



aktiv.

Blåbærtråkket 19E, 2053 JESSHEIM

**Hyggelig 2-roms selveierleilighet i
2.etasje | Stor balkong | Parkering |
Kort vei til Jessheim sentrum**



Eiendomsmegler / Fagansvarlig

Eirik Jørgen Off

Mobil 975 26 138

E-post eirik.off@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta.

TLF. 63 94 26 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 750 000,-
Fellesgjeld: Kr 87 500,-
Omkostn.: Kr 72 270,-
Total ink omk.: Kr 2 909 770,-
Felleskostn.: Kr 2 700,-
Selger: Emil Møksvold Lauritzsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2004
BRA-i/BRA Total 46/46 kvm
Tomtstr.: 6937.7 m²
Soverom: 1
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 117, bnr. 436
Snr. 45
Oppdragsnr.: 1205250297

Hyggelig 2-roms selveierleilighet i 2.etasje | Stor balkong | Parkering |

Velkommen til Blåbærtråkket 19E, en sjarmerende selveier- / hjørneleilighet i 2. etasje med en attraktiv beliggenhet på Skogmo, Jessheim. Leiligheten har et praktisk areal på 46 m² med en lys stue med store vindusflater, åpen kjøkkenløsning, soverom, stor garderobe og bad. Nyt morgenkaffen eller ettermiddagen på den 8 m² store balkongen. Gode lagringsmuligheter i loft med adkomst fra leiligheten.

Felles parkering på sameiets tomt, i kort avstand fra leiligheten.

Området er både rolig og sentralt, med nærhet til skoler, barnehager og Jessheim sentrum med kjøpesenter, spisesteder og gode togforbindelser mot Oslo!

Leiligheten egner seg perfekt for førstegangskjøpere eller for utleie - velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	35
Info fra sameiet	55
Info fra kommunen	80
Nabolagsprofil	82
Budskjema	90

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 46 m²

BRA totalt: 46 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 46 m² Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom, garderobe og bad.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Målt takhøyde i stue 2. etasje 2.41m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.

Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

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

Det er bruken av rommene på 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 bruksenheter.

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

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

til bruk blir beskrevet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6937.7 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for sameiet. Flat tomt med asfaltert ankomstområde inntil garasjer og inngangspartier. Opparbeidet gressplen med beplantning.

Beliggenhet

Blåbærtråkket 19E ligger i det attraktive nabolaget Skogmo, som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne. Området er kjent for sin opplevde trygghet, med en vurdering på 90 av 100, og et godt naboskap med en score på 71 av 100.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med flere busslinjer fra Julius Dahls veg, som ligger kun 5 minutters gange unna. Jessheim stasjon, som tilbyr linje R13 og R13x, ligger 16 minutter unna, mens Oslo Gardermoen kan nås på 13 minutter med bil.

For barnefamilier er det flere skoler i nærheten, inkludert Skogmo skole som ligger 8 minutters gange unna, og Allergot ungdomsskole som ligger 14 minutter unna. Det finnes også flere barnehager i området, med Skogmo barnehage bare 7 minutters gange fra boligen.

Dagligvarehandelen er praktisk med Kiwi Gystad kun 7 minutter unna, og Meny Gystadmarka 10 minutter unna. Jessheim Storsenter, med et bredt utvalg av butikker og tjenester, ligger 17 minutter unna.

Nabolaget tilbyr også gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, vurdert til 93 av 100, og et lavt støynivå med en vurdering på 91 av 100. Dette gjør området ideelt for de som ønsker å kombinere byliv med naturopplevelser.

Adkomst

Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Skogmo barnehage - 7 min gange
Fladbyseter barnehage - 14 min kjøring
Hoppensprett Gystad - 16 min gange

Skoler

Skogmo skole (1-7 kl.) - 8 min gange
Jessheim skole og ressurscenter (1-7 kl.) - 21 min kjøring
Gystadmarka skole (1-7 kl.) - 22 min gange
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.) - 14 min gange
Gystadmarka ungdomsskole (8-10 kl.) - 22 min gange

Sport og trening

Skogmo skole - 7 min gange
Ballspill, fotball, friidrett
0.6 km
Allergot ungdomsskole - 13 min gange
Aktivitetshall, ballspill, fotball
1.1 km
Spent Jessheim - 13 min kjøring
Fresh Fitness Jessheim - 22 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

August Magnus

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Eiendommen er en frittliggende flermannsbolig i et sameie, oppført i 2004.

Bygningen har et antatt støpt fundament til grunn. Fundamentet ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er sannsynlig at flermannsboligen er fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

Grunnmuren er oppført i betong.

Dreneringen er ikke vurdert med tilstandsgrad, da den er en del av sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar.

Ytterveggene består av betong som er forblendet med teglstein, og er antatt isolert etter eldre krav. Utvendig kledning er ikke vurdert med tilstandsgrad, da dette er en del av sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar.

Takkonstruksjonen er et valmtak tekket med asfaltsingelbelegg. Yttertaket er ikke vurdert med tilstandsgrad, da dette er en del av sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar.

Takrenner, nedløp og beslag er ikke vurdert med tilstandsgrad, da dette er en del av sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar.

Etasjeskillerne er konstruert av betong og trevirke.

Vinduer og balkongdør har malte trerammer med 2-lags isoleringsglass produsert i 2003. Ytterdøren har malte trerammer og er antatt produsert samme år som vinduene.

Leiligheten har en balkong oppført i betongkonstruksjon med rekkverk av metall. Gulvet på balkongen er dekket med terrassebord.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, kun av faglært: Nytt dusjkabinett i 2022

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: Byttet ventilasjonsanlegg. Arbeid utført av Trygt AS

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

Ja, Trygt AS kontrollert ventilasjonsanlegg

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse Pågående arbeid, Utbedrer tak

Arbeid utført av Ess takst og eiendom

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

Ja, pågående takarbeid

Innhold

BRA-i 46 kvm: Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom og garderobe og bad.

TBA 8 kvm: Terrasse og balkongareal

Standard

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning fra 2004 med kjøkkeninnredning med hvitmalt profilerte fronter

og skuffer. Kjøkkenet er utstyrt med en laminatbenkeplate med overlimt vask og ett-greps blandebatteri, og det er fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate. Det er en mekanisk kjøkkenventilator med avtrekk ut. Av hvitevarer finnes komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Badet er fra 2004 og har fliser på vegger og gulv. Det er varmekabler i gulvet og malte tak-ess plater i himling. Badet er utstyrt med dusjkabinett med vegghengt dusj og skyvbare glassdører, servantskap med laminerte fronter, servant med ett-greps blandebatteri, vegghengt speil og WC på sokkel. Det er opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk plassert i taket. Det er sprekk i silikon mellom vegg og gulv bak dusjkabinettet og bom under to gulvfliser.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat. Gulvet har stedvis små fuktsveller i laminatskjøter og slitemerker på overflaten.

Vegger: Malte MDF plater. Veggene har bruksslitasje og merker etter gamle veggfester og bilder.

Himling: Malte tak-ess plater.

Boligen har hvitmalte profilerte innerdører med lakkerte dørgerikter, taklister, fotlister og terskler.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannrør er fra 2004 og består av plast, metall og kobber. Hovedstoppekran er lokalisert, og det er en stoppekran plassert under kjøkkenbenken. Et rørstokkskap er plassert på veggen på badet.

- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er fra 2004 og er av plast.

- Ventilasjon: Ventilasjonsanlegget er fra 2003. Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler, samt mekanisk ventilasjon via kjøkkenventilator som også styrer avtrekket på badet. Det er ikke tilstrekkelig lufting under døren inn til badet.

- Varmtvannstank: Vegghengt OSO varmtvannsbereder på 120 liter fra 2003, plassert på bad.

- Elektrisk anlegg: Anlegget ble installert i 2004. Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter er plassert på vegg i entréen. Anlegget har 12 fordelingskurser. Det foreligger samsvarserklæring datert 2003.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom - Bad - Overflate vegger og himling

Avvik: Vegger, innredning og tak/himling fremstår i grei stand og med noe bruksslitasje som må forventes ut ifra alder. TG2

Toalettet har ett løstsittende toalettsete. TG2

- Våtrom - Bad - Overflate gulv

Avvik: Det ble utført en enkelt test av overflatene der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, det ble målt til 5mm fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen (kravet var 15mm) og resten av gulvet er mer eller mindre i vater. TG2

Gulvfliser fremstår i grei stand, men det er sprekk i silikonen mellom vegg og gulv bak dusjkabinettet og bom under 2 stk fliser. TG2

- Våtrom - Bad - Membran, tettesjiktet og sluk

Avvik: Det er ingen synlig mansjett under klemrist i sluk. TG2 Men det kan ligge en banemembran under støpt dekke. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Membranen under fliselagt gulv har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Det settes tilstandgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke fremlegges dokumentasjon på utført membran, ukjent membranløsning. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

- Kjøkken - Kjøkken

Avvik: Vegger, kjøkkeninnredning og tak/himling fremstår som i fra byggeår med bruksslitasje som merker og små skader på kjøkkeninnredningen. Fuktsvelling i laminat ved badedør. TG2

- Andre Rom - Andre rom

Avvik: Vegger og gulv i boligen fremstår med bruksslitasje, merker på vegger etter gamle veggfester, bilder o.l. Gulv har stedvis små fuktsveller i laminatskjøter og slitemerker på overflaten. TG2

- Vinduer og ytterdører - Vinduer og ytterdører

Avvik: Vinduer og balkongdør har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og foringer/gerikter har ett behov for behandling i nær fremtid. TG2

- VVS - Varmtvannsbereder

Avvik: Varmtvannsbereder har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid, derfor satt tilstandgrad TG2.

- VVS - Ventilasjon

Avvik: Det er behov for rens i avtrekkskanalen og i veggventiler ved eierskifte.

Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Men tilluft, avtrekk og luftutveksling vurdert som tilfredsstillende.

Kjøkkenventilatoren og det mekaniske anlegget har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom dørterskel og dør inn til bad. TG2. Kravet er 10mm.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - Bad - Membran, tettesjiktet og sluk
- Kjøkken - Kjøkken
- Andre Rom - Andre rom
- Balkonger, verandaer og lignende - Balkonger, verandaer og lignende
- Merknader om andre bygningsdeler

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2024:

- Telia har vært og byttet ut rutere og tv bokser i alle leiligheter.
- Trygt innemiljø har rensset ventilasjons anlegget i alle leilighetene.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke inkludert i felleskostnader

Parkering

Sameiet Blåbærtråkket 11-21 har ett garasjebygg med 10 garasjeplasser som har overdragbar bruksrett.

Bruksretten til garasjeplassene kan overdras til markedspris eller høystbydende internt i sameiet, og gjelder i maksimalt 30 år.

I tillegg disponerer sameiet 46 oppmerkede parkeringsplasser på fellesarealene.

Disse parkeringsplassene kan kun benyttes av eiere eller brukere av seksjoner i sameiet, samt besøkende på korte besøk.

Overtredelse av parkeringsbestemmelsene kan medføre borttauing på bileiers regning.

Det er ikke tillatt å oppbevare uregistrerte kjøretøy på sameiets parkeringsplasser.

Seksjonseiere kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

76333223

Radonmåling

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

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk med varme i gulv på bad og panelovner i øvrige rom

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 2 750 000

Kommunale avgifter

Kr 8 094

Kommunale avgifter år

2025

Formuesverdi primær

Kr 709 083

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 836 331

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende

tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

1/48

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 2 700 kr pr. md.
- Fellesutgifter: 2 285 kr pr. md.
- Kabel TV: 415 kr pr. md.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 700

Andel Fellesgjeld

Kr 87 500

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

01.10.2025

Andel fellesformue

Kr 22 530

Forkjøpsfrist

2024-12-30T23:00:00Z

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Blåbærtråkket 11-21

Organisasjonsnummer

986 321 233

Om sameiet

Sameiet Blåbærtråkket 11-21 ligger i Ullensaker kommune og består av 48 boligseksjoner. Organisasjonsnummeret er 986 321 233. Forretningsfører for sameiet er Solibo AS. Selskapet har en hjemmeside på home.solibo.no/hp/blabaertrakk11-21/.

Sameiet har ett garasjebygg som er fordelt på 12 deler, hvorav 10 deler er garasjeplasser med overdragbar bruksrett. To deler av garasjebygget disponeres av sameiet til søppel- og postkasseplasser.

Vedtatte saker:

- 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.
- Trygt innemiljø har renset ventilasjons anlegget i alle leilighetene.
- 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.

Pågående saker:

- Styret har gjennom året hatt 5 styremøter.
- Vi har engasjert Ess takst og eiendom som skal gå over alle takene, og gjøre det som event. trengs.
- 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.
- Styret har foreslått en endring i vedtektene i punkt 5 i vedtekt 3-1 om utomhusplanen.

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

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: -3 637 586,-

Årsresultat for 2024: 236 939,-

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Styret har engasjert Ess takst og eiendom som skal gå over alle takene, og gjøre det som eventuelt trengs.

Det er inngått avtale med et firma som heter Ren Dunk, som skal vaske søppeldunkene og skuret 2 ganger i året.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

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

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Det er båndtvang i sameiet for hund. Ved gjentatte klager plikter eier å fjerne dyr fra leiligheten.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a) Inventar
 - b) Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar, vasker og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør
 - c) Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
 - d) Skap, benker, låser, nøkler, innvendige dører med karmen
 - e) Listverk, skilleveger og tapet
 - f) Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
 - g) Vegg-, gulv- og himlingsplater
 - h) Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
 - i) Innvendig veranda, trapp, innvending og utvending veranda- og ytterdører til boligen, innvendig vinduer og utvendig vinduer der disse er lett tilgjengelig
 - j) Ledninger og innretninger som seksjonseier selv har satt opp
- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

- (4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er ett teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. Eierseksjonslover §34
- (12) Det er eiers ansvar å benytte loftene på en slik måte at det ikke oppstår skader på bygningene.
- Oppbevaring skal ikke plasseres direkte på isolasjon, men på egne gulvplater for loftet. Lagring på loft må ikke gjøres på en slik måte at det hindrer lufting eller fører til fuktdannelse.

Dugnad

Sameier plikter å delta på dugnader i regi av styret eller vedtak på årsmøte.

Dugnader skal kunngjøres innen rimelig tid.

Det kan avtales med styre vedrørende deltakelse.

Manglende fremmøte kan faktureres av sameiet.

Forretningsfører

Forretningsfører

Solibo AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 117, bruksnummer 436, seksjonsnummer 45 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:

3209/117/436/45:

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

12.01.2001 - Dokumentnr: 435 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3209 Gnr:117 Bnr:6

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3209 Gnr:117 Bnr:436

11.06.2003 - Dokumentnr: 6533 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 45

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/48

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 20.10.2004

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boliger - tett småhusbebyggelse

Adgang til utleie

Boligen kan i sin helhet fritt leies ut

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.

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

Etter avtale

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

2 750 000 (Prisantydning)

87 500 (Andel av fellesgjeld)

2 837 500 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

70 920 (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))

72 270 (Omkostninger totalt)

83 170 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

85 970 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 909 770 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 920 670 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 923 470 (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 72 270

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet

en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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 vederlag kr. 29.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Garantipremie/inneståelse

4 800 Kommunale opplysninger

23 000 Markedspakke inkl. foto og annonsering

7 750 Oppgjørshonorar

5 000 Opplysninger fra forretningsfører

3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

16 000 Tilretteleggingsgebyr

0 Visninger/overtakelse (2 første inkludert - etter dette kr. 2.500,- pr. stk)

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 91 800

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Eirik Jørgen Off

Eiendomsmegler / Fagansvarlig

eirik.off@aktiv.no

Tlf: 975 26 138

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, organisasjonsnummer 926743023

Trondheimsvegen 84, 2040 Kløfta

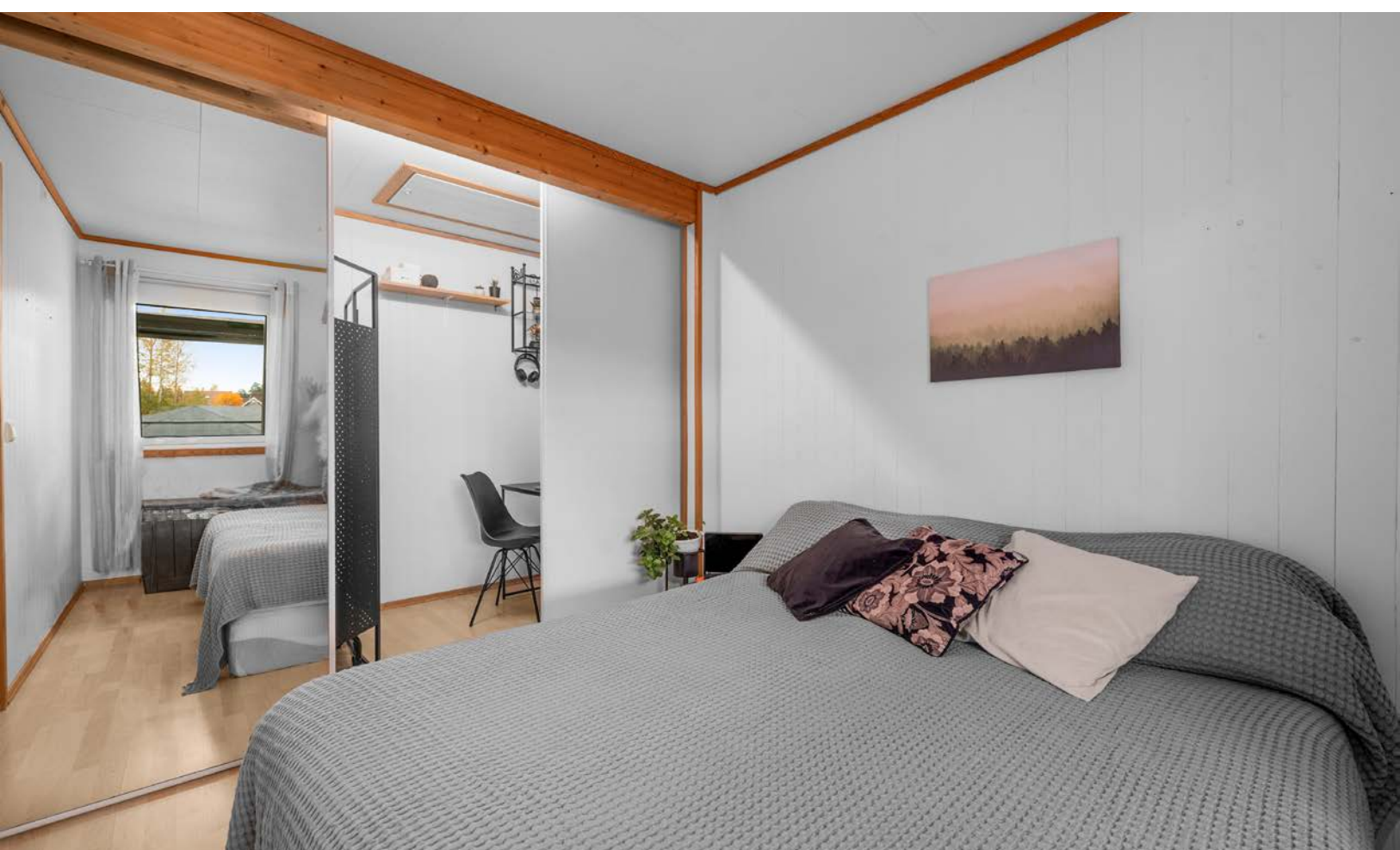
Salgsoppgavedato

13.10.2025

















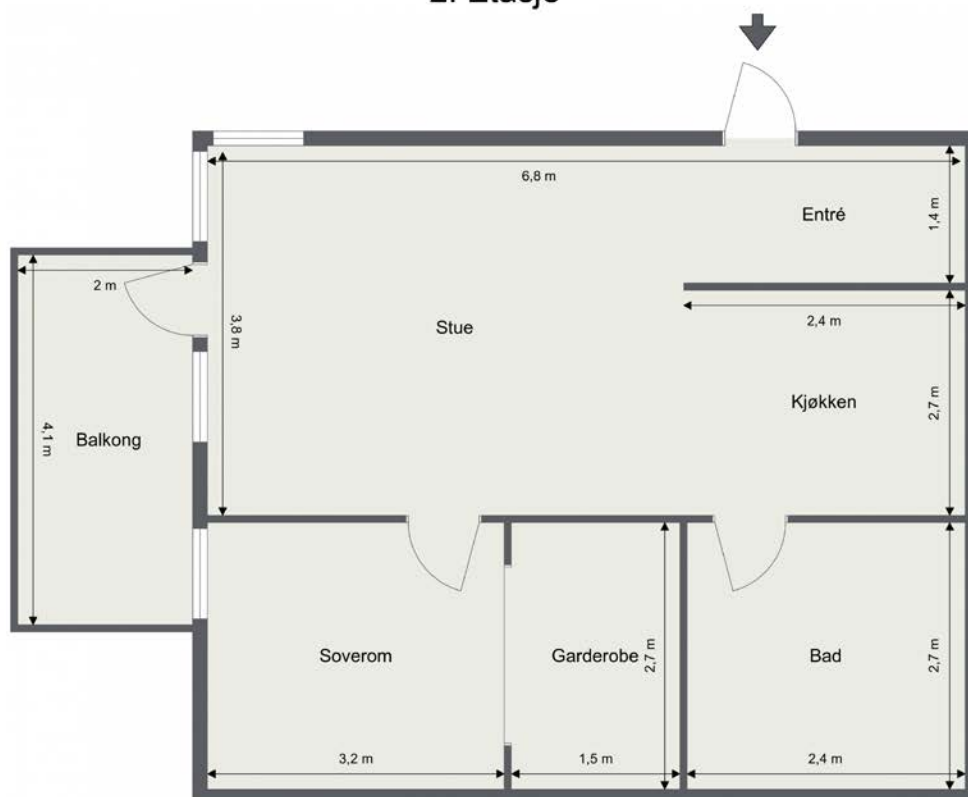






Vedlegg

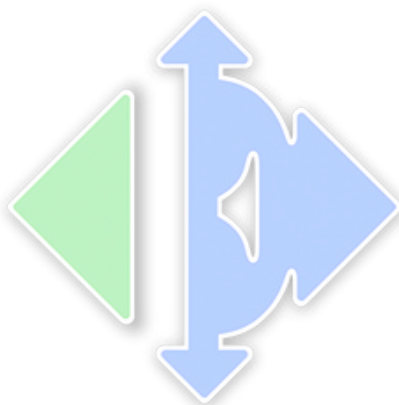
2. Etasje



Plantegningen er utarbeidet av Takst & Malermester A. Magnus AS.
Plantegningen er målsatte og men avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Leilighet
Blåbærtråkket 19 E
2053 Jessheim



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
August Magnus
Dato: 13/10/2025

Postboks 31
Jessheim 2051
98023301
august@tmam.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:117, Bnr: 436
Hjemmelshaver:	Emil Møksvold Lauritzsen
Seksjonsnummer:	45
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2004
Tomt:	Felleseie tomt 6 938 m²
Kommune:	3209 ULLENSAKER

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Emil Møksvold Lauritzsen
Befaringsdato:	09.10.2025
Fuktmåler benyttet:	MMS3 PROTIMETER
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Flat tomt med asfaltert ankomstområde inntil garasjer og inngangspartier. Opparbeidet gressplen med beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Frittliggende flermannsbolig i ett sameiet oppført i 2004, leiligheten ligger i 2.etasje. Huset har valmtak tekket med asfaltsingelbelegg, antatt støpt fundament til grunn, betong grunnmur, yttervegger i betong forblendet med teglstein antatt isolert etter eldre krav. Etasjeskiller i betong og trevirke, innervegger oppført i tre/plater/gips med varierende overflater.

Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig kledning, drenering, takrenner, yttertak og utvendig terreng da dette er en del av sameiet felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Ved taksering av leiligheter i sameie er det primært innvending i leiligheten og de arealene som tilhører som er vurdert.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Flermannsboligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

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

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

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

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår i normalt grei stand og med noe behov for normalt vedlikehold. Det gis tilstandsgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Boligselskap: Sameiet Blåbærtråkket 11-21

Organisasjonsnr: 986 321 233

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 09.10.2025
- Ferdigattest 20.10.2004
- Megler (kommunale opplysninger) 08.10.2025
- Byggetegninger fra byggeår
- Samsvarserklæring utført av Schneider Electric Norge AS 08.12.2003

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

Vegger: Malte MDF plater og fliser.

Tak/himlinger: Malte tak-ess plater.

Gulv: Laminat og fliser.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver har ikke selv bodd i leiligheten og ingen vesentlige endringer er gjort etter byggeåret.

FELLESKOSTNADER:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6 871.- pr. mnd.

Herv:

- Fellesutgifter kr 2 285.-
- Kabel TV kr 415.-

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	46			8		
SUM BYGNING	46	0	0	8		
SUM BRA	46					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

46m2.

2.etasje: Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom, garderobe og bad.

BRA-e:

0m2.

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tredje ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standard-for-areal-og-volumberegninger-avbygg/>. Fra og med 17.02.2025 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over, men føres allikevel opp i teksten under og kun som orienterende.

BRA-i: 46m².

2.etasje: Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom, garderobe og bad.

BRA-c: 0m².

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 46m².

2.etasje: Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom, garderobe og bad.

TBA: 8m².

2.etasje: Balkong.

P-rom: 42m².

2.etasje: Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom og bad.

S-rom: 4m².

2.etasje: Garderobe.

Målt takhøyde i stue 2.etasje 2.41m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.

Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

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

Det er bruken av rommene på 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 bruksenheter.

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

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Parkering på oppmerket biloppstillingsplass på felles eietomt.

Det settes ikke tilstandsgrad på biloppstillingsplasser, da dette er borettslagets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. TGIU

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Oppholdsvær og 12 plussgrader.
Leiligheten ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og byggingens byggeår.
Der hvor anbefalinger fra nyere tekniske forskrifter er nevnt på eventuelt enkelte punkter i rapporten, er det ikke å anse som ett avvik men kun en anbefaling.

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, gasspeis, varmekabler, panelovner, hvitevarer, markiser, persienner 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, avvik kan forekomme.

ANDRE MERKNADER:

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

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Megler og leietaker.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

Jeg har 25 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

13/10/2025



August Magnus

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 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 eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Bad fra 2004 inneholder:

- Dusjkabinett med vegghengt dusj, ett-greps blandebatteri og skyvbare glassdører fra 2022.
- Servantskap med laminerte fronter og servant med ett-greps blandebatteri.
- Vegghengt speil.
- WC på sokkel.
- Opplegg for vaskemaskin. Se punkt 6.1
- Vegghengt varmtvannsbereder. Se punkt 6.2
- Mekanisk avtrekk plassert i tak/himling med styring fra kjøkkenventilator. Se punkt 6.3

Vegger, innredning og tak/himling fremstå i grei stand og med noe bruksslitasje som må forventes ut ifra alder. TG2
Toalettet har ett løstsittende toalettsete. TG2

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

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

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

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



TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger, se under.
Det er 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 ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.
Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2004.

Det ble utført en enkelt test av overflatene der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, det ble målt til 5mm fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen (kravet var 15mm) og resten av gulvet er mer eller mindre i vater. TG2

Gulvfliser fremstår i grei stand, men det er sprekk i silikon mellom vegg og gulv bak dusjkabinettet og bom under 2 stk fliser. TG2

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.



TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2004

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

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 ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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

Det er ingen synlig mansjett under klemrist i sluk. TG2 Men det kan ligge en banemembran under støpt dekke. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Membranen under fliselagt gulv har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Det ble ikke boret hull direkte bak vanninstallasjonen inn til bad, grunnet at vannrør er ført igjennom kjøkkenvegg og nabovegg. Ved hullboring der kan det skade vannrør og membran. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

Det settes tilstandgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke fremlegges dokumentasjon på utført membran, ukjent membranløsning. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.



2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2004

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

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

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

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

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

Vegger: Malte MDF plater. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Gulv: Laminat.

Åpen kjøkkenløsning fra 2004 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med hvitmalt profilerte fronter og skuffer.
- Laminatbenkeplate med overlimt vask og ett-greps blandebatteri.
- Hvitevarer: Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.
- Mekanisk kjøkkenventilator med avtrekk til ut og styring til ventilasjon på bad. Se punkt 6.3

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under. TGIU

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken eller komfyrvakt, dette anbefales å få montert i nær fremtid. (Ikke ett krav fra byggeåret).

Vegger, kjøkkeninnredning og tak/himling fremstår som i fra byggeår med bruksslitasje som merker og små skader på kjøkkeninnredningen. Fuktsvelling i laminat ved badedør. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 15 - 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 6 - 10 år.



3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Entré, stue, soverom og garderobe:

Tak/himlinger i boligen fremstår i normalt grei stand. TG1

Vegger og gulv i boligen fremstår med bruksslitasje, merker på vegger etter gamle veggfester, bilder o.l. Gulv har stedvis små fuktsveller i laminatskjøter og slitemerker på overflaten. TG2

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad på. TGIU.

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

Kaldtloft med adkomst via tak/himlingsluke i garderobe.

Kaldtloft fremstår i grei stand.

Det settes ikke tilstandsgrad på loftet, da loftkonstruksjonen er en del av sameiet felles byggemasse og vedlikeholdsansvar. TGIU

Etasjeskiller: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 5mm til 10mm. TG1

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i stue/kjøkken på 10mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

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

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

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med malte trerammer har 2-lags isoleringsglass produsert i 2003.

Balkongdør med malte trerammer har 2-lags isoleringsglass produsert i 2003.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldige valgte vinduer, balkongdør i boligen, Ingen avvik.

Vinduer og balkongdør har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og foringer/gerikter har ett behov for behandling i nær fremtid. TG2

Ytterdør med malte trerammer antatt produsert samme år som vinduer.

(Ytterdør har ingen synlig brann- og lydklassifisert merking)

Innvendige hvitmalt profilerte dører antatt produsert samme år som vinduer.

- Lakkerte dørgerikter.

- Lakkerte taklister.

- Lakkerte fotlister.

- Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og ytterdør, små merker på dør inn til bad. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av stålvinduer/aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og beising av vinduer er 2- 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og lakkering av tredører er 2 - 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.



5. Balkonger, verandaer og lignende

TG iu 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er 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.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

TBA:

Balkong på 8m2 med adkomst via stue oppført i betongkonstruksjon og rekkverk av metall med rekkverkshøyde på 1m. Terrassebord har mye tørrsprekker, grønnske og terrassebordene har behov for vask og behandling i nær fremtid.

Det settes ikke tilstandgrad på balkonger da dette er sameiets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar. 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

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2004

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

- Avløpsrør i plast og vannrør i plast, metall og kobber.
- WC på sokkel.
- Sluk i dusjsone.
- Rørstokkskap plassert på vegg på bad.
- Stoppekran plassert under kjøkkenbenk.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Varmtvannsbereder plassert på bad. Se punkt 6.2.

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.

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

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

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2003

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Bereederen er lekkasjesikret.

Vegghengt OSO varmtvannsbereder på 120 liter plassert på bad med sluk i gulv.

Varmtvannsberederen er kun visuelt inspisert.

Varmtvannsbereder har passert mer enn halvparten av sin forvent levetid, derfor satt tilstandgrad TG2.

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmtvannsbereder 20 år.



TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2003

Det var sist inspisert i ukjent år

Det var rengjort i ukjent år

Anlegget ble sist fornyet i , ny motor til ventilasjonsanlegg i 2024

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten har mulighet for naturlig ventilering igjennom vindusventiler og kjøkkenventilator med styring til ventilasjon på bad.

Det er behov for rens i avtrekkskanalen og i veggventiler ved eierskifte.

Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Men tilluft, avtrekk og luftutveksling vurdert som tilfredsstillende.

Kjøkkenventilatoren har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Hjemmelshaver opplyser om at det har blitt bytte motor på det mekaniske ventilasjonsanlegget i 2024.

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom dørterskel og dør inn til bad. TG2. Kravet er 10mm.

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg.

Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

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

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

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



7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år

Det elektriske anlegget ble installert i 2004

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i entre:

- Automatsikringer og jordfeilbryter.
- 12 fordelingskurser.

Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utført av Schneider Electric Norge AS 08.12.2003 (ligger i døren i sikringsskapet).

Da hjemmelshaver ikke fremlegger dokumentasjon på utført el-kontroll, anbefales det at det utføres en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon av en registrert elektroinstallatør.

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

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner forutsetter destruktive inngrep, eksempelvis åpning av bygningsdeler, som ikke ble foretatt under befaringen. Det er derfor ikke mulig å verifisere branncelleinndelingen. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det må skiftes nytt batteri i røykvarsler.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor.

Det settes ikke tilstandgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utskifting av elektriske anlegg i boliger er ca 25 - 30 år.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

Tilleggsopplysninger:

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Vegger, innredning og tak/himling fremstår i grei stand og med noe bruksslitasje som må forventes ut ifra alder. TG2

Toalettet har ett løstsittende toalettsete. TG2

1.1.2 Bad Overflate gulv

Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, det ble målt til 5mm fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen (kravet var 15mm) og resten av gulvet er mer eller mindre i vater. TG2

Gulvfliser fremstår i grei stand, men det er sprekk i silikon mellom vegg og gulv bak dusjkabinettet og bom under 2 stk fliser. TG2

1.1.3 Bad Membran, tettesjikt og sluk

Det er ingen synlig mansjett under klemrist i sluk. TG2 Men det kan ligge en banemembran under støpt dekke. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Membranen under fliselagt gulv har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Det settes tilstandgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke fremlegges dokumentasjon på utført membran, ukjent membranløsning. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Vegger, kjøkkeninnredning og tak/himling fremstår som i fra byggeår med bruksslitasje som merker og små skader på kjøkkeninnredningen. Fuktsvelling i laminat ved badedør. TG2

3.1 Andre rom

Vegger og gulv i boligen fremstår med bruksslitasje, merker på vegger etter gamle veggfester, bilder o.l. Gulv har stedvis små fuktsveller i laminatskjøter og slitemerker på overflaten. TG2

4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer og balkongdør har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og foringer/gerikter har ett behov for behandling i nær fremtid. TG2

6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid, derfor satt tilstandgrad TG2.

6.3 Ventilasjon

Det er behov for rens i avtrekkskanalen og i veggventiler ved eierskifte.

Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Men tilluft, avtrekk og luftutveksling vurdert som tilfredsstillende.

Kjøkkenventilatoren har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom dørterskel og dør inn til bad. TG2. Kravet er 10mm.

Takstmannens vurdering ved TG3:

**Romerike Eiendomsmegling AS**

E-post: eirik.off@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**

07.10.2025

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 06.10.2025

Boligselskap: Sameiet Blåbærtråkket 11-21
Organisasjonsnr: 986 321 233
Gnr./bnr: 117 / 436
Eier(e): Emil Møksvold Lauritzsen

Seksjonsnr: 45
Adresse: Blåbærtråkket 19E, 2053 Jessheim

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/blabaertrakket11-21/
Kontaktskjema 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, avtalenr. 76333223
- **Opplysninger om ferdigattest/
midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Ingen
- **Tomt:** Eiet

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.

• **Parkeringsbestemmelser:**

• **Andre bestemmelser:**

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

Informasjon om lån per 01.10.2025:

Bank:	DNB Bank ASA
Nominell rente:	6,55 %
Innfrielsesår:	2045
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.10.2025:	kr 4 200 000
Andel av saldo:	kr 87 500
IN-ordning:	Nei

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**

Husordensregler for

Sameiet Blåbærtrekkt 11 – 21

1. Ro

Vanlig nattero mellom klokken 23 – 07. Ved sammenkomster og støyvoldende arbeid skal naboer varsles. Når varsel er gitt i rimelig tid må man fremdeles vise hensyn til naboer.

Støy fra banking, boring og lignende skal ikke foregå mellom klokken 21 og klokken 08 på hverdager og fra lørdager fra klokken 21 til mandags morgen klokken 08.

2. Sjøppe

Sjøppe skal legges i anviste beholdere. Avfall skal IKKE settes utenfor beholdere. Større gjenstander og sjøppe er eiere selv pliktige til å få fraktet vekk.

Renovasjonsforskriftene fra kommunen SKAL følges.

3. Lufting og annen bruk av fellesområde

Det oppfordres til å vise ansvar og fremtre ryddig og velordnet. Vis hensyn til naboer.

Det er IKKE lov å henge til lufting tepper og annet over rekkverk som kan være til sjenanse for andre naboer.

4. Dugnad

Sameier plikter å delta på dugnader i regi av styret eller vedtak på årsmøte. Dugnader skal kunngjøres innen rimelig tid. Det kan avtales med styre vedrørende deltakelse.

Manglende fremmøte kan faktureres av sameiet.

Husordensreglene er vedlagt vedtektene for sameiet, revidert på sameiemøte 4/12-2018.

Vedtekter for Blåbærtråkket 11-21 org.nr. 986 321 233

Vedtektene er endret iht. Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr.65, revisjon av vedtekter vedtatt 14/3-2006

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Blåbærtråkket 11-21.

1-2 Hva sameiet omfatter

- (1) Sameiet består av 48 boligseksjoner på eiendommen gnr. 117, bnr.436 i Ullensaker kommune.
- (2) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

- (1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken er basert på seksjonens innbyrdes verdi med en 1/48 part hver.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

- (1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.
- (2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.
- (3) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.
- (4) Seksjonseier plikter tilknytning til kabel-TV i området. Medlemskap i Skogmo Vel følger sameiet som en forpliktelse.

2-2 Godkjenning av utleie

- (1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.
- (2) Sameier kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon, bod eller garasje plass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av sameiermøte og styret. Fremleie er ikke tillat, dvs. leietakers videre bortleie
- (3) Eier plikter å opplyse styret om leietagers navn, egen adresse i utleieperioden samt varigheten av denne.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

- (1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn
- (3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
- (4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.
- (5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging, eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av 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.

- (6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyre som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates
- (7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldene bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.
- (8) Følgende seksjoner har sammen eller hver for seg midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:
 - Grøntarealet utenfor hver seksjon i 1. etasje, ca. 31,5 kvm tilhører seksjonene i 1. etasje. Seksjonene har eksklusiv bruksrett til dette utearealet. Eneretten gjelder fram til 2048 (maksimalt 30 år). Seksjonseiere er selv ansvarlig for opparbeidelse og vedlikehold av disse arealene.
 - Seksjonene i 2. etasje har sine private utearealer på terrasse.

3-2 Ordensregler og dyrehold

- (1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Vedlagt vedtektene
- (2) Dyrehold er tillatt så lenge det ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Det er båndtvang i sameiet for hund. Ved gjentatte klager plikter eier å fjerne dyr fra leiligheten.

4. Sameiets parkeringsplasser/garasjeanlegg

Sameiet har ett garasjebygg som er fordelt på 12 deler, hvorav 10 deler er garasjeplasser med overdragbar bruksrett, 2 deler av garasjebygget disponeres av sameiet til søppel- og postkasseplasser. Vedlikehold av garasjebygg fordeles på eiere. Bruksretten på garasjeplass kan kun eies av seksjonseier i sameiet. Bruksretten til garasjeplassene kan overdras til markedspris eller høystbydende internt i sameiet. Bruksretten gjelder maksimalt 30 år, frem til 2048.

«Sameiet disponerer 46 parkeringsplasser som befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av seksjonseierne i fellesskap. Parkeringsplassene skal kun benyttes av eier eller bruker av seksjon i sameiet 11-21, og besøkende som er på korte besøk. Vi gjør oppmerksom på at overtredelse av dette kan medføre borttauing på bileiers regning. Biloppstillingsplasser kan ikke selges eller leies ut til utenforstående (ikke seksjonseier i sameiet)

Det skal ikke oppbevares uregistrerte kjøretøy på sameiets parkeringsplasser»

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

- (1) 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.
- (2) 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

5 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

- (1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
- (2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:
 - a) Inventar
 - b) Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar, vasker og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør
 - c) Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
 - d) Skap, benker, låser, nøkler, innvendige dører med karm
 - e) Listverk, skilleveger og tapet
 - f) Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
 - g) Vegg-, gulv- og himlingsplater
 - h) Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

- i) Innvendig veranda, trapp, innvending og utvending veranda- og ytterdører til boligen, innvendig vinduer og utvendig vinduer der disse er lett tilgjengelig
 - j) Ledninger og innretninger som seksjonseier selv har satt opp
- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er ett teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. Eierseksjonslover §34
- (12) Det er eiers ansvar å benytte loftene på en slik måte at det ikke oppstår skader på bygningene. Oppbevaring skal ikke plasseres direkte på isolasjon, men på egne golvplater for loftet. Lagring på loft må ikke gjøres på en slik måte at det hindrer lufting eller fører til fuktdannelse.
- 5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**
- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og feller varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheterne hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter

også utvendig vedlikehold av veranda og vinduer der disse ikke er tilgjengelige for seksjonseier.

- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (5) Et sameiet som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven §35.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene. Kostnader i forbindelse med garasjebygg fordeles etter bruksretten §4, kostnader relatert til driften strøm, forsikring og vedlikeholdskostnader som berører garasjeanlegget.

Felleskostnader fordels likt på hver seksjon med bakgrunn i eierbrøken. Senere reguleringer skjer med samme forholdstall for samtlige eierseksjoner.

Vann og kloakkavgifter betales av den enkelte seksjonseier etter beregning fra egen måler.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenheten, skal fordeles mellom sameierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnadene.

- (2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
- (3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).
- (4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.
- (2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens §31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt veldikeholdplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven §38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plager eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven §39

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to medlemmer. Det kan velges inntil tre varamedlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges
- (3) Årsmøtet skal velge styre med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratredelse må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
- (2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

- (1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
- (2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i felleskap.

9 Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøtet skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøte kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

- Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår.
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret
 - behandler styrets årsberetning/årsrapport
- Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisorsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er det ikke til et hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 hvem kan delta i årsmøtet

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være en seksjonseier.
- (2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

- (1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.
- (2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
- (3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonslover eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i felleskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
 - e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven §20 annet ledd annet punktum
 - f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven §32 åttende ledd
 - g) endring av vedtektene

- (3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven §33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

- (1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
- (2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

- (1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:
- a) salg eller bortfeste hele eller deler av eiendommen
 - b) oppløsning av sameiet
 - c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
 - d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere

9-11 inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

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

Dette gjelder også for den som opptre ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, revisjon, regnskap og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styrer ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven §61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt på årsmøte. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

10-3 Forsikring

- (1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.
- (2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): felleskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonslover stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene om følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonslover av 16. juni 2017 nr. 65.

- Vedlegg Husordensregler

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, **rekkverk 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.



Styrets innstilling er godkjenning av forslaget

Blåbærtråkket, 27. Mars 2025
Styret i Sameiet Blåbærtråkket 11-21



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 rensset 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

Årsregnskap 2024

for

Sameiet Blåbærtråkket 11-21

Orgnr: 986 321 233

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	829 344	862 165
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	236 939	-32 821
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	236 939	-32 821
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12.	1 066 283	829 344
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	1 083 520	830 158
Kortsiktig gjeld	17 238	814
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12.	1 066 283	829 344

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 069 360	950 400	1 022 400	1 429 824
Fellesutgift garasje		30 000	30 000	30 000	30 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 099 360	980 400	1 052 400	1 459 824
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	2	15 510	12 690	12 690	15 510
Styrehonorar	3	110 000	90 000	90 000	110 000
Forsikring		170 726	150 009	165 000	176 701
Forretningsførsel		60 192	67 018	60 192	62 299
Revisjon		7 725	23 175	7 725	7 725
Energi/fyring		3 861	3 898	3 900	3 900
Kabel-TV/internett		239 109	214 492	226 100	247 478
Vedlikehold	4	231 472	436 658	350 000	4 250 000
Andre driftskostnader	5	49 522	38 366	41 600	50 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		888 119	1 036 305	957 207	4 923 613
DRIFTSRESULTAT		211 241	-55 905	95 193	-3 463 789
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Netto finansposter	6	25 698	23 084	23 100	-173 797
RESULTAT FINANSPOSTER		25 698	23 084	23 100	-173 797
Resultat		236 939	-32 821	118 293	-3 637 586
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	7	236 939	-32 821		
SUM DISPONERING		236 939	-32 821		

Balanse 2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	7 700
Forskuddsbetalte kostnader		213 355	195 005
Bankinnskudd drift		601 416	354 379
Bankinnskudd vedlikehold		268 749	259 581
Annen kortsiktig fordring		0	13 492
SUM OMLØPSMIDLER		1 083 520	830 158
SUM EIENDELER		1 083 520	830 158
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	7	1 066 283	829 344
SUM EGENKAPITAL		1 066 283	829 344
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		12 222	0
Annen påløpt kostnad		5 016	814
SUM KORTSIKTIG GJELD		17 238	814
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 083 520	830 158

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 15 510.

NOTE 3 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for 2023/2024, og beløper seg til kr 110 000.

NOTE 4 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	128 932
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	93 770
Diverse vedlikehold	8 770
Sum vedlikehold	231 472

NOTE 5 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Leie datasystemer	21 301
Driftsmateriale	4 576
Containerleie	3 506
Inventar	1 467
Kontorrekvisita	8 377
Diverse utstyr/rekvisita	1 210
Møter, dugnad o.l.	1 155
Kontingent	3 083
Bank- og kortgebyr	4 847
Sum andre driftskostnader	49 522

NOTE 6 - NETTO FINANSPOSTER

Annen renteinntekt	9 732
Kundeutbytte forsikring	15 966
Sum netto finansposter	25 698

NOTE 7 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	829 344
Overført til/fra egenkapital	236 939
Opptjent egenkapital 31.12	1 066 283

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3209-117/436/0/45, Blåbærtråkket 19E, 2053 JESSHEIM



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	29.09.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	2.5 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	2.1 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	13.9 km
Flomfaresoner	29.09.2025	Ikke funnet	0.01 km
Forurensset grunn	29.09.2025	Ikke funnet	0.88 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	29.09.2025	Ikke funnet	0.05 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	08.09.2025	Ikke funnet	0.11 km
Kvikkleire	29.09.2025	Ikke funnet	0.12 km
Skredfaresoner	29.09.2025	Ikke funnet	30.9 km
Stormflo	23.09.2025	Ikke funnet	34.4 km
Støysoner	26.05.2025	Ikke funnet	0.12 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Radonutsatt område

Sist sjekket:

29.09.2025

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennegegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Nabolagsprofil

Blåbærtråkket 19E - Nabolaget Skogmo - vurdert av 139 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Julius Dahls veg Linje 436, 437, 440, 450	5 min 0.4 km
Jessheim stasjon Linje R13, R13x	16 min 1.4 km
Oslo Gardermoen	13 min

Skoler

Skogmo skole (1-7 kl.) 381 elever, 20 klasser	8 min 0.7 km
Jessheim skole og ressursenter (1-7 kl.) 490 elever, 21 klasser	21 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	14 min 1.2 km
Gystadmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 692 elever, 29 klasser	22 min 1.9 km
Hoppensprett vgs Jessheim	6 min
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	8 min 3 km

Ladepunkt for el-bil

Bohus Jessheim	10 min
----------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

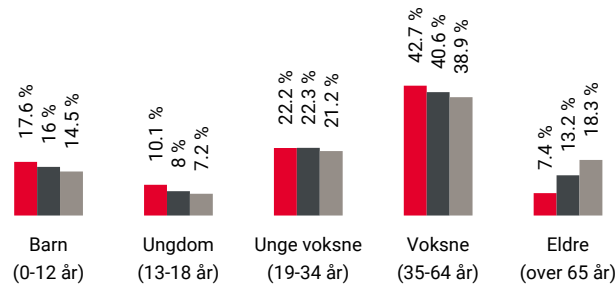
Veldig bra 80/100



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	7 min 0.6 km
Fladbyseter barnehage (1-5 år) 49 barn	14 min 1.2 km
Hoppensprett Gystad (1-5 år) 62 barn	16 min 1.4 km

Dagligvare

Kiwi Gystad PostNord	7 min 0.6 km
Meny Gystadmarka	10 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



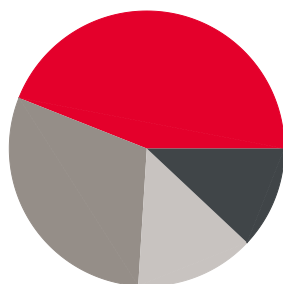
Trygghet der barna ferdes

Trygge 85/100

Sport

⚽ Skogmo skole	7 min	🚶
Ballspill, fotball, friidrett	0.6 km	
⚽ Allergot ungdomsskole	13 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	1.1 km	
🚴 Spenst Jessheim	13 min	🚶
🚴 Fresh Fitness Jessheim	22 min	🚶

Boligmasse



44% enebolig
12% rekkehus
30% blokk
14% annet

«Fint og trygt nabolag»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



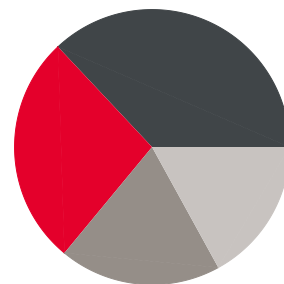
Jessheim Storsenter

17 min



Vitusapotek Gotaasgården Jessheim 15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
37% 6-12 år
19% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



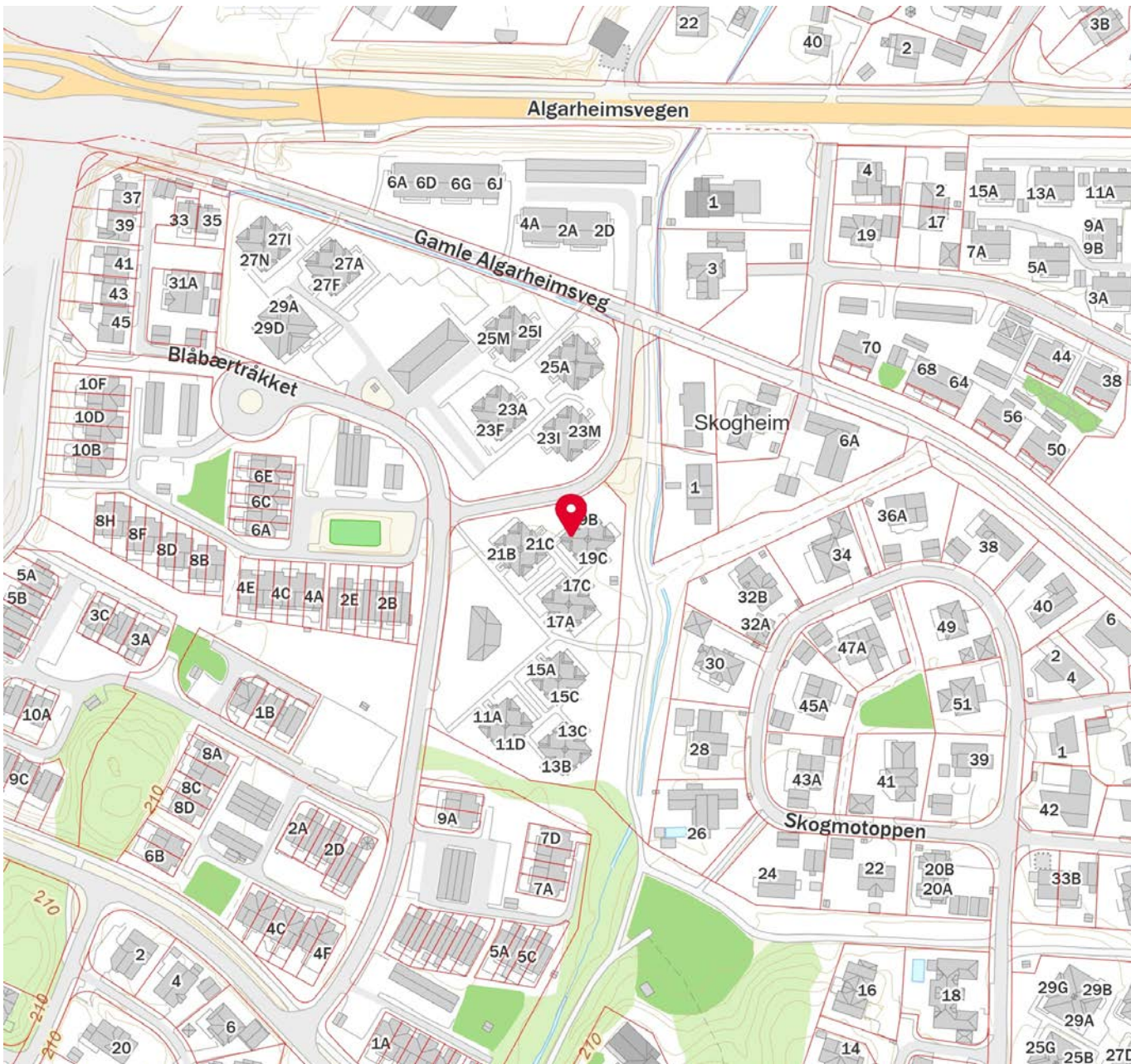
0%

43%

Skogmo
Jessheim
Norge

Sivilstand

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





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 eieendom (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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.

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 PLUSS

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



PLUS dekkes 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



Rett skal være rett. For alle.

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.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Blåbærtråkket 19E
2053 JESSHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Eirik Jørgen Off

Telefon: 975 26 138
E-post: eirik.off@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre