasjonsanlegget til badet i 2020

Arbeid utført av

Borettslagets faste firma. (Husker ikke navnet)
- 11.1
- Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- ☒ Nei☐ Ja
- 12
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☒ Nei☐ Ja
- 13
- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☐ Nei☒ Ja
- Beskrivelse

Kjøper må inngå egen leieavtale
- 14
- Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- ☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1208250111

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei☐ Ja

18

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

☒ Nei☐ Ja

19

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Det er planlagt ny bebyggelse på baksiden av Kanalvegen 35.

20

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

☒ Nei☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja

23

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

☒ Nei☐ Ja

24

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

☒ Nei☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

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

☒ Nei☐ Ja

26

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Årets generalforsamling vedtok å ta opp en låneramme på 5 mill. kr til div. vedlikehold.

27

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Det er observert noen få tilfeller av mus/rotter i borettslaget.

28

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

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1208250111

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1208250111

Initialer selger: TAK

3

62

Initialer selger: TAK

4

63

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Turid Anita Kjølseth	9feaa326c4f65e7863eae c26de99d79995cdaab4	05.06.2025 17:03:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1208250111

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre		Dato utkjrt: 05.06.25 Side 1 av 3	
Gystadmyra Borettslag	V³ r ref.:	1842/42	Fñdselsdato eier:
Kanalvegen 35	Type:	Borettslag fritts³ ende	18.07.1962
2052 JESSHEIM	Eiere:	Turid Anita Kjñlseth	
Organisasjonsnr: 890 632 122	Andelsnr:	42	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned:	6 207	
Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning		
Felleskostnader:	Avdrag IN-Þ n	-901
	Renter IN-Þ n	1 215
	Avdrag IN-Þ n	900
	Renter IN-Þ n	5 450
	Felleskostnader	4 691
	Avdrag IN-Þ n	302
	Renter IN-Þ n	-5 450

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (Þ n):	263 107	Gjeld siste ³ rsoppg.:	264 054
Klient ajourf. Þ n:	161 412 462,98	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	80 577 899

Spesifikasjon av Þ n:
L³ nenummer: 16368865471, DNB Bank ASA
AnnuitetsÞ n, 4 terminer per ³ r.
Rentesats per 05.06.2025: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 117
Saldo per 05.06.2025: 26 423 337
Andel av saldo: 263 108
Fñrste termin/fñrste avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.06.2054)
IN-ordning: Det er anledning til ³ nedbetale p³ Þ net den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m³ kontaktes senest to uker fñr nedbetaling.

L³ nenummer: 16368865463, DNB Bank ASA
AnnuitetsÞ n, 4 terminer per ³ r.
Rentesats per 05.06.2025: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 141
Saldo per 05.06.2025: 53 317 682
Andel av saldo: 0
Fñrste termin/fñrste avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.06.2060)
Opprinnelig innfrielse Þ n (IN): 1 338 812
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 1 178 160
IN-ordning: Det er anledning til ³ nedbetale p³ Þ net den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m³ kontaktes senest to uker fñr nedbetaling.

4: SNrskilte opplysninger

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

5: Restanse felleskostnader pr. 05.06.2025

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre Dato utkjñrt: 05.06.25 Side 2 av 3

Gystadmyra Borettslag	V³ r ref.:	1842/42	Fñdselsdato eier:	18.07.1962
Kanalvegen 35	Type:	Borettslag frittst³ ende		
2052 JESSHEIM	Eiere:	Turid Anita Kjørseth		
Organisasjonsnr: 890 632 122				

5: Restanse felleskostnader pr. 05.06.2025

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	953,72
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³ l om utest³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for³ ð oppgitt riktig utest³ ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	264 054	Andre inntekter:	1 714
Annen formue:	38 952	Utgifter:	14 677		

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

7: P³ lydende

P³ lydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 012 000
Andelsnr:	42	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

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

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		SS Bnr:	H0102
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	J a		
Parkeringstype:	()		
System³ s:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsl³p standard:	Nei	Kategori:	Leilighetstype 2A
Fasiliteter:			

MEGLEROPPLYSNINGER ER PER OKTOBER 2024 IKKE OPPDATERT, SELSKAPET HAR BYTTET L³ N TIL DNB. DE t betyr at det vises for mye fellesgjeld, send epost til cbb@usbl.no med romerike@usbl.no p³ kopi for rett meglerinfo. Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Usbl er ny forretningsf³rer fra 1.april 2021, og besitter ikke tredjepartsopplysninger for 2020. Ta kontakt med andelseier eller tidligere forretningsf³rer Fram-Forvaltning AS.

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre Dato utkjñrt: 05.06.25 Side 3 av 3

Gystadmyra Borettslag	V³ r ref.:	1842/42	Fñdselsdato eier:	18.07.1962
Kanalvegen 35	Type:	Borettslag frittst³ ende		
2052 JESSHEIM	Eiere:	Turid Anita Kjørseth		
Organisasjonsnr: 890 632 122				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Bankenes boligmegler AS

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

Saksnr.:

Deres ref.:

Saksbehandler:

Dato:

1208250111

Nina Skoglund

10.06.2025.

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

Forespørsel datert: 05.06.2025.

Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 11070,4 m². ☐ Snr. har en andel på i sameie.

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

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

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

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

PLANSTATUS:

☒ Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for «Gystadmyra» m/best. vedtatt 03.05.2004.

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

☐ Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse – nåværende. Detaljeringssone – Reguleringsplan skal fortsatt gjelde vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for: Gystadmarka til: boligbebyggelse – nåværende. Detaljeringssone – Reguleringsplan skal fortsatt gjelde vedtatt 06.10.2014.

Grenser inntil reguleringsplan for: «Gystadmyra B4» vedtatt 23.03.2015., «Sentral for avfalls sug – Gystadmarka» vedtatt 17.11.20202., «Områdeplan for Gystadmarka» vedtatt 17.04.2018 og «Smestuløkka» vedtatt 29.11.2022.

STØYFORHOLD:

☐ Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen.

☐ Er berørt av veg/jernbanestøy.

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

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

1.

Midlertidig bygge- og deleforbud vedtas ikke.
2.

De midlertidige støysonekartene legges ikke til grunn ved behandling av plan- og byggesaker.

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

Veg, vann og avløp:

☒ Tilknyttet offentlig vann og avløp.

☐ Ikke tilknyttet off. vann og avløp.

☐ Tilknyttet off. vann, men har septik.

☐ Skal tilknyttes off. vann og avløp.

☐ Vannmåler er installert.

☐ Vannmåler er ikke installert.

☒ Eiendommen ligger til offentlig veg.

☐ Eiendommen ligger til privat veg.

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

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

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 2006.

Garasje byggemeldt .
Tilbygg byggemeldt

☒ Har ferdigattest.

☐ Har ikke ferdigattest.

☐ Har midlertidig bruksattest.

☐ Har ikke midlertidig bruksattest.

1 stk. boenhet er registrert i matrikkelen.

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>

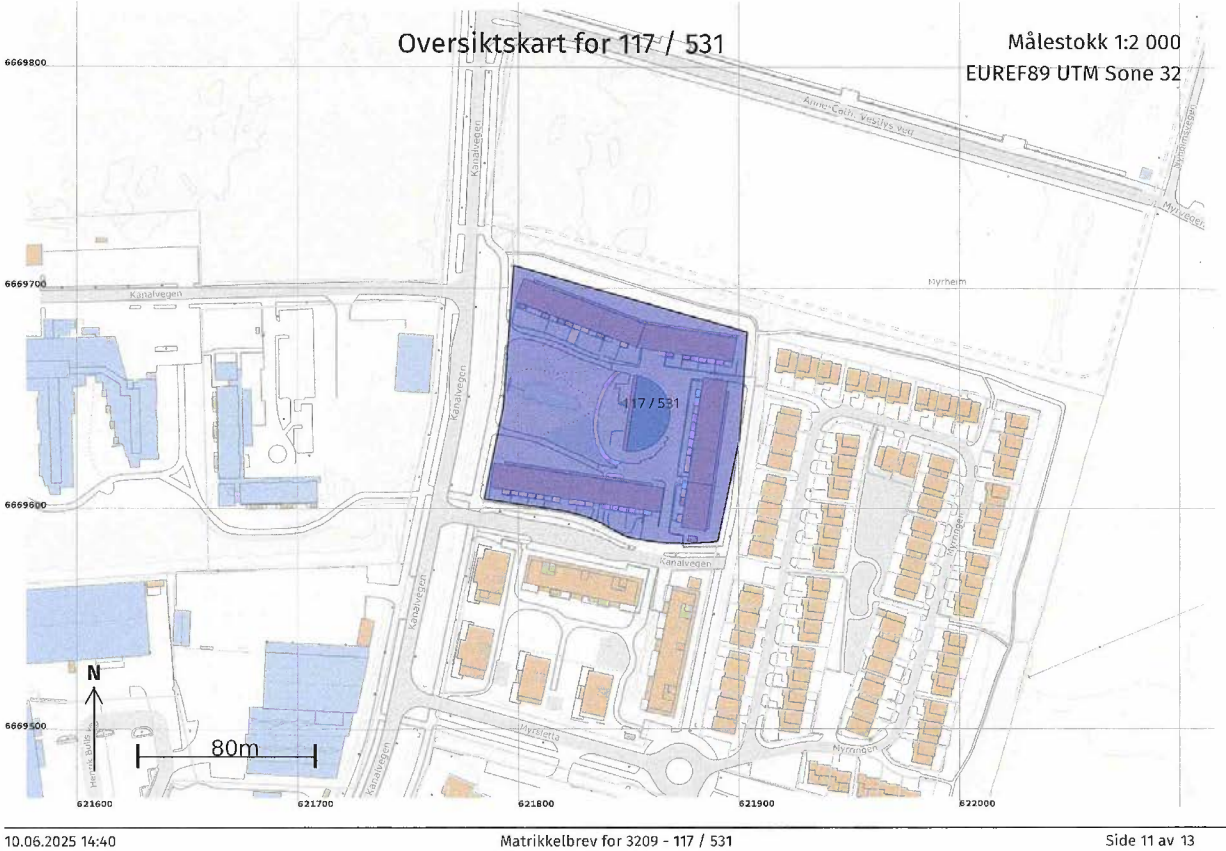
Kommunedelplanen for Jessheim (Byplan) er under rullering se kommunens nettsider. Planen har vært ute på høring og offentlig ettersyn med frist 07.01.2025. se vedlegg

Med hilsen

Nina Skoglund

Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

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





NUNO Arkitektur AS
Akersbakken 12
0172 OSLO

Att. Peter Aasen

Vår ref: (Oppgis ved svar)
2006/4411-39

Deres ref:

Dato
22.12.2009

FERDIGATTEST

Etter Plan- og bygningsloven § 99

GNR/BNR/FNR/SNR:	117/531
Tiltakets art:	Nybygg
Byggets/anleggets art:	3 boligblokker og 1 forsamlingshus
Byggested:	Myrvegen 60, 62, 64, 2050 Jessheim

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt den 30.11.2009 og den 21.12.2009, jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsene, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i søknad om tillatelse til tiltak med ev. senere tillegg.

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

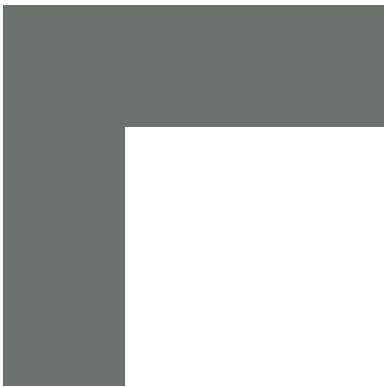
For Bygningssjefen

Maxim Mironov
byggesaksbehandler
Direkte telefonnr: 66108275

Kopi til:
Gystadmyra borettslag;
Østlandske tomteselskap AS

Besøksadresse	Postadresse	Telefon	Bankkonto - kommunen	Org.nr.	E-post
Rådhuset, Furusetgt. 12	Postboks A,	66 10 80 00	6208 06 11000	933 649 768	postmottak@ullensaker.kommune.no
2050 JESSHEIM	2051 JESSHEIM	Telefaks	Bankkonto - skatt		Internett:
Serviceorget		66 10 80 01	6345 06 02355		www.ullensaker.kommune.no
Åpningstid: 8.00-15.55					

Post adresseres til Ullensaker kommune - ikke til enkeltburener



INNKALLING 2025

Gystadmyra Borettslag

Mandag 26.05.2025 kl. 19:00
Våre lokaler i Kanalvegen 37

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025. Styret fordeler selv honoraret.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 268.840 ,- godkjennes.

Styrets innstilling: Samme som forslag til vedtak.

5. Andre saker

5.1 Aksept på opptak av lån til finansering av nødvendig vedlikehold

For å sikre finansiering til jobben med utvendig beising ber styret om aksept til å oppta lån på **inntil** 5 millioner kroner. Hvor stort låneopptak vil måtte bli endelig avhenger av omfanngtet av arbeidet, borettslagets generelle økonomi fremover samt evt beslutning om salg av gjesteleiligheter (egen sak).

Forslag til vedtak: «Generalforsamlingen i Gystadmyra Borettslag har i dag vedtatt å ta opp låneramme kr. 5 000 000 til diverse vedlikehold. Kredittgiver kan etablere panterett i borettslagets eiendom foran borettsinnskuddet på 120 % av kredittbeløpet. Løpetiden på lånet skal være 25 år.»

Styrets innstilling: Samme som forslag til vedtak.

5.2 Salg av gjesteleiligheter

Forslag fra andelseier nummer 6 i Kanalvegen 35-110: For å frigjøre kapital til nødvendig fremtidig vedlikehold foreslås det å selge begge gjesteleilighetene til markedspris.

Opplysninger til saken:

Forslaget krever etter burettslagslova § 8-9 kvalifisert flertall (to tredjedelers flertall).

Estimert salg til markedspris er antatt ca. 2 millioner (per leilighet), men dette er kun et overslag basert på tilsvarende leiligheter solgt (samme størrelse, ikke samme stand). Fratrukket fellesgjeld på ca. 1 million kroner per leilighet vil borettslaget sitte igjen med ca. 2 millioner kroner netto etter salget av begge leilighetene. Salgsprisen er kun et estimat men relevant for saken.

Forslag til vedtak: "Generalforsamlingen i Gystadmyra Borettslag har med kvalifisert (2/3) flertall besluttet å selge begge gjesteleilighetene til markedspris så fort det praktisk lar seg gjennomføre. Gjenstående midler etter salgskostnader og nedbetaling av fellesgjeld (lån) settes av til vedlikehold."

Styrets innstilling: Styret innstiller på å beholde gjesteleilighetene til utleieformål for andesleierne. Begge leilighetene har fellesgjeld som vil måtte innfris og resterende tilgjengelig kapital etter nedbetaling av lån antas ikke å være nok til å oppveie for ulempene ved å miste denne fordelen.

5.3 Innføring av betaling for leie av peisestuen

Forslag fra andelseier nummer 6 i Kanalvegen 35-110: innføring av leie på kroner 500,- per booking av peisestuen. Inntektene skal gå til dekning av løpende drift.

Forslag til vedtak: "Generalforsamlingen i Gystadmyra Borettslag har besluttet at det innføres avgift/gebyr på leie av peisestuen på kroner 500,-, uavhengig av lengde på leieforholdet".

Styrets innstilling: Styret mener bruk av felleslokalene skal dekkes av felleskostnadene, og stemmer imot forslag om å innføre betaling for leie av peisestuen. Det er også krevende administrativt å sikre oppfølging av dette.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Bjarte Aarsand
Styremedlem, Marit Riise
Styremedlem, Heidi Brodahl
Styremedlem, Katarina Sneltvedt
Varamedlem, Bente Silihagen
Varamedlem, Odd Inge Slydahl-Jacobsen

6.1 Valg av leder

Til leder foreslås Bjarte Aarsand (Kanalvegen 39-407).

Forslag til vedtak: Bjarte Aarsand velges til styreleder for 1 - ett - år.

Styrets innstilling: Samme som forslag til vedtak.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styret bør bestå av 5 medlemmer og 2 vara.

Marit Riise, opprinnelig valgt inn for 2 år til april -26, har fått innvilget søknad om å trekke seg fra styret. Det må på bakgrunn av dette velges inn en suppleringskandidat.

Forslag til vedtak: Odd Inge Slydahl-Jacobsen (Kanalvegen 33-406) foreslås valgt for 2 - to - år.

Helga Martine Skattebo (Kanalvegen 39-206) foreslås valgt for 1 - ett - år.

Henrik Nasset (Kanalvegen 35-308) foreslås valgt for 2 - to - år.

Styrets innstilling: Samme som forslag til vedtak.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det bør velges inn to varamedlemmer til styret.

Forslag til vedtak: Bente Silihagen (Kanalvegen 35-204) velges for 2 - to - år.

Egil Eriksen (Kanalvegen 39-204) velges for 1 - ett - år.

Styrets innstilling: Samme som forslag til vedtak.

6.4 Valg av valgkomite

Borettslaget må ha en valgkomitee som skal jobbe med å finne kandidater til styret ved neste generalforsamling (årsmøtet). Den bør bestå av minst 2 andelseiere.

Forslag til vedtak: Marit Riise i Kanalvegen 33-306.

Heidi Brodahl i Kanalvegen 39-209.

Styrets innstilling: Samme som forslag til vedtak.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	3 702 405	4 882 381
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	4 410 480	2 257 049
Tilbakeføring av avskrivning	9 819	9 819
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-6 020 192	-11 474 186
Endringer i andre langsiktige poster	2 126 337	8 027 341
B. Årets endring disponible midler	526 445	-1 179 977
C. Disponible midler	4 228 850	3 702 405
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	4 585 918	4 819 124
Kortsiktig gjeld	-357 068	-1 116 719
C. Disponible midler	4 228 850	3 702 405

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Gystadmyra Borettslag					
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	12 639 296	12 126 260	13 064 072	11 971 412
Sum leieinntekt		12 639 296	12 126 260	13 064 072	11 971 412
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	600	95 296	0	0
Sum annen inntekt		600	95 296	0	0
Sum inntekt		12 639 896	12 221 555	13 064 072	11 971 412
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	36 449	36 448	37 649	38 906
Styrehonorar	3	258 500	258 500	258 500	268 840
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	9 819	9 819	9 819	0
Driftskostnad					
Energikostnad		409 510	540 385	550 000	500 000
Kostnad eiendom/lokale	5	1 134 374	1 039 513	1 012 000	1 033 400
Kommunale avgifter/renovasjon		912 237	694 863	760 000	950 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	64 630	58 061	47 000	37 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	120 740	11 350	67 000	62 654
Reparasjon og vedlikehold	8	1 559 002	3 120 110	1 545 000	1 655 000
Revisjonshonorar		10 435	9 966	11 000	11 500
Forretningsførerhonorar		161 675	153 392	161 000	167 000
Andre honorar	9	25 775	122 204	127 500	190 000
Kontorkostnad		1 993	6 648	1 000	25 000
TV/bredbånd		751 208	686 971	691 340	739 260
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	420	0	0
Kontingent og gaver		7 429	2 900	4 000	5 500
Forsikring		483 911	426 323	476 369	480 000
Andre kostnader	10	8 333	13 518	10 000	10 000
Sum kostnad		5 956 018	7 191 390	5 769 176	6 174 560
Driftsresultat før IN					
		6 683 878	5 030 165	7 294 896	5 796 852
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier					
		2 257 680	1 517 729	0	0
Driftsresultat etter IN		8 941 558	6 547 893	7 294 896	5 796 852
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		190 826	175 207	42 000	132 319
Rentekostnad		4 721 904	4 466 051	4 513 169	4 646 218
Netto finansposter		4 531 078	4 290 844	4 471 169	4 513 899
Årsresultat					
		4 410 480	2 257 049	2 823 727	1 282 953
Overført til/fra annen egenkapital					
		4 410 480	2 257 049	0	0
SUM OVERFØRINGER		4 410 480	2 257 049	0	0

Balanse 2024 Gystadmyra Borettslag			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	8 457 970	8 457 970
Bygninger	4	265 670 000	265 670 000
Påkostninger	4	13 296 145	13 296 145
Garasjer	4	80 000	80 000
Andre driftsmidler	4	112 921	122 740
Sum anleggsmidler		287 617 035	287 626 854
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		73 244	64 132
Kundefordringer		7 400	4 250
Andre kortsiktige fordringer		34 899	8 580
Forsukdsbetalte kostnader		347 264	319 400
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		4 123 111	4 422 762
Sum omløpsmidler		4 585 918	4 819 124
SUM EIENDELER		292 202 953	292 445 978

Balanse 2024 Gystadmyra Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		550 000	550 000
Sum innskutt egenkapital		550 000	550 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		17 352 204	12 941 723
Sum opptjent egenkapital		17 352 204	12 941 723
Sum egenkapital	11	17 902 204	13 491 723
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	80 592 230	86 612 421
Borettsinnskudd		111 854 000	111 854 000
IN nedbetalt fellesgjeld	12	81 497 451	79 371 114
Sum langsiktig gjeld		273 943 681	277 837 535
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		34 899	18 020
Leverandørgjeld		224 507	988 204
Skyldig off. myndigheter		1	0
Påløpne renter		24 442	15 056
Annen kortsiktig gjeld		73 220	95 439
Sum kortsiktig gjeld		357 068	1 116 719
Sum gjeld		274 300 749	278 954 254
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		292 202 953	292 445 978
Pantstillelser	13	273 943 681	277 837 535

Sted: _____ Dato: _____

Bjarte Aarsand
Styreleder

Katarina Sneltvedt
Styremedlem

Marit Riise
Styremedlem

Heidi Brodahl
Styremedlem

1842 Gystadmyra Borettslag Org. nr 890632122

Notater



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**

Ann Kristin Hoset



Stilling
Eiendomsmegler MNEF

Mobil
98 08 56 92

Mail
ann.kristin.hoset@aktiv.no

Relevant utdanning
BI Norwegian Business School

Antall år i bransjen
18 år

Områdeerfaring
Øvre Romerike

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

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

Best resultat for kunden - hver gang

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

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

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

aktiv.
Tar deg videre



I Aurskog Sparebank har vi hjerte for kundene, det lokale næringslivet og gode lokalsamfunn.

Hos Petter, Torill, Wenche, Laila, Mari, Kristin, Kim, Lars Roar og Tormod får du personlig og god rådgivning tilpasset ditt behov og din økonomi.

Vi samarbeider tett med Aktiv Jessheim og sammen gjør vi boligprosessen trygg og enkel for deg som kunde.

Velkommen til en hyggelig prat i Trondheimsvegen 84 på Jessheim.

Telefon: 63 85 44 40
Nettside: www.aurskog-sparebank.no
Aurskog | Bjørkelangen | Årnes | Jessheim | Sørumsand | Askim | Gjøvik



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-
megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Kanalvegen 35
2052 JESSHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Jessheim
Saksbehandler: Ann Kristin Hoset

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre