

aktiv.

2-roms leilighet midt i
Jessheim sentrum!

Kjeld Stubs veg
5 / 2050
Jessheim





Knut-Magnus Betten

Eiendomsmegler MNEF

Mobil 90 10 07 21

Email

knut.magnus.betten@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jessheim

Trondheimsvegen 86 - Jessheim

2050 Jessheim

Nøkkelinformasjon

Prisantydning: 3 690 000
Totalt: 3 690 000 + omk.
Omkostninger: 104 392
Totalt inkl. omkostninger: 3 794 392
Felleskostn.: 2 500 per mnd.
Selger: Fathi Taher
Boligtype: Leilighet
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2018
Bra/P-rom: 45 m²/ 41 m²
Ant. rom: 2
Gnr./bnr./snr.: 135/912/3
Oppdragsnr.: 96190111



Din nye leilighet?

Velkommen til visning i Kjeld Stubs veg 5

Flott 2-roms selveierleilighet beliggende midt i Jessheim sentrum.

Leiligheten er fra 2018, og inneholder entre, pent kjøkken med integrerte hvitevarer, soverom med garderobeskap, stue med utgang til solrik terrasse på ca. 33 kvm. med flott utsikt, flislagt bad og bod. Det følger også en sportsbod til leiligheten.

Attraktiv beliggenhet på nye Skovly i Jessheim sentrum. Her har du umiddelbar nærhet til alt av servicefasiliteter med Jessheim storsenter i underetasjen. Det er kort gangavstand til Jessheim stasjon, hvor du har gode togforbindelser til bla. Oslo og Lillestrøm og hyppige bussavganger til OSL Gardermoen.

Ønsker du deg en leilighet med gangavstand til alt Jessheim sentrum har å by på er dette boligen for deg!

Hilsen
Knut-Magnus Betten







Innhold

Velkommen	1
Innhold	8
Standard	8
Beliggenhet	8
Beskrivelse av eiendommen	9
Sameiet/Økonomi	10
Offentlige forhold	10
Prisantydning inkl. omkostninger	11
Øvrige kjøpsforhold	12
Plantegning	25
Nabolagsprofil	27
Egenerklæring	30
Eldre tilstandsrapport	35
kommunal info	45
Boligopplysninger	50
Jessheim	53
Løsøre og tilbehør	54
Boligkjøperforsikring	56
Forbrukerinformasjon om budgiving	59
Budskjema	60

Kjeld Stubs veg 5

INNHold

4. etg p-rom: Entre/gang, stue, kjøkken, bad og soverom. Det er adkomst fra stuen til terrasse med gode solforhold.
Sekundære rom: Bod/teknisk rom.

Leiligheten disponerer også en sportsbod på ca. 5 kvm. i fellesområdet.

STANDARD

Leilighet på Skovly med fin beliggenhet og utsikt. Leiligheten ble bygget i 2018, holder en god standard.

Overflater:

Gulv: Gulvoverflater med parkett.

Flislagt på baderomsgulv.

Vegger: Vesentlig malte veggflater.

Flislagt på baderomsvegger.

Himling: Himlinger med malte sparklede flater.

Kjøkken:

Pen kjøkkeninnredning med hvite, glatte fronter på underskap og trefronter på overskap. Laminat benkeplate og flislagt på vegg over kjøkkenbenk. Det er integrert platetopp, stekeovn, kjøl- og frysenskap og oppvaskmaskin i kjøkken. Ventilator over platetopp.

Bad:

Baderom med flislagte vegger og gulv. Badet er innredet med klosett, dusjhjørne, servant i servantskap, speil med belysning og opplegg for vaskemaskin.

Kun integrerte hvitevarer i kjøkken medfølger.

Kort fortalt:

- Pen og ubebodd 2-roms leilighet

fra 2018.

- God planløsning og fin intern beliggenhet.

- Kjøkken med integrert kjøleskap, platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

- Soverom med garderobeskap.

- Flott terrasse på ca. 33 kvm. med gode solforhold og utsikt.

- Pent flislagt bad.

- Vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon.

- Innvendig bod og sportsbod.

- Sentral beliggenhet midt i Jessheim sentrum med gangavstand til alt!

BELIGGENHET

Skovly ligger midt i hjerte av Jessheim sentrum. Her har du umiddelbar nærhet til alle servicefasiliteter med bla. Jessheim storsenter i underetasjen.

På Jessheim finner du alt av fasiliteter; tog, matbutikker, restauranter, banker og øvrige forretninger. Jessheim storsenter har ca 140 butikker, og Ullensaker kulturhus har 3 kinosaler. Senteret er øvre Romerikes største motehus med mange små og store kjedebutikker samt flere spennende nisjebutikker.

Som en kontrast til sentrumslivet byr området rundt på flere friluftsområder med blant annet Nordbytjernet med flotte turstier, badeplass og rekreasjonsområder. Rundt tjernet er det godt tilrettelagt med turstier for små og store. Nordbytjernet har fine badeplasser med strender, volleyballbaner og bade- og fiskebrygger. På vinterstid er det mulighet for å stå på skøyter og ake. For de som heller ønsker å

trene på et treningsstudio tilbyr Jessheim flere gode alternativer; Spenst, Fresh Fitness. Evo og SATS som ligger i nærheten. Jessheim fikk i 2012 bystatus og byen, samt områdene rundt, er i stor utvikling.

På Jessheim er det skoler i alle trinn. Det er bygd flere nye skoler, blant annet Jessheim videregående som ligger i nærheten. Man har også flere barnehager på Jessheim.

Det er et rikt idrett- og fritidstilbud i Ullensaker med blant annet nyere idrettsanlegg ved Jessheim stadion (UKI-arena) og Nordbytjernet som ligger bare en liten gåtur fra eiendommen. Det er mange flotte steder å utforske. Med hovedflyplassen i kommunen har man mulighet til å reise hvor man vil i verden og alltid komme hjem til Ullensaker.

Med bil tar det ca:

Ca 10 minutter til Gardermoen

Ca 30 minutter til Oslo sentrum

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

For mer informasjon om Jessheim by se:

www.ullensaker.kommune.no.

Adkomst

Fra E6: Ta av ved Jessheim sør og følg Trondheimsvegen mot Jessheim sentrum. Følg Thronheimsvegen rett frem forbi 2 rundkjøringer og du vil komme til rundkjøringen i Jessheimkrysset. Ta andre avkjørsel til høyre i denne rundkjøringen (videre) på

Trondheimsvegen. I

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Byggemåte

Kombinert bolig og forretningsbygg over 8.etasjer. Grunnmur og bærende konstruksjoner og skillende dekker i hovedsak av betong og stål. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med papp/membran. Vinduer med isolerglass og fabrikkmalte trekarmer. Utvendige screens for solavskjerming på vinduer og terrassedør. Hoveddør i tre og skyvedør til terrasse i tre med 2-lags isolerglass som vinduer.

Dels overbygget terrasse på ca. 33 kvm. med adkomst fra stuen. Støpt dekke. Rekkverk i stål med glass.

Areal

Bra/P-rom: 45/41 m²

4.etg: 45 kvm. Bra

Oppvarming

Boligen varmes opp med vannbåren gulvvarme og har balansert ventilasjon samt felles varmtvann.

Tomten

Eiet tomt. Tomtens grunnareal:

8934 m² Fellestomt.

Sameiets felles tomt er pent opparbeidet med interne veier, plen, lekestativ og sittegrupper i området mellom boligene i 4.etasje.

Parkering

Parkering etter gjeldene bestemmelser i Jessheim sentrum.

Vei/vann/avløp

Eiendommen ligger til offentlig vei som driftes av kommunen.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Nyttig info

SAMEIET/ØKONOMI

Forretningsfører

Kongsvinger og omegn
boligbyggelag Kobbl, Postboks 8, 62
82 37 37

Sameiet

Skovly Vest eierseksjonssameie er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 135, bnr. 912 i Ullensaker kommune. Sameiet består av 123 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner. Boligseksjonene er fordelt på 4 hus.

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

Sameiebrøk: 45/52053

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper forplikter seg til gjennomføre handelen selv om styregodkjennelse ikke foreligger, men eiendommen kan ikke tas i bruk før godkjennelse foreligger. For det tilfelle det er endelig avklart at erververen ikke godkjennes, kan borettslaget kreve andelen tvangssolgt, jf. lov om Borettslag § 4-8.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt under forutsetning av at dyret ikke sjenerer andre beboerne i sameiet ihht. sameiets husordensregler.

Forsikring

Sameiet har felles bygningsforsikring.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 576 681 per 31.12.18
Formuesverdi som sekundærbolig kr 2 076 052 per 31.12.18
Opplysningene om formuesverdi er basert på skatteetatens boligkalkulator og det tas forbehold om at den beregnede formuesverdien kan avvike fra eiendommens fastsatte formuesverdi, som ikke har latt seg fremskaffe.

Felleskostnader

2 500 pr. mnd. Felleskostnadene inkl.: felles bygningsforsikring, vedlikehold, drift, bredbånd, tv, heisutgifter, alarmtjenester, adgangskontroll,

Andel fellesgjeld/fellesformue

Andel fellesgjeld kr. 1.140
Andel fellesformue kr. 13.008 pr. 31.12.2018.

Lånevilkår

Sameiet har pt- ingen lån.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf eierseksjonsloven § 30.

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 9 485 pr. år
Kommunale avgifter vil variere.

Faste løpende kostnader

Eier står selv ansvarlig for kostnader i forbindelse med

strømforbruk, innboforsikring, kommunale avgifter mm.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Denne er datert 20.03.2018 og daværende gjenstående arbeider var hele bygget Hus C, resterende deler av bygget Hus D, Utenomhusarealer for den øvrige bebyggelsen og dokumentasjon på at uttalelse fra VARV-enheten til renovasjonsplan er ivarettatt (frist for dette var 01.06.18).

Utleie

Utleie av leiligheten er tillatt, men styret må underrettes.

Konsesjon

Eiendommen er konsesjonsfri.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

Selger har ikke bodd i leiligheten og kjenner derfor ikke til den daglige bruken.

Det foreligger en tilstandsrapport fra 2019, etter daværende regler. Denne gjelder ikke ihht. ny takstforskrift av 2022, men følger likevel vedlagt i salgsoppgaven for å vise at takstmann har målt opp leiligheten.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner, bortsett fra fritidsboliger, i sameiet. For mer info se eierseksjonsloven § 23.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gnr. 135 Bnr. 912 Snr. 3 i Ullensaker kommune

Heftelser/rettigheter/forpliktelser

1869/909194-1/10 Utsifting
24.02.1869

Overført fra gnr 135 bnr 19
Overført fra: 0235-135/912
Gjelder denne registerenheten med flere

1919/900169-1/10 Bestemmelse om veg
04.12.1919
Rettighetshaver er den del av 135/298 som før sammenføyningen utgjorde 135/113.
Overført fra: 0235-135/912
Gjelder denne registerenheten med flere

1919/900170-1/10 Bestemmelse om vannledn.
04.12.1919
rettighetshaver:Knr:0235 Gnr:135 Bnr:114
Overført fra: 0235-135/912
Gjelder denne registerenheten med flere

1920/900286-1/10 Elektriske kraftlinjer
20.03.1920
Overført fra: 0235-135/912
Gjelder denne registerenheten med flere

1920/900287-1/10 Elektriske kraftlinjer
20.03.1920
Overført fra gnr 135 bnr 10
Overført fra: 0235-135/912
Gjelder denne registerenheten med flere

1920/900288-1/10 Elektriske kraftlinjer
20.03.1920
Overført fra: 0235-135/912
Gjelder denne registerenheten med flere

1951/1687-1/10 Bestemmelse om vannledn.
27.06.1951
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: 0235-135/912
Gjelder denne registerenheten med

flere
1961/904941-1/10 Elektriske kraftlinjer
20.01.1961
Overført fra: 0235-135/912
Gjelder denne registerenheten med flere

1962/4469-1/10 Rettigheter iflg. skjøte
22.10.1962
rettighetshaver:Knr:0235 Gnr:135 Bnr:462
rettighetshaver:Knr:0235 Gnr:135 Bnr:555
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vannledning
Overført fra: 0235-135/912
Gjelder denne registerenheten med flere

1970/7134-3/10 Bestemmelse om veg
08.10.1970
rettighetshaver:Knr:0235 Gnr:135 Bnr:555
Overført fra: 0235-135/912
Gjelder denne registerenheten med flere

1983/7908-1/10 Bestemmelse om bebyggelse
09.09.1983
rettighetshaver:Knr:0235 Gnr:135 Bnr:436
Rett til å bygge inntil en nærmere angitt avstand.
Overført fra: 0235-135/912
Gjelder denne registerenheten med flere

2016/896621-1/200
Erklæring/avtale
03.10.2016
Rettighetshaver:HAFSLUND NETT AS
Org.nr: 980489698
Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon i bygg, 1. etasje (stedsevarig rett)
Bestemmelse om transport og ferdse

Bestemmelse om byggeforbud og beplantning
Overført fra: 0235-135/912
Gjelder denne registerenheten med flere

Overnevnte heftelser følger eiendommen og slettes ikke i forbindelse med salget.

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. 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 to ganger folketrygdens grunnbeløp; jfr. lov om eierseksjoner § 31. Kontakt oppdragsansvarlig for ytterligere informasjon.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for "S4 - Skovly, Jessheim" m/best. Vedtatt 15.12.2014.

Avsatt i kommuneplanen til: sentrumsformål - nåværende vedtatt 07.09.2015.

Avsatt i kommunedelsplanen for: jessheim til: sentrumsformål - nåværende vedtatt 16.06.2014.

Grenser inntil reguleringsplan for: "Jessheim sentrum nord" stadfestet 19.06.1981.

PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER

3 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
172,- (Panteattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
92 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 690 000,-))
8 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

104 392,- (Omkostninger totalt)

3 794 392,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtakelse.

Oppgjør

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Kjøpekontrakt

Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

Overtakelse

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på leiligheten. Selger har likevel utarbeidet et egenerklæringsskjema som ligger vedlagt.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Energimerking

Alle som skal selge eller leie ut bolig 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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». 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

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». 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.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik

kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre, uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vilkår ved salg

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.

Finansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for

et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.750,-, og visninger kr. 1.875,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 35.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Utleggene omfatter fotografering, markedsføring, sikringsobligasjon, elektronisk tinglysning, info fra forretningsfører og info fra kommunen. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket kr. 1.875 pr time arbeid. Alle beløp er inkl. mva.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 09.02.2023 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Tinglysning av hjemmel

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

Informasjon om meglerforetaket

Bankenes Boligmegler AS
Trondheimsvegen 86 -2050
Jessheim
Organisasjonsnummer: 981129792
Knut-Magnus Betten
Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 90 10 07 21
E-post:
knut.magnus.betten@aktiv.no















Kjeld Stubs veg 5

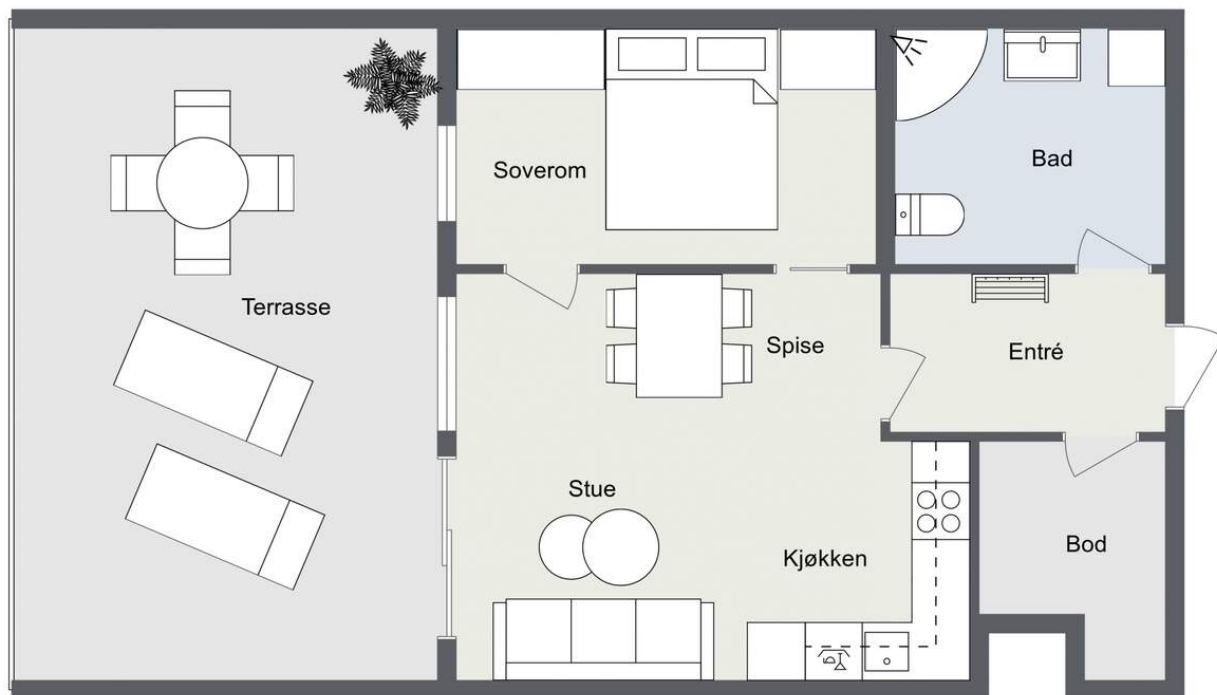


aktiv.

pixxip
DIN BOLIGFOTOGRAF

Plantegningen er ikke målbar, og overflatebehandling er ikke nødvendigvis i samsvar med de faktiske forhold. Avvik kan forekomme.

Kjeld Stubs veg 5



aktiv.

pixxip
DIN BOLIGFOTOGRAF

Plantegningen er ikke målbar, og overflatebehandling er ikke nødvendigvis i samsvar med de faktiske forhold. Avvik kan forekomme.

Kjeld Stubs veg 5

Nabolaget Jessheim sentrum/Gjestadnagen - vurdert av 61 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

🚍 Jessheimkrysset Linje 438, 439	4 min 🚶 0.3 km
🚉 Jessheim stasjon Linje R13	6 min 🚶 0.4 km
✈ Oslo Gardermoen	12 min 🚗

Skoler

Jessheim skole og ressursenter (1-7 kl.) 520 elever, 21 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Døli skole (1-7 kl.) 170 elever, 8 klasser	18 min 🚶 1.4 km
Gystadmarka skole (1-7 kl.) 409 elever, 20 klasser	5 min 🚶 2.4 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.) 350 elever, 10 klasser	11 min 🚶 0.8 km
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.) 394 elever, 18 klasser	12 min 🚶 0.9 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Hoppensprett vgs Jessheim	21 min 🚶

Ladepunkt for el-bil

🔌 Recharge Jessheim Storsenter	0 min 🚶
🔌 Jessheim Storsenter	3 min 🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

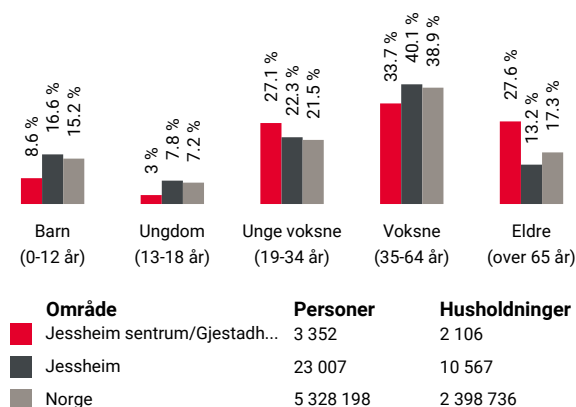
Bra 71/100



Naboskapet

Høflige 53/100

Aldersfordeling



Barnehager

Jessheim barnehage (1-5 år) 60 barn	10 min 🚶 0.8 km
Norlandia Romsaas (0-6 år) 80 barn, 5 avdelinger	12 min 🚶 1 km
Læringsverkstedet Verkensveien (0-6 år) 38 barn, 2 avdelinger	13 min 🚶 1 km

Dagligvare

Meny Jessheim PostNord	4 min 🚶 0.3 km
Coop Extra Jessheim Post i butikk	5 min 🚶 0.4 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Jessheim kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100



Vedlikehold veier

Godt velholdt 82/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 78/100

Sport

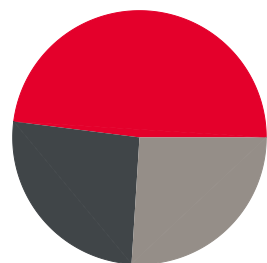
⚽ Jessheim skole 7 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 0.6 km

⚽ Jessheimhallen 8 min 🚶
Aktivitetshall 0.6 km

🏊 Fresh Fitness Jessheim 5 min 🚶

🏊 Spenst Jessheim 11 min 🚶

Boligmasse



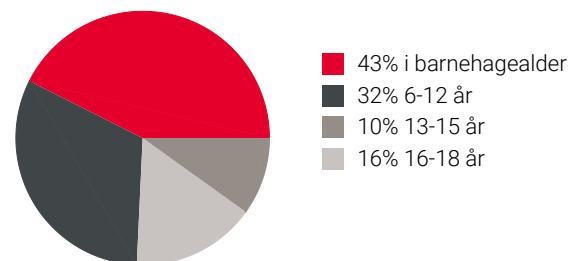
■ 48% enebolig
■ 26% blokk
■ 26% annet

Varer/Tjenester

📦 Jessheim Storsenter 3 min 🚶

📦 Vitusapotek Jessheim Storsenter 3 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 60%

■ Jessheim sentrum/Gjestadhagen

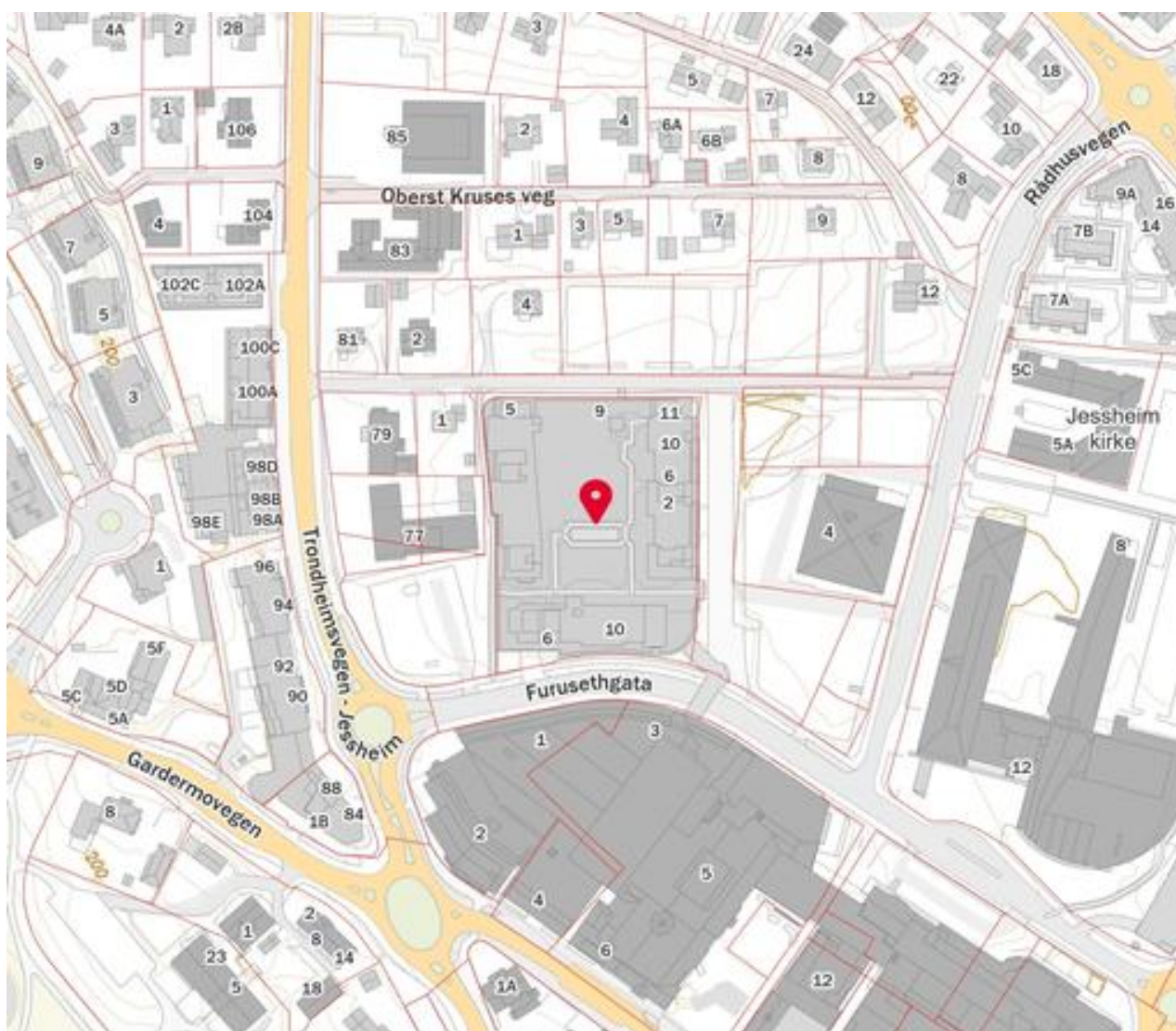
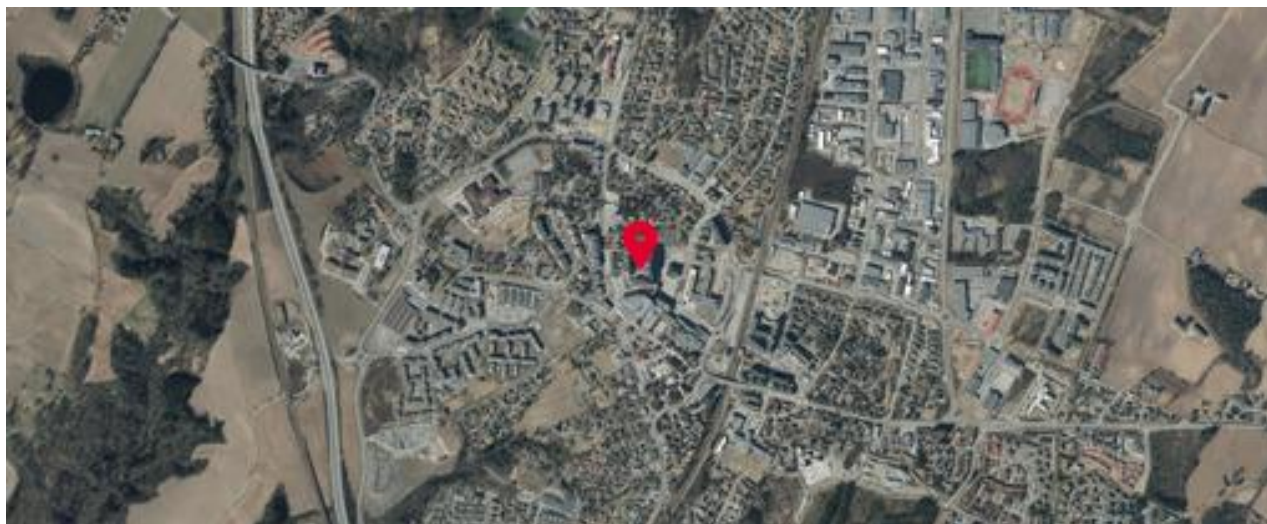
■ Jessheim

■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	34%
Ikke gift	45%	53%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Jessheim kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Jessheim kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jessheim	
Oppdragsnr.	
96190111	
Selger 1 navn	
Fathi Taher	
Gateadresse	
Kjeld Stubs veg 5	
Poststed	Postnr
Jessheim	2050
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	2018
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 96190111

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

Initialer selger: FT

1

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

Document reference: 96190111

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 9619011

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 overtakelse.

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

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

- ☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 9619011

E-Signing validated

secured by **nets**

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fathi Taher	da692a02e1e32d4c49a0ec5 0c76dcca0c6f19d06	24.01.2023 21:36:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 96190111

- 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>

nets

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- verditakst

Kjeld Stubs veg 5 , 2050 JESSHEIM

Gnr 135: Bnr 912 (snr: 3)
0235 ULLENSAKER KOMMUNE
Leilighet 402

SERTIFISERT TAKSTMANN
Hans Petter Lindstad
Telefon: 908 58 511
E-post: post@akertak.no
Rolle: Uavhengig takstmann



AUTORISERT FORETAK
HLC AS
Kongletoppen 19, 2053 JESSHEIM
Telefon: 908 58 511
Organisasjonsnr: 997 428 447

Dato befaring: 11.02.2019
Utskriftsdato: 10.04.2019
Oppdrag nr: 20004089



Matrikkel: Gnr 135: Bnr 912 (snr: 3)
Kommune: 0235 ULLENSAKER KOMMUNE
Adresse: Kjeld Stubs veg 5 , 2050 JESSHEIM

HLC AS
Kongletoppen 19, 2053 JESSHEIM
Telefon: 908 58 511



Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrappen er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler. Eventuelt angitt låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING

Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (byggningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
 - Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
 - Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
 - Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)
- TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

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)
 - Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
 - Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
 - Det er ikke foretatt funksjonsprøving av byggningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
 - Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
 - Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
 - Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
 - Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Matrikkel: Gnr 135: Bnr 912 (snr: 3)
Kommune: 0235 ULLENSAKER KOMMUNE
Adresse: Kjeld Stubs veg 5 , 2050 JESSHEIM

HLC AS
Kongletoppen 19, 2053 JESSHEIM
Telefon: 908 58 511



LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befarer ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befarer og oppdatering.

Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdsettelse av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Takstobjektet er en leilighet/bolig i sameie eller borettslag. Det er kun foretatt besiktigelse og vurderinger innenfor boenhetens omsluttende vegger. Hvis øvrige deler av bygget er beskrevet er det kun for å opplyse om konstruksjonsmetoder etc, ikke for å angi tilstand i bygningsdeler der boligselskapet har vedlikeholdsansvar. Fellesareal, kjeller, loft, fasader etc. er ikke vurdert.

Når eiendommen er møblert vil en del flater være tildekket av hvitevarer og diverse løsøre. Disse flyttes ikke av takstmannen og kan medføre at skader som er gjemt ikke fremkommer i taksten. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre de er angitt.

Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Besiktigelsen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Det er ikke flyttet på badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander med mindre åpenbare grunner forelå for eventuelt å avdekke andre feil eller mangler enn de som er mulig å observere ved en normal besiktigelse. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, fyringsanlegg, rørøpplegg, tekniske innretninger/utstyr og lignende er ikke foretatt. Fallforhold i våtrom er ikke kontrollert. Det elektriske anlegget og rørøpplegg er ikke vurdert. I rapporten er det oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, årstall er oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransekrav angitt i NS3420, dvs eventuelle skjevheter av gulv eller konstruksjonselementer. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940:2007, med endringer etter retningslinjene til NTF. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er

Matrikkel: Gnr 135: Bnr 912 (snr: 3)
Kommune: 0235 ULLENSAKER KOMMUNE
Adresse: Kjeld Stubs veg 5 , 2050 JESSHEIM

HLC AS
Kongletoppen 19, 2053 JESSHEIM
Telefon: 908 58 511



måleverdige etter NS3940. I bygninger hvor det er pipeløp antas det at det er mulighet for etablering av ildsted. Teknisk vurdering om det er mulig må avklares med brannvesenet og er ikke foretatt av undertegnede.

Takstmannen har ikke innhentet byggemeldinger, byggetillatelser, brukstillatelser/ferdig godkjenninger eller andre kommunale godkjenninger. Kommunale saksmapper er ikke gjennomgått. Konstruksjonene er ikke kontrollert for mus, insekter eller skadedyr.

Takstmannens rolle

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

Konklusjon tilstand

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 4 etasje og det medfølger 1 bod i felleareal.

Det antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Gjeldende forskrift er teknisk forskrift 2017 (Tek17).

Markedsverdi

Tilleggsdel til Tilstandsrapport bolig

Markedsverdi er satt ut ifra hva som kan forventes på dagens marked tatt i betraktning: standard, størrelse og beliggenhet.

Markedsverdi (normal salgsverdi)

Kr. 3 300 000

JESSHEIM, 10.04.2019



Hans Petter Lindstad
Takstingeniør
Telefon: 908 58 511

Matrikkel: Gnr 135: Bnr 912 (snr: 3)
 Kommune: 0235 ULLENSAKER KOMMUNE
 Adresse: Kjeld Stubs veg 5 , 2050 JESSHEIM

HLC AS
 Kongletoppen 19, 2053 JESSHEIM
 Telefon: 908 58 511



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Zaki Mustafa Taher
Takstmann:	Hans Petter Lindstad
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 11.02.2019. - Østby Inger Helene Østby. Tlf. 950 48 582

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Leilighet 402
Beliggenhet:	Beliggende i Skovly i sentrum av Jessheim i Ullensaker kommune.
Bebbyggelsen:	Kombinert bolig og næringsbygg over 8. etasjer. Selveierleilighet tilhørende sameiet Skovly.
Om tomten:	Leiligheten har mulighet til å leie fast parkeringsplass i underliggende parkeringshus.
Adkomstvei:	Privat/offentlig adkomst.
Tilknytning vann:	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers/sameiets) regning.
Tilknytning avløp:	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0235 ULLENSAKER Gnr: 135 Bnr: 912 Seksjon: 3
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	8 934 m² Arealkilde: Felles tomt for sameiet. Eiendommens areal er opplyst iht infoland.
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 67/5327
Sameiets navn:	Skovly Vest Eierseksjonssameie
Organisasjonsnr.:	920540996
Forretningsfører:	Kobbl
Andel formue:	13 008 Dato: 31.12.2018
Andel fellesgjeld:	0 Dato: 31.12.2018
Hjemmelshaver:	Zaki Mustafa Taher (1/2) og Sulaiman Hidayat Abdulrahman (1/2)
Adresse:	Kjeld Stubs veg 5, 2050 JESSHEIM

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.02.2019		Ikke fremvist		
Eiendomsdata.no	11.02.2019		Innhentet		
Rekvirent	11.02.2019		Innhentet		
Statens Kartverk	11.02.2019		Innhentet		
Forretningsfører	11.02.2019		Innhentet		
Infoland.no	11.02.2019		Innhentet		
Megler					

Matrikkel: Gnr 135: Bnr 912 (snr: 3)
Kommune: 0235 ULLENSAKER KOMMUNE
Adresse: Kjeld Stubs veg 5 , 2050 JESSHEIM

HLC AS
Kongletoppen 19, 2053 JESSHEIM
Telefon: 908 58 511



Kommentar egenerklæring

Takstmannens kommentar til opplysninger som fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring. Egenerklæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvik i forhold til egne observasjoner og vurderinger.

Egenerklæringsskjema er ikke fremvist. Eventuelle avvik som hadde fremkommet i oppdragsgivers egenerklæring i forhold til egne observasjoner og vurderinger kan derfor ikke kommenteres.

Bygninger på eiendommen

Eierseksjon (402)

Bygningsdata

Byggeår:	2018
Anvendelse:	Ubebodd (ny)

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller/felles					Boligen disponerer sportsbod ca. 5 m2. i fellesområde. Skjernet takpark mellom byggene. Sykkelparkering.
4. etasje	50	45	41		4 Entré/gang, stue/kjøkken i åpen løsning, bad/wc/vaskerom, soverom, bod/teknisk rom.
Sum bygning:	50	45	41	4	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

Arealene er omtrentlige og er beregnet ut fra tegninger og kontrollmålinger på stedet. Arealene er angitt etter: Takstbransjens Retningslinjer ved arealmåling av bolig - 2015.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller/felles		
4. etasje	Entré/gang, stue/kjøkken i åpen løsning, bad/wc/vaskerom, soverom	Bod/teknisk rom

Matrikkel: Gnr 135: Bnr 912 (snr: 3)
 Kommune: 0235 ULLENSAKER KOMMUNE
 Adresse: Kjeld Stubs veg 5 , 2050 JESSHEIM

HLC AS
 Kongletoppen 19, 2053 JESSHEIM
 Telefon: 908 58 511



Konstruksjoner

Eierseksjon (402)

Bygning generelt - Eierseksjon (402)	
Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Kombinert bolig og forretningsbygg over 8. etasjer. Grunnmur og bærende konstruksjoner og skillende dekker i hovedsak av betong og stål. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med papp/membran.
Vinduer og dører - Eierseksjon (402)	
Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.	
Vinduer	
Beskrivelse:	Vinduer med isolerglass og fabrikkmalte trekarmen. Utvendige screens for solavskjerming på vinduer og terrassedør.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	
Ytterdører og porter	
Beskrivelse:	Hoveddør er malt tett tredør, brann og lydklassifisert. Skyvedør til terrasse i tre med 2-lags isolerglass.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	
Terrasse, balkonger, trapper ol - Eierseksjon (402)	
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.	
Trapper og ramper	
Beskrivelse:	Felles trappeløp med støpte trapper. Heisadkomst til etasjeplan.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	
Balkonger, terrasser ol.	
Beskrivelse:	Dels overbygget terrasse på ca. 33 m². med adkomst fra stue. Støpt dekke. Rekkverk i stål med glass.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

Matrikkel: Gnr 135: Bnr 912 (snr: 3)
Kommune: 0235 ULLENSAKER KOMMUNE
Adresse: Kjeld Stubs veg 5 , 2050 JESSHEIM

HLC AS
Kongletoppen 19, 2053 JESSHEIM
Telefon: 908 58 511



Kjøkken - Eierseksjon (402)

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter på underskap, trefronter på overskap. Laminat benkeplate. Oppvaskkum i stål. Integrert platetopp, stekeovn, kjøle-, fryseskap og oppvaskmaskin. Ventilator over platetopp. Flislagt på vegg over benk. Komfyrvakt. Aqua stop i benk.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

Innvendige overflater - Eierseksjon (402)

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Etasjeskillere med betongelementer. Overflatebehandling: Vesentlig parkett, fliser i bad.
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av betonggulv/påstøp er 5 - 20 år. Normal tid før oljing av tregulv, parkett, oljet er 1 - 3 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Trevegger, platekledd på begge sider. Overflatebehandling: Vesentlig malte flater, fliser i bad. Innvendig glatte hvite dører, skyvedør til soverom.
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av mur/betong, malt er 12 - 20 år. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Malte sparklede flater.
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av puss/betong, malt er 12 - 20 år. Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Eierseksjon (402)

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Matrikkel: Gnr 135: Bnr 912 (snr: 3)
Kommune: 0235 ULLENSAKER KOMMUNE
Adresse: Kjeld Stubs veg 5 , 2050 JESSHEIM

HLC AS
Kongletoppen 19, 2053 JESSHEIM
Telefon: 908 58 511



Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Baderom/wc/vaskerom med gulvvarme og flislagt gulv og vegger. Innredet med klosett, dusjhjørne, helstøpt servant i servantskap, speil med belysning og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk ventilasjon, tilluftsspalte under dørbblad. Varmtvann leveres fra felles bereder.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Generelt tilfredsstillende fall mot sluk. Del av dusjgruben har svakere fall enn 1:50 som kompenseres ved at dusjområdet er nedsenket ca 6 mm.	TG: 1

Varme, generelt

Beskrivelse:	Boligen varmes opp med vannbåren gulvvarme og har balansert ventilasjon samt felles varmtvann	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1

Luftbehandling, generelt

Beskrivelse:	Ventilasjonsanlegget i leiligheten er av typen balansert ventilasjon hvor aggregatet er plassert i boden. Frisk luft tas inn gjennom rist i fasadeveggen til leiligheten, transportert via aggregat, filtrert, oppvarmet og distribuert inn i alle soverom og oppholdsrom via tilluftsventiler ved tak i leiligheten.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ventilasjonen er et sammensatt skjult konstruksjonssystem. Det er ikke blitt foretatt ytterligere funksjonstesting.	TG: 1

Elektriske anlegg - Eierseksjon (402)

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Elkraft, generelt

Beskrivelse:	220 V anlegg med skjult elektrisk opplegg. Automatsikringer i sikringsskap.	
Tilstandsvurdering:	El-anlegg ligger utenfor takstmannens kompetanseområde og er ikke vurdert.	

Belysningsutstyr

Beskrivelse:	Down-lights i bad. Integrert belysning i speil i bad.	
--------------	---	--

Alarm- og signalsystemer, generelt

Beskrivelse:	Calliganlegg til felles inngangsparti. Boligen er tilknyttet kabel-tv/bredbånd.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1

Diverse utstyr - Eierseksjon (402)

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Matrikkel: Gnr 135: Bnr 912 (snr: 3)
 Kommune: 0235 ULLENSAKER KOMMUNE
 Adresse: Kjeld Stubs veg 5 , 2050 JESSHEIM

HLC AS
 Kongletoppen 19, 2053 JESSHEIM
 Telefon: 908 58 511



Fast inventar, generelt		
Beskrivelse:	Garderobeskap på soverom.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1

Beregninger

Årlige kostnader		
Felleskostnader (pr. mnd. Kr. 1 785)	Kr.	21 420
Vedlikeholdskostnader (pr. mnd. Kr. 667)	Kr.	8 000
Sum årlige kostnader	Kr.	29 420

Teknisk verdi bygninger		
Eierseksjon (402)		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 790 000
Sum teknisk verdi – Eierseksjon (402)	Kr.	1 790 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 790 000

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtetekstnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtetekstnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.		
Tomteverdi:	Kr.	1 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	3 290 000

Andre forhold		
Andel formue for seksjon:	Kr.	13 008
Sum andel formue/andel fellesgjeld:	Kr.	13 008



ULLENSAKER
KOMMUNE

Aktiv Eiendomsmegling Jessheim
Trondheimsvegen 86
2050 JESSHEIM

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

Saksnr.:
2019/1706-184

Deres ref.:
96-19-0111

Saksbehandler:
Nina Skoglund

Dato:
05.04.2019

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 135 BNR: 912 SNR: 3

Forespørsel datert: 04.04.2019.

Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 8934,4 m². ☒ Snr. 3 har en andel på 45/52053 i sameie.

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

- ☒ Alle grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet. (Nøyaktighet +/- 10 cm.)
- ☐ En eller flere grensepunkt er ikke koordinatfestet eller er koordinatfestet med lav nøyaktighet – Se matrikkelbrev for mer informasjon.

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

PLANSTATUS:

☒ Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for "S4 – Skovly, Jessheim" m/best. vedtatt 15.12.2014.

Endringer: .

☐ Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: sentrumsformål – nåværende vedtatt 07.09.2015.

Avsatt i kommunedelplan for: Jessheim til: sentrumsformål – nåværende vedtatt 16.06.2014.

Grenser inntil reguleringsplan for: "Jessheim sentrum nord" stadfestet 19.06.1981.

Ullensaker kommune
Besøksadresse:
Furusethgt. 12
2050 Jessheim

Postadresse:
Postboks 470
2051 Jessheim
Telefon: 66 10 80 00

E-post:
postmottak@ullensaker.kommune.no
www.ullensaker.kommune.no

Bank: 8601,41,92400
Bank, skatt: 6345,06,02355
Org. nr.: 933 649 768 MVA

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. Formannskapetets vedtak innebærer at de nye støykart som viser forventet støybilde med tre rullebaner ikke skal tas hensyn til. Dette fordi disse vurderes som foreløpige og usikre. Dermed legger kommunen til grunn det støybilde som dagens to rullebaner medfører. Det er i praksis ikke mulighet for å bygge / fradele til boligformål (støyfølsomme bruksformål) i rød 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 2019 er kr. 9485,-.

Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. 0,-.

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

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 2015.

Garasje byggemeldt. 2015.
Tilbygg byggemeldt

- | | |
|--|--|
| ☐ Har ferdigattest. | ☒ Har ikke ferdigattest. |
| ☒ Har midlertidig bruksattest. | ☐ Har ikke midlertidig bruksattest. |

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

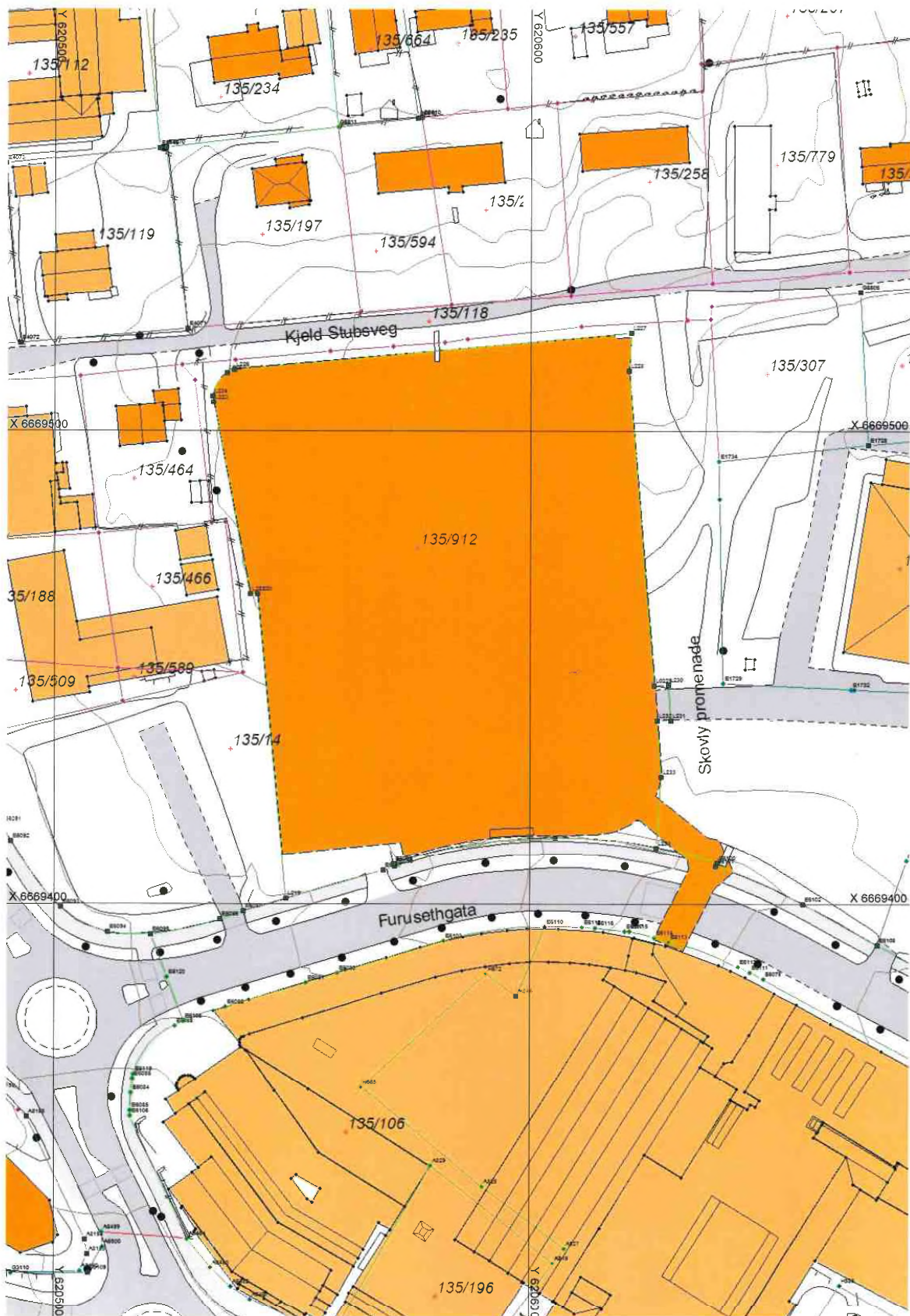
ANDRE MERKNADER:

Med hilsen



Nina Skoglund
konsulent
Geodata
66108299

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





ULLENSAKER
kommune

PLUS ARKITEKTUR AS
Kirkegata 53
1706 SARPSBORG

Att. Arthur Nygaard

Vår ref: (Oppgis ved svar)
2014/6683-164

Deres ref:

Dato
20.03.2018

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	135/912
Adresse/byggested:	Kjeld Stubs veg 5, 2050 JESSHEIM
Tiltakets art:	Nybygg Nytt anlegg
Bygnings-/anleggstype:	Kjøpesenter, varehus Boligblokker Veg Vann- og avløpsanlegg

Midlertidig brukstillatelse gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt 15.03.2018, jf. byggesaksforskriftens § 8-1.

Brukstillatelsen gjelder for:

Deler av tiltaket, det vil si leilighetene 401, 402, 501,502, 601,602,701,702 og 801

I følge journalført dokumentasjon er det registrert følgende mangler som ikke er til hinder for midlertidig brukstillatelse:

- HUS C: Hele bygget.
- Hus D: Resterende deler av dette bygget.
- Utomhusarealer for den øvrige bebyggelsen er ikke ferdigstilt.
- Dokumentasjon på at uttalelse fra VARV-enheten til renovasjonsplan er ivarettatt, frist for dette er den 01.06.2018.

Gjenstående arbeider skal være utført innen 10.08.2018

Besøksadresse
Rådhuset, Furusetgt. 12
2050 JESSHEIM
Servicetorget
Åpningstid: 08.00-15.30

Postadresse
Postboks 470,
2051 JESSHEIM

Telefon
66 10 80 00
Telefaks

Bankkonto - kommunen
8601 41 92400
Bankkonto - skatt
6345 06 02355

Org.nr.
933 649 768

E-post
postmottak@ullensaker.kommune.no
Internett:
www.ullensaker.kommune.no

Post adresseres til Ullensaker kommune - ikke til enkeltpersoner

Terra Eiendomsmegling Akershus AS
Via Infoland

Att: Eli Grønvold

Dato: 04.04.2019

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 04.04.19.

Boligselskap: Skovly Vest Eierseksjonsameie
Seksjonseier: Zaki Mustafa Taher
Medeler:
Adresse: Kjeld Stubs veg 5, 2066 Jessheim
Seksjonsnummer: 3

Opplysninger om boligselskapet:

- Særskilte begrensninger/klausuler - se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold - se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Det foreligger pr idag ingen planer om påkostninger/utbedring som kan medføre utligning på seksjonen med event høyere fellesutgifter.

Årets sameiermøte er satt til 25. april.

Dokumenter vedrørende stiftelse samt vedtekter og husordensregler følger vedlagt.

Opplysninger om leiligheten:

Se vedlagte boligrapport.

Megler må selv beregne felleskostnader etter en eventuell avdragsfri periode, jf. Eiendomsmeglerloven § 6-7(3). Det gjelder også der felleskostnader ikke er splittet på kapitalkostnader. Se lånebetingelser under informasjon om selskapets lån samt regnskapet i vedlagte årsberetning.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser i hht boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr 31.12.2018:

Ligningsverdi fås ved henvendelse til ligningskontoret.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev og boligrapporten mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.



Melding om salg må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse.

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke via Infoland er prisen kr. 3.900,- inkl. mva. For liten pakke kr. 812,50 inkl. mva.

I tillegg påløper eierskiftegebyr kr. 5.750,- inkl.mva, som krediteres konto 7112.05.38580.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen
Kongsvinger og omegn boligbyggelag AL

Marianne B. Hansen
Kunderådgiver



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Marianne Brandborg Hansen

Dato utkjørt: 04.04.19

Skovly Vest eierseksjonssameie	Vår ref.:	306/3	Fødselsdato eier:	06.10.1976
KJELD STUBS VEG 5	Type:	Sameier		
2066 JESSHEIM	Eiere:	Zaki Mustafa Taher		
Organisasjonsnr: 920 540 996	Andelsnr:			

1: Fellesutgifter

Tot. innv. måned: 1 785

Fellesutgifter:	Felleskostnader akonto målere	386
	Felleskostnader A	800
	Felleskostnader 2A	599

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	1 140
Klient ajourf. lån:	0	Klient gj. s. årsoppg.:	120 599

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Tore Kværner
Adresse: Hagavegen 20
Postnr/-sted: 2066 JESSHEIM
Telefon: Mob.: 90569003
E-post: tore@jessheimstorsenter.no

5: Restanse fellesutgifter pr. 04.04.2019

Utestående saldo:	80,80		
Fellesutgifter:	0	Restanse:	80,80
Gebyr:	70	Forskudd:	0
Rente:	10,80	Overdekning:	0

6: Ligning - 2018

Annen formue:	13 008	Gjeld:	1 140	Andre inntekter:	4
		Utgifter:	0		

7: Pålydende

Andelens pålydende: Opprinnelig innskudd:
Andelsnr: Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2018
Gårds/bruksnr: 135/912 - seksjon:3
Bygningstype: Blokk
Feste/eiet tomt: Eiet

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstilt:	01.02.2018	Første innflytting:	01.02.2018	SSBnr:	H0402
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Ingen				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	2	BRA	45
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Ja	Kategori:	Leilighet		



Aurskog

SPAREBANK



Velkommen til banken med hjerte for kundene,
lokalt næringsliv og gode lokalsamfunn.

**Hos Philip, Matilde, Torill, Wenche, Kristin, Laila, Mari,
Kim, Lars Roar og Tormod får du personlig og god
rådgivning tilpasset ditt behov.**

Vi samarbeider tett med Aktiv Jessheim og sammen gjør vi
boligprosessen trygg og enkel for deg. Ta kontakt med oss
for en hyggelig prat i Trondheimsveien på Jessheim.

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

Aurskog | Bjørkelangen | Jessheim | Sørumsand | Årnes



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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.

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 000
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 000
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 000

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen 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 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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 for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse:
Kjeld Stubs veg 5, 2050 Jessheim
Gnr. 135, bnr. 912, snr. 3 i Ullensaker kommune

Oppdragsnummer:
96190111

Meglerforetak: Bankenes Boligmegler AS
Saksbehandler: Knut-Magnus Betten

Telefon: 63 85 50 00
E-post: knut.magnus.betten@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: 09.02.2023

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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



Aktiv Eiendomsmegling er en av landets største meglerkjeder. Kjeden er i vekst og består nå av ca. 80 kontorer landet over. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, verdivurderinger, prosjektmegling og næringsmegling.

Vårt mål er å vinne sammen og skape vinn-vinn for både selger og kjøper. Det må til om vi skal ha Norges mest fornøyde kunder.

aktiv.
Tar deg videre