

aktiv.



Blåbærtråkket 21 H, 2053 JESSHEIM

**Pen og velholdt 2-roms
selveierleilighet i 2. etg. m/
balkong i attraktivt område!**



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 2 890 000,-
Omkostn.: Kr 73 600,-
Total ink omk.: Kr 2 963 600,-
Felleskostn.: Kr 2 700,-
Selger: Ludvik Skjønhaug Einarsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2004
BRA-i/BRA Total 51/51 kvm
Tomtstr.: 6937.7 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 117, bnr. 436
Snr. 32
Oppdragsnr.: 1208250067

Pen og velholdt 2-roms selveier med balkong - attraktivt område!

Velkommen til Blåbærtråkket 21 H!

En pen og oppgradert 2-roms selveierleilighet i 2. etasje. Leiligheten inneholder gang, fint kjøkken med kjøkkenøy og ny benkeplate, lys og hyggelig stue, romslig soverom, flislagt bad med gulvvarme og praktisk innvendig bod. Det medfølger også et lagringsloft med gulv.

Utgang fra åpen stue- og kjøkkenløsning til balkong på ca 8 kvm med god plass til utemøblement.

Det medfølger unummerert parkeringsplass på sameiets tomt.

Herfra har du gangavstand til byen med Jessheim Storsenters ca 140 forretninger, utelivet, restauranter, kulturhus med kino, dagligvareforretninger og idrett- og fritidstilbud. Umiddelbar nærhet til skog og mark. Det er kort vei til bussholdeplass og til Jessheim stasjon hvor du har gode kollektivforbindelser med tog til/fra Oslo.



Innhold

Velkommen2
Plantegning23
Om eiendommen24
Energiattest35
Nabolagsprofil.....36
Tilstandsrapport39
Egenerklæring54
Forbrukerinformasjon78
Budskjema79



Utenfor leiligheten er det en delvis overbygget balkong med utebelysning.



Balkongen er på ca 8 kvm, og har fint utsyn mot fellesarealet.



Leiligheten er lys og luftig, med en praktisk planløsning.



Leiligheten har et pent kjøkken med mye skaplass, samt en praktisk kjøkkenøy fra 2020.



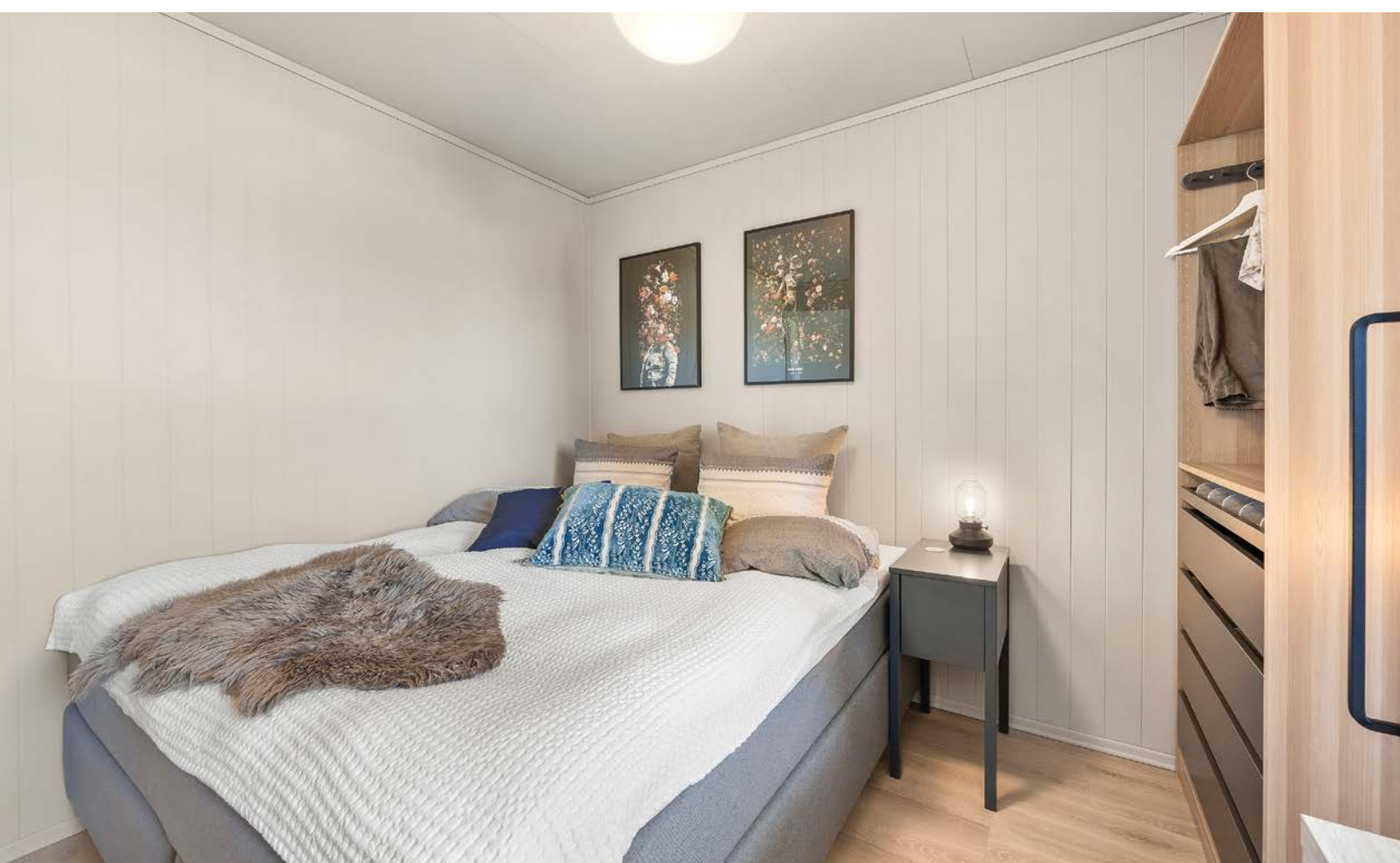
Lys og hyggelig stue med laminat på gulv og malte MDF plater på vegger.



Lys og fin stue.



Stue.







Plantegning

2. 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: 51 m²

BRA totalt: 51 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 46 m² Gang, stue, kjøkken, soverom, bad og bod.

Loftsetasje

BRA-i: 5 m² Loft.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 m² Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Tilkomst til loftsetasje fra loftsluke m/trapp innvendig i leilighet m/gangbart gulv og derfor vurdert som en del av BRA-l.

Romhøyde: 2,36 m på bad og 2,4 m i øvrige rom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6937.7 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for sameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning, asfalterte internveier og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Skogmo som er et av Jessheims mest attraktive boligområder. Området består av eneboliger, rekkehus, tomannsboliger og leiligheter. Det er godt tilrettelagt med flere gang- og sykkelstier i nærområdet, bla. til Jessheim sentrum og populære turområder.

Fra leiligheten er det gangavstand til Jessheim Storsenter og sentrumsgatene som rommer et godt utvalg av butikker og restauranter. I Storgata ligger det flere populære spisesteder, kafeer, barer og utesteder, noe for enhver smak. Rett ved Jessheim Storsenter ligger Ullensaker Kulturhus med sine 3 kinosaler og bibliotek. Kulturhuset byr også på konserter, teater, revyer og kunstutstillinger.

Det er kort vei til dagligvarebutikker som bla. Kiwi Gystad i Algarheimsvegen og Holdbart, Meny og Rema 1000 i Gystadparken.

Det er flere flotte friluftsområder i nærheten, bla i Skogmoskogen og Jessheimmarka med turstier, soppløype og oppkjørte skiløyper om vinteren. Nordbytjernet er et av de flotteste friluftsområdene i Ullensaker og ligger en kjøre- eller sykkeltur fra boligen. Rundt tjernet er det godt tilrettelagt med turstier for små og store. Tjernet har også fine badeplasser med strender, volleyballbaner og bade- og fiskebrygger. På vinterstid er det mulighet for å stå på skøyter og ake.

Ved UKI Arena/Jessheim stadion er det 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 juni 2021, og byr på 25 meters svømmebasseng, stupebasseng, barnebasseng, boblebad, m.m. Det er også flere store treningssentre å velge mellom på Jessheim.

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.

Med bil tar det ca 4 minutter til Jessheim sentrum, ca 15 minutter til Oslo lufthavn Gardermoen og ca 40 minutter til Oslo.

For ytterligere informasjon se www.ullensaker.kommune.no

Adkomst

Fra Jessheim sentrum: Kjør østover RV 174 (Algarheimsvegen) fra Storgata og over jernbanebrua. Kjør rett frem i to rundkjøringer, og ta til høyre inn Julius Dahlsveg. Hold til venstre inn Skogmovegen. Ta første vei til venstre inn Blåbærtråkket. Leiligheten vil være merket med Aktiv til-salg plakater.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av rekkehus, eneboliger og flermannsboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er kort gangavstand til Skogmo barneskole.

Hoppensprett barnehage og Lærlingsverkstedet barnehage på Skogmo ligger også i gåavstand.

Barn som bor her sokner til Skogmo barneskole og Allergot ungdomsskole, som også ligger i god gå/sykkelavstand. I sentrum av Jessheim er Jessheim videregående skole, som er av nyere dato.

Skolekrets

Skogmo barneskole og Allergot ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Jessheim tilbyr gode buss- og togforbindelser til bl.a. Oslo, OSL Gardermoen og Lillestrøm. Nærmeste holdeplass heter Julius Dahls veg og er innen kort gangavstand, og herfra er avganger flere ganger i timen mot Jessheim stasjon og OSL Gardermoen.

Bygningssakkyndig

Thomas Togstadhagen Vestrum

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Boligen er etablert med støpt plate på mark. Veggkonstruksjon består av bindingsverk og med liggende trekledning. Stedvis forblendet med teglstein. Valmet takkonstruksjon teknet med pappsjingel. Etasjeskiller er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass.

Utgang fra stue til nordvest vendt veranda på 8 kvm. Balkongen har bjelkelag med terrassebord og rekkverk i stål med tilfredsstillende høyde.

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd

tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:
- Bad - overflate gulv: Det savnes tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i dusjsone.
- Bad - membran, tettesjiktet og sluk: TG2 vurderes da berederen har passert sin forventede levetid. Forventet levetid for membran er 20 år.
- Teknisk - Varmtvannsbereder: TG2 vurderes da berederen har passert sin forventede levetid. Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20 år.
- Teknisk - Ventilasjon: TG2 vurderes da det kun er tilluft til oppholdsrom (soverom) via overstrømning under dør og eventuelle utettheter i bygningskroppen.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport av Thomas Togstadhagen Vestrum, datert 07.05.2025. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg nøye inn i tilstandsrapporten før visning.

Sammendrag selgers egenerklæring

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Det er byttet blandebatteri på kjøkken og bad, samt avløp under servant bad. Utført av rørlegger som vennetjeneste og har derfor ingen kvittering.

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. Nordengen AS har montert to nye stikkontakter, en ny vippebryter, taklys på bad og montert utenpåliggende stikk på soverom etter oppussing.

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?
I melding innkallingen til styremøte står følgende: "Vi har engasjert Ess takst og eiendom som skal gå over alle takene, og gjøre det som event trengs."

Innhold

2. etasje: Gang, stue, kjøkken, soverom, bad, bod og loft.

Kort fortalt:
- Fin og praktisk 2-roms selveierleilighet med god planløsning.
- Gang til å henge fra seg ytterklær og sko.
- Stue og kjøkken i en moderne åpen planløsning.
- Flott kjøkken med nyere kjøkkenøy og ny benkeplate.
- Lys og hyggelig stue med store vindusflater.
- Soverom av god størrelse.
- Pent bad med gulvvarme, og oppgradert innredning.
- Balkong på ca 8 kvm med plass til utemøblement.
- Praktisk innvendig bod.
- Lagringsloft med enkel tilgang.
- Felles parkeringsplass for sameiet.
- Fin og attraktiv beliggenhet på Skogmo på Jessheim.

Standard

Overflater:
Tak/himling: Takess plater.
Vegger: Overflatebehandlet MDF plater og fliser.
Gulv: Laminat gulv. Fliser på bad.

Kjøkken:
Fint kjøkken med god skaplass. Kjøkkenøy fra 2020. Kjøkkeninnredningen har grønne, glatte

fronter og laminert benkeplate. Benkeplaten var ny i 2024 og frontene ble også malt da. Det er avsatt plass til frittstående hvitevarer i innredningen. Hvitevarer i kjøkken medfølger ikke.

Bad:
Fint flislagt bad med gulvvarme. Badet er innredet med servant i baderomsinnredning, speil på vegg, dusjkabinett med sorte detaljer og toalett. Det er opplegg for vaskemaskin på badet.

Innbo og løsøre

Følgende medfølger ikke i handelen:
- Hattehylle, hylle og speil i gang.
- Garderobeskap og taklampe på soverom.
- Kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin og sort skjenk på kjøkken.
- Garderobeskap (IKEA), knagger og reoler/hyller i bod.
- Vaskemaskin på bad.
- Skohyller og annen oppbevaring på loft.

Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig 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

Alle seksjonseiere er forpliktet til å benytte kollektiv avtale om TV og internett. Det blir fakturert månedlig fellesutgift for TV og internett til hver enkelt seksjon iht. gjeldende pris for den kollektive

avtalen. Dette er inkl. i felleskostnadene.

Seksjonseier plikter tilknytning til kabel-tv i området.

Parkering

Det medfølger parkeringsplass på sameiets felles tomt. Sameiet disponerer 46 parkeringsplasser, og er flytende plasser på fellesarealet.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning-til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert i et eventuelt fellesskap eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

76333223

Radonmåling

Eiendommen ligger innenfor område med moderat til lave verdier i følge aktsomhetskart kart til NGL. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/ radon.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i

eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet av panelovner og elektrisk gulvvarme på bad.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 890 000

Kommunale avgifter

Kr 8 264

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr og renovasjonsgebyr.

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

Info eiendomsskatt

Det er pt. ikke eiendomsskatt i Ullensaker kommune.

Formuesverdi primær

Kr 682 613

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 2 730 451

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

Andre utgifter

Eier står selv ansvarlig for kostnader tilknyttet kommunale avgifter, 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

Eierbrøk

1/48

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkl.: drift, noe vedlikehold, renter/avdrag på nytt lån, felles bygningsforsikring,

kabel-tv/bredbånd, velavgift, honorarer og forretningsførsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2700

Kommentar fellesgjeld

Det vil komme fellesgjeld på eiendommen i 2025. Se punkt "Lånebetingelser fellesgjeld" for ytterligere informasjon.

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Blåbærtråkket 11-21

Organisasjonsnummer

986 321 233

Om sameiet

Sameiet Blåbærtråkket 11-21 består av 48 boligseksjoner på eiendommen Gnr. 117 Bnr. 436 i Ullensaker kommune.

Medlemskap i Skogmo Vel følger sameiet som en forpliktelse.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har et felles lån i DNB Bank. Dette er et lån som tas opp i 3 omganger gjennom 2025. ifm. vedlikehold av tak.

Forretningsfører informerer følgende:

Vedlikeholdet som skal gjøres har akkurat begynt, og det er kun et av byggene som tas av gangen, derfor har man delt opp lånet for å unngå unødvendige renter. Rammen på lånet er 4,2

millioner, men dette er et maks anslag av lånet. Dersom det viser seg at vedlikeholdet havner på et lavere beløp vil lånet reduseres. Lånet fordeles etter hovedfordelingsnøkkel. Felleskostnadene er lagt inn med økning fra og med 01.05.2025, hvor da renter og avdrag på lånet er inkludert.

Ved fullt låneopptak på 4.200.000,- vil fellesgjelden for seksjon 32 utgjøre kr 87.500,-.

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

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

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler kan ses hos megler på forespørsel.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige sameiere. Det er båndtvang på sameiets eiendom.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboere og leietagere har et ansvar til å bidra på dugnad i sameiet, som arrangeres hver vår.

Forretningsfører

Forretningsfører

Solibo AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 117, bruksnummer 436, seksjonsnummer 32 i Ullensaker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3209/117/436/32:
30.03.2022 - Dokumentnr: 349829 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om rettigheter og plikter
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.2003 - Dokumentnr: 6533 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 32
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/48

Heftelsene omhandler rett for Elvia (el-verket) til å anlegge og drifte kabler og ledninger over

eiendommen og seksjoneringsbegjæringen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for 8-mannsbolig seksjon A1 25-32, Blåbærtråkket 21 A-H, datert 21.10.2004.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.10.2004.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Blåbærtråkket har offentlig adkomst.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for «Skogmo» m/best. vedtatt 13.12.1993.
Endringer: bebyggelsesplan for felt B-02 vedtatt 27.01.2003.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse - nåværende vedtatt 23.03.2021.
Avsatt i kommunedelplan for: Jessheim sørøst til: boligbebyggelse - nåværende vedtatt 15.06.2015.

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

Adgang til utleie

Utleie av seksjonen er tillatt, men leietaker skal skriftlig forplikte seg til å følge sameiets vedtekter. Eier plikter å opplyse styret om leietagers navn og varighet av leieforholdet.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

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

2 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

72 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

73 600 (Omkostninger totalt)

84 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

87 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 963 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 974 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 977 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 73 600

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Kommunal info

Forretningsførerinfo

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 fastpris stor kr 35 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 000,- oppgjørshonorar kr 7 500,- og visninger kr 3 000,-per stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 15 605,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, pantedokument med urådighet, fotograf, kommunale opplysninger (om vi ikke kan bruke det vi har) og opplysninger fra Solibo. Dersom handel ikke kommer i stand eller

oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

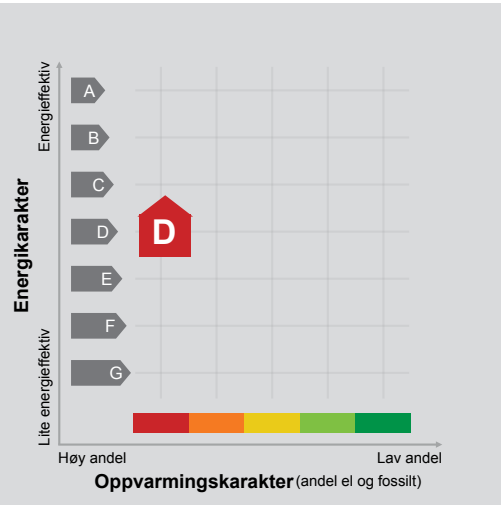
Ann Kristin Hoset
Eiendomsmegler MNEF
ann.kristin.hoset@aktiv.no
Tlf: 980 85 692

Bankenes Boligmegler AS avdeling Jessheim,
Trondheimsvegen 86
2050 Jessheim
Tlf: 638 55 000

Salgsoppgavedato

22.05.2025

Adresse	Blåbærtråkket 21H
Postnummer	2053
Sted	JESSHEIM
Kommunenavn	Ullensaker
Gårdsnummer	117
Bruksnummer	436
Seksjonsnummer	32
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22689525
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-122574
Dato	19.05.2025



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.



Nabolagsprofil

Blåbærtråkket 21H - Nabolaget Skogmo - vurdert av 138 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Julius Dahls veg Linje 436, 437, 440, 450	3 min 0.3 km
Jessheim stasjon Linje R13, R13x	16 min 1.3 km
Oslo Gardermoen	14 min

Skoler

Skogmo skole (1-7 kl.) 381 elever, 20 klasser	6 min 0.5 km
Jessheim skole og ressurscenter (1-7 kl.) 490 elever, 21 klasser	20 min 1.7 km
Gystadmarka skole (1-7 kl.) 388 elever, 21 klasser	22 min 1.9 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.) 323 elever, 13 klasser	15 min 1.3 km
Gystadmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 692 elever, 29 klasser	22 min 1.9 km
Hoppensprett vgs Jessheim	22 min
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	9 min 3 km

Ladepunkt for el-bil

Bohus Jessheim	9 min
----------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

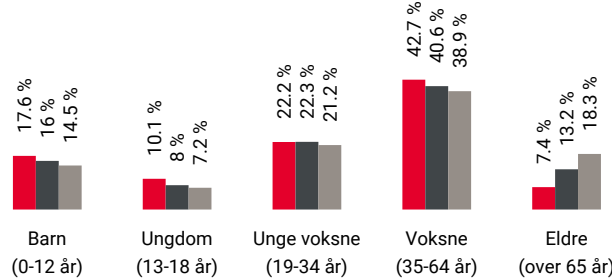
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skogmo	3 619	1 501
Jessheim	25 243	11 446
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skogmo barnehage (0-5 år) 140 barn	6 min 0.5 km
Fladbyseter barnehage (1-5 år) 49 barn	13 min 1.1 km
Hoppensprett Gystad (1-5 år) 62 barn	15 min 1.3 km

Dagligvare

Kiwi Gystad PostNord	7 min 0.6 km
Meny Gystadmarka	9 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



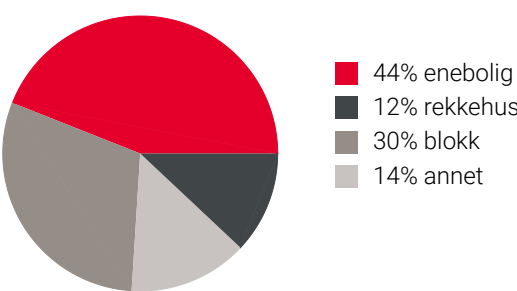
Trygghet der barna ferdes

Trygge 85/100

Sport

Skogmo skole Ballspill, fotball, friidrett	8 min 0.6 km
Allergot ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball	13 min 1.1 km
Spent Jessheim	13 min
Fresh Fitness Jessheim	22 min

Boligmasse



«Fint og trygt nabolag»

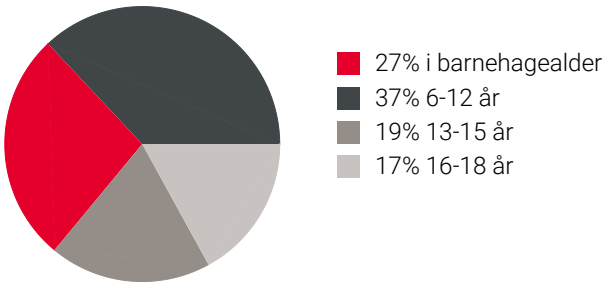
Sitat fra en lokalkjent

“

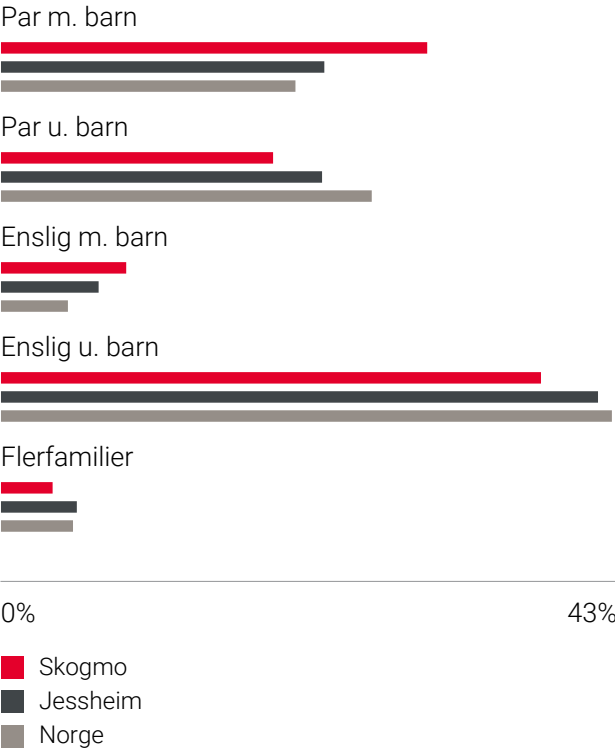
Varer/Tjenester

Jessheim Storsenter	17 min
Vitusapotek Gotaasgården Jessheim	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

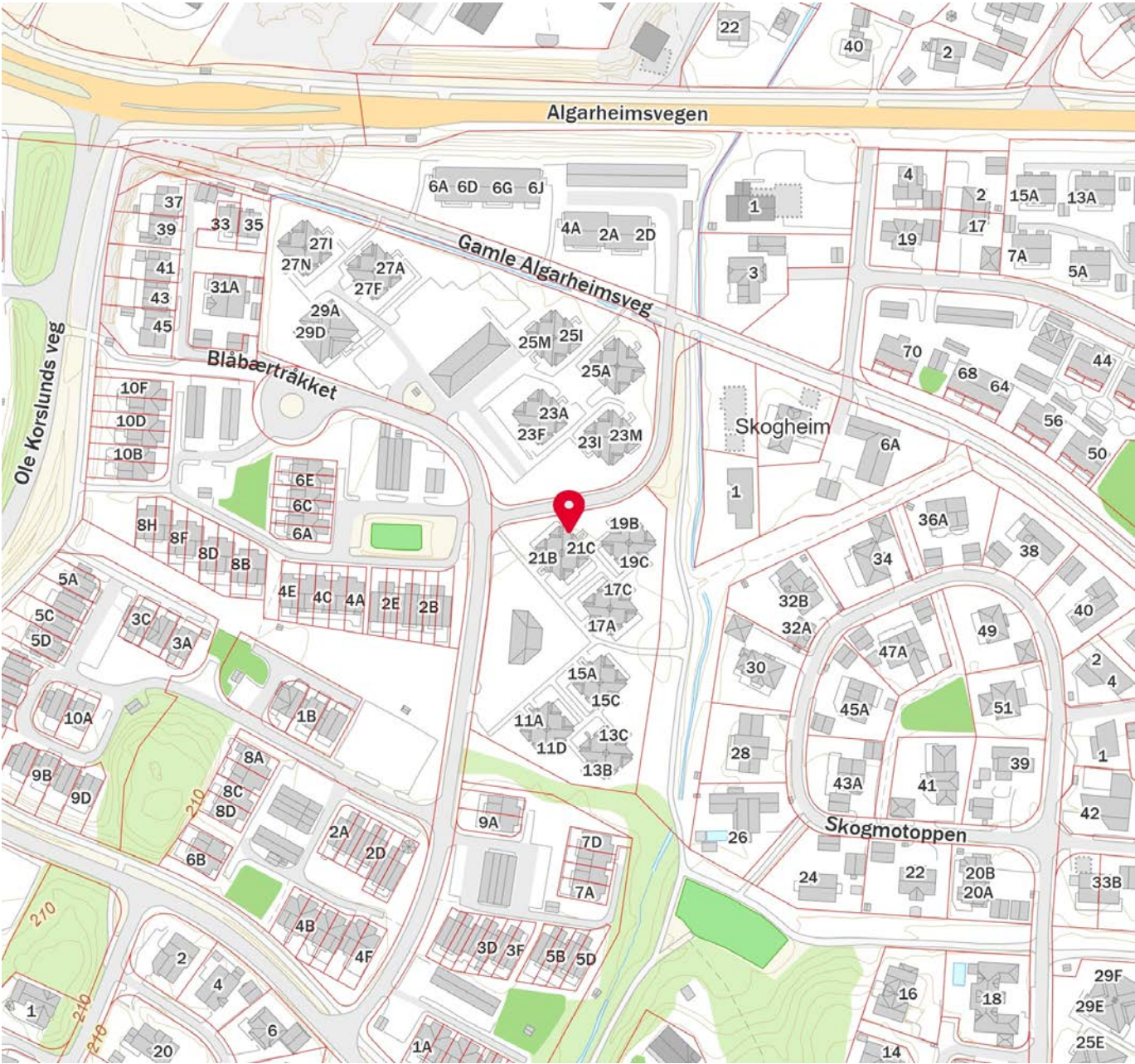
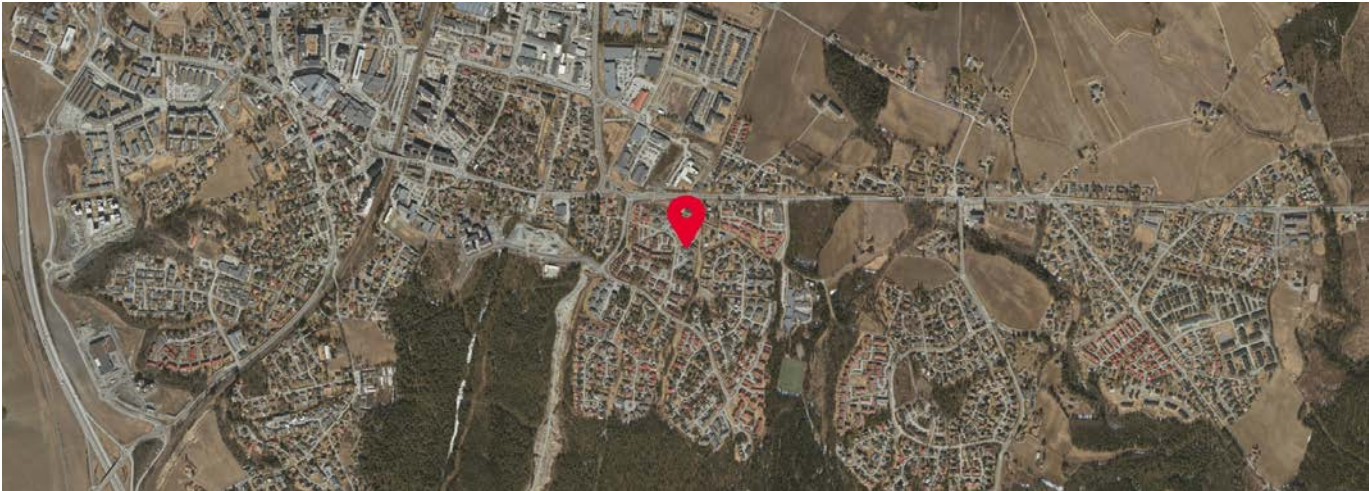


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Selveierleilighet (i småhus)
Blåbærtråkket 21 H
2053 Jessheim



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Thomas Togstadhagen Vestrum

Dato: 07/05/2025

Valhallavegen 10

Gardermoen 2060

92299739

thomas@vestrumtaksering.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

- BRA-i =Internt bruksareal
- BRA-e =Eksternt bruksareal
- BRA-b =Innglasset balkong
- TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2.Etasje	46m²			8m²		
Loftsetasje	5m²					
SUM BYGNING	51m²			8m²		
SUM BRA	51m²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

- 2.etasje: Entré, stue/kjøkken, soverom, bad og bod.
- Loftsetasje med gangbart gulv.

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

- BRA-i: 51m²
- 2.etasje: Entré, stue/kjøkken, soverom, bad og bod.
- Loftsetasje med gangbart gulv.

BRA-e: 0m²

BRA-b: 0m2.

- Sum BRA: 51m².
- 2.etasje: Entré, stue/kjøkken, soverom, bad og bod.
- Loftsetasje.

Tilkomst til loftsetasje fra loftsluke m/trapp innvendig i leilighet m/gangbart gulv og derfor vurdert som en del av BRA-I.

- TBA: 8m².
- 2.etasje: Veranda.

Romhøyde: 2,36m på bad, 2,4m øvrige rom.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler). Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenhete. Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Kaldtloft med intern adkomst fra innvendig i leilighet registreres stedvis svertesopp dannelser på undersiden av undertak. Det er foretatt fuktmåling av undertak på befaringsdag hvor det registreres normale fuktverdier. Yttertak, undertak og takkonstruksjon er en del av sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke vurdert med tilstandsgrad. TGIU.

Det registreres gips på vegger mot naboer på kaldtloft. Det bemerkes glipper i gipsskjøter, ikke tilstrekkelig innfestning av gipsplater og fugemasse som har løsnet/ ikke tilstrekkelig påført. Brannceller er oppført som en del av konstruksjonen, for å vurdere ytterligere undersøkelser må inngrep i konstruksjonen foretas. Noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

- Overskyet og 8 plussgrader.
- Leiligheten ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og bygningens byggeår.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, panelovner, hvitevarer o.l er ikke foretatt.

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

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av bygningssakkyndige fra Kartverket og Eiendomsverdi.no.

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

EIERSKIFTERAPPORT™	
1. Våtrom	
1.1 Bad	
TG 1	1.1.1 Overflate vegger og himling
Det er ikke påvist riss og sprekker.	
Det er ikke påvist sprekker i fuger.	
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.	
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.	
Det er ventiler som kan åpnes.	
Flislagte vegger og tak-ess plater i himling.	
Innredning med rillede fronter, heldekkende nedsenket servant i sort utførelse og 1-greps blandebatteri med avløpsrør av plast og speil på vegg.	
- Dusjkabinett i sort utførelse. - Gulvstående WC. - Opplegg for vaskemaskin (se punkt 6.1) - Varmtvannsbereder (se punkt 6.2)	
Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning. Det bemerkes silikonerte deler av innvendige hjørner i en mørkere farge.	
Merknader:	
TG 2	1.1.2 Overflate gulv
Det er ikke påvist riss og sprekker.	
Det er ikke påvist sprekker i fuger.	
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.	
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.	
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.	
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.	
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.	
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.	
Flislagt gulv.	
Overflatene fremstår i normalt god stand. Det savnes tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i dusjsone, forøvrig ikke avdekket hulrom under fliser eller øvrige svekkelser under besiktigelsen.	
Merknader:	
TG 2	1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk
Membranen er fra byggeår	
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.	
Det er muligheter for å rengjøre sluk.	
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.	
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.	
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.	
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.	

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™	
Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett.	
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.	
Det er boret hull tilstøtende vegg til våtrom, hvor det er målt normale fuktverdier på befaringsdag.	
TG2 vurderes da membranen har passert sin forventede levetid og at det ikke er synlig slukmansjett i sluk.	
Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år.	
2. Kjøkken	
TG 1	2.1 Kjøkken
Vanninstallasjonen er fra byggeår	
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.	
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.	
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.	
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.	
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.	
Innredning med slette fronter og laminat benkeplate. Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Avtrekk over tiltenkt plassering av komfyr m/kokeplate.	
Hjemmelshaver opplyser: Kjøkkenøy er er montert ca. 2020. (Innredningen står løst på gulv) Kjøkkeninnredning (fronter, fremkant av skrog og hyller, sokkel og foringer) er malt i 2024. Ny benkeplate montert i 2024. Skiftet blandebatteri på kjøkken (av rørlegger, uten kvittering)	
Hvitevarer vurderes ikke da hjemmelshaver opplyser at disse ikke følger leiligheten ved salg.	
Innredningen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for tiltak. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.	
Elektronisk lekkasjesikring under benk og komfyrvakt ved kokeplate er ikke montert. Dette var ikke et krav fra oppføringstidspunktet, men anbefales likevel montert.	
Merknader:	
3. Andre Rom	
TG 1	3.1 Andre rom

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™	
Entré, soverom og bod.	
Tak/himling: Tak-ess plater Vegger: Overflatebehandlet MDF plater. Gulv: Laminat gulv.	
Tak/himlinger, vegger og gulv fremstår i normal god stand. Enkelte hull etter veggfester og bilder forekommer.	
Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad. TGIU.	
På befaringsdagen ble det foretatt fuksøk av tilgjengelige overflater på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv i øvrige rom, hvor det registreres normale fuktverdier.	
Retningsavvik målt lokalt avvik på 4-5mm og totalt målt 9mm avvik i 2.etasje. Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvene i boligen, med en lengde på ca 2 meter i mellom (lokalt) og (totalt) fra en side av rommet til den andre. TG1. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.	
Merknader:	
4. Vinduer og ytterdører	
TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører	
Det er ikke påvist punkterte glass. Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting. Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.	
Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2008. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen. Normal bruks/værslitasje. Enkelte vinduer kan med fordel justeres for optimal gange.	
Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass, produsert i 2004. Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass, produsert i 2003. Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen, det ble ikke avdekket skader eller svekkelser av betydning under besiktigelsen. Normal bruks/værslitasje.	
Merknader: Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år	
5. Balkonger, verandaer og lignende	
TG iu 5.1 Balkonger, verandaer og lignende	
Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet. Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting. Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater, se under. Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig. Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.	
Utgang fra stue til nordvest vendt veranda på 8m². Bjelkelag med terrassebord, rekkverk i stål med tilfredsstillende høyde. Bemerkes noe mer værslitasje av den ytterste delen, som forøvrig ikke har tak over.	
Verandaen er en del av sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar, tilstandsgrad er ikke satt. TGIU	
Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av terrassebord er 10 - 20 år. Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av terrassebord er 4 - 8 år.	
6. VVS	
©mstr.no	12/15
www.bmtf.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør	
Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet. Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende. Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk. Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit. Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende. Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende. Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende. Materialet vurderes ikke som utgått på dato. Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit. Det er ingen WC med innebygget sisterner.	
- Vannrør i plast og metall. - Avløpsrør i plast. - WC på sokkel på bad. - Stoppekran lokalisert i luke i vegg på bad og fungerer etter hensikten. - Opplegg for vaskemaskin på bad. - Varmtvannsbereder plassert på egen hylle over vaskemaskin på bad. (Se punkt 6.2) - Fordelerskap plassert i vegg bak vaskemaskin med drenshull til siklemikk nedre del av vegg slik at eventuell lekkasjevann synliggjøres.	
Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør.	
Merknader:	
TG 2 6.2 Varmtvannsbereder	
Varmtvannsbereder er fra 2003 Det er ikke påvist avdrypp og fukskjolder ved bereder. Berederens plassering er tilfredsstillende. Berederen er lekkasjesikret.	
Varmtvannsbereder på 116L, plassert på hylle på bad med sluk i gulv.	
Berederen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.	
TG2 vurderes da berederen har passert sin forventede levetid.	
Merknader: Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20 år	
TG 2 6.3 Ventilasjon	
Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår Det var sist inspisert i ukjent Det var rengjort i ukjent Anlegget ble sist fornyet i 2024 Boligen har naturlig ventilasjon. Boligen har mekanisk ventilasjon. Boligen har ikke balansert ventilasjon. Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.	
©mstr.no	13/15
www.bmtf.no	

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Jessheim

Oppdragsnr.

1208250067

Selger 1 navn

Ludvik Skjønhaug Einarsen

Gateadresse

Blåbærtråkket 21H

Poststed

JESSHEIM

Postnr

2053

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

2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

14

Antall måneder

3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalennr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2

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

Svar

Nei
- 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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det er byttet blandebatteri på kjøkken og bad, samt avløp under servant bad. Utført av rørlegger som vennetjeneste og har derfor ingen kvittering.
- 5

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

☒ Nei☐ Ja
- 6

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

☒ Nei☐ Ja
- 7

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

☒ Nei☐ Ja
- 8

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

☒ Nei☐ Ja
- 9

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

☒ Nei☐ Ja
- 10

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

☒ Nei☐ Ja
- 11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nordengen AS har montert to nye stikkontakter, en ny vippebryter, taklys på bad og remontert utenpåliggende stikk på soverom etter oppussing.

Arbeid utført av

Nordengen AS
- 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
- 14

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

☒ Nei☐ Ja
- 15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei☐ Ja
- 16

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

Svar

Nei
- 17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei☐ Ja
- 18

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

☒ Nei☐ Ja

- 19

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

☒ Nei☐ Ja
- 20

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

☒ Nei☐ Ja
- 21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja
- 22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja
- 23

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

☒ Nei☐ Ja
- 24

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

☒ Nei☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25

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

☒ Nei☐ Ja
- 26

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

☒ Nei☐ Ja
- 27

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

I melding innkallingen til styremøte står følgende: "Vi har engasjert Ess takst og eiendom som skal gå over alle takene, og gjøre det som event trengs."
- 28

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

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1208250067

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: 1208250067

Initialer selger: LSE

4

57

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ludvik Einarsen	b1dece24ee9bd4487dd74a0500a35394c8cd77e1	04.04.2025 14:16:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1208250067

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



Bankenes Boligmegler AS
E-post: eli.gronvold@aktiv.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Blåbærtråkket 11-21**

09.04.2025

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 09.04.2025

Boligselskap: Sameiet Blåbærtråkket 11-21
Organisasjonsnr: 986 321 233
Gnr./bnr: 117 / 436
Eier(e): Ludvik Skjønhaug Einarsen

Seksjonsnr: 32
Adresse: Blåbærtråkket 21H, 2053 Jessheim

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/blabaertrakket11-21/
Kontakt skjema til styret: home.solibo.no/hp/blabaertrakket11-21/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- **Styregodkjenning:** Nei
- **Særskilte begrensninger/klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringsselskap:** Gjensidige Forsikring ASA, avtalennr. 76333223
- **Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Ingen
- **Tomt:** Eiet

- Parkeringsbestemmelser:

• Andre bestemmelser:
- Sameiet har 10 garasjeplasser med overdragbar bruksrett. Bruksretten kan overdras til markedspris eller høystbydende internt i sameiet. Bruksretten gjelder i maksimalt 30 år. Sameiet har også 46 oppmerkede parkeringsplasser. For mer informasjon om garasjebygget og parkeringsplasser, se boligselskapets vedtekter.

Seksjonseier plikter tilknytning til kabel-tv i området. Medlemskap i Skogmo Vel følger sameiet som en forpliktelse.

Lånekostnader:

Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter	kr 2.285,- pr. md.
Kabel TV	kr 415,- pr. md.
Totale felleskostnader	kr 2.700,- pr md.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:		
Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 22 530	kr 359

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:	
Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Dato og tidspunkt for møte: 27.03.25, KL.18.00
Sted: Frivillighetens hus, Sveavegen 36, 2050 Jessheim.
(Rødt hus som ligger mellom Europris og Sagabyen)

SAKSLISTE:

1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

1.3. Registrering av antall stemmeberettigede i møtet

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

2.1. Styrets årsrapport tas til orientering.
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

3.1. Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4.1. Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 110 000,-. Styret vedtar intern fordeling.
5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1. Valg av styremedlem 2 år:

6. INNKOMNE FORSLAG

6.1 Fra styret:

Endring i vedtektene i punkt 5 i vedtekt 3-1

“3-1 Rett til bruk

Under punkt (5)

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, *rekkeverk til plattinger*, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.



Fullmakt

Er du forhindret fra å møte på generalforsamling/årsmøte kan du avlevere fullmakt.

Fullmaktsgiver

Navn:
Seksjons-/andelsnr:

Gir herved fullmakt til:

Fullmektig

Navn:
Seksjons-/andelsnr:

Fullmektig gis rett til å møte på generalforsamling/årsmøte, samt stemme i fullmaktgivers sted for følgende boligselskap:

Boligselskapets navn: [Boligselskapet]

Fullmaktgivers (eiers) dato og underskrift:

Signatur

Sted, dato

Årsrapport fra styret Sameiet Blåbærtråkket 11-21

27.mars 2025

Styret har gjennom året hatt 5 styremøter. Vi har også vært i jevnlig kontakt på mail og telefon. Telia har vært og byttet ut rutere og tv bokser i alle leiligheter. Det er blitt skiftet ut to hjørner på takrennene på garasje bygget samt to hjørner på bygg 17, da det var lekkasje.

Det ble også innført restriksjoner når det gjelder parkering. Det er p-service som håndterer dette. Dette fordi vi hadde flere som parkerte hos oss, som ikke hadde tilhørighet her. Dette fungerer pr.d.d. veldig bra. Trygt innemiljø har renset ventilasjons anlegget i alle leilighetene. Vi har engasjert Ess takst og eiendom som skal gå over alle takene, og gjøre det som event. trengs. Informasjon om dette på årsmøte, da en fra firmaet vil komme . Vi har også inngått

avtale med et firma som heter Ren Dunk, som skal vaske søple dunkene og skuret 2 ganger i året. I april og september. Skogen ved bygg 11 og 13, ble tynnet ut, i samarbeid med Skogmo Vel. Hekken ut mot gangveien ble klippet av Nes Bygdeservice. Har gått over postkassene og merket de på nytt.

Styret



ULLENSAKER
KOMMUNE

Bankenes boligmegler AS

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

Saksnr.:

Deres ref.:
1208250067

Saksbehandler:
Nina Skoglund

Dato:
10.04.2025.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 117 BNR: 436 SNR: 32

Forespørsel datert: 08.04.2025.

Eiendom

- ☒ Oppgitt areal i matrikkelen 6937,7 m². ☒ Snr. 32 har en andel på 1/48 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 matrikelbrev 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 «Skogmo» m/best. vedtatt 13.12.1993.

Endringer: bebyggelsesplan for felt B-02 vedtatt 27.01.2003.

- ☐ Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for: Jessheim sørøst til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 15.06.2015.

Grenser inntil reguleringsplan for:

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 støysonkartene legges ikke til grunn ved behandling av plan- og byggesaker.

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

Veg, vann og avløp:

- ☒ Tilknyttet offentlig vann og avløp.
- ☐ Ikke tilknyttet off. vann og avløp.
- ☐ Tilknyttet off. vann, men har septik.
- ☐ Skal tilknyttes off. vann og avløp.
- ☐ Vannmåler er installert.
- ☒ Vannmåler er ikke installert.
- ☒ Eiendommen ligger til offentlig veg.
- ☐ Eiendommen ligger til privat veg.

Kommunale avgifter for 2025 er kr. 8264,-.

Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. 0,-.

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

BEBYGGELSE:

- Hovedbygning byggemeldt 2003.

☒ Har ferdigattest.

☐ Har midlertidig bruksattest.
- Garasje byggemeldt 2003.
Tilbygg byggemeldt..

☐ Har ikke ferdigattest.

☐ Har ikke midlertidig bruksattest.

1 stk. boenhet er iflg. Bygningsarkivet godkjent i hht. PBL

ANDRE MERKNADER:

For ulike registrerte farer se NVE atlas.

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

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
konsulent
Geodata
47782453

- Vedlegg:
- ☒

Reguleringsplan.
- ☒

Reguleringsbestemmelser.
- ☒

Bebyggelsesplan.
- ☒

Kommunedelplan.
- ☒

Kommuneplanbestemmelser.
- ☒

Matrikkelbrev.
- ☒

Ferdigattest.
- ☐

Midlertidig bruksattest.
- ☒

Eiendomskart.
- ☒

VA-kart.
- ☐

Støykart.



Ullensaker kommune

Byggesak og oppmåling



3 Bygg Mester AS
Gjerdrumsvn. 2

2040 KLOFTA

Deres ref.:

Vår ref./Saksbehandler:
03/01374-031 /IKN

Vår arkivkode:
GNR-B 117/436

Dato:
21.10.04

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningslovens §§ 99

GNR/BNR/FNR/SNR:	117/436
Tiltakets art:	Nybygg
Byggets/anleggets art:	8-mannsbolig, seksjon A1 25-32
Byggested:	Blåbertråkket 21 A-H, 2050 Jessheim

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt den 01.10.04; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap IX § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, 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.

For
Bygningssjefen

Hans Kåre Nøkkevangen
Avdelingsingeniør
Direkte telefonnr: 66 10 82 73

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Ann Kristin Hoset



Stilling
Eiendomsmegler MNEF

Mobil
98 08 56 92

Mail
ann.kristin.hoset@aktiv.no

Relevant utdanning
BI Norwegian Buisness 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: Blåbærtråkket 21 H
2053 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