

aktiv.



Ringvegen 42, 2066 JESSHEIM

**Attraktiv 3-roms hjørneleilighet med stor, vestvendt balkong og grønt utsyn. Selveier, garasje og heis. Sentralt område.**



Daglig leder / Eiendomsmegler

## Christer Knudsen

**Mobil** 977 90 452

**E-post** christer.knudsen@aktiv.no

### Aktiv Oslo Nord og Lørenskog

Ola Hegerbergsgate 10, 1461 Lørenskog

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 800 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 10 742,-  
**Omkostn.:** Kr 108 311,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 919 053,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 933,-  
**Selger:** Parade Holding AS

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2013  
**BRA/P-rom:** 66/66 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 6897 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 135, bnr. 27  
**Snr.** 62

**Oppdragsnr.:** 1104230082

# Din nye leilighet?

Ringvegen 42 er en attraktiv 3-roms selveierleilighet fra 2013. Leiligheten ligger på hjørnet av bygget i andre etasje og har gode vindusflater mot vest og nord. Mot vest er det utgang til en stor balkong på ca. 18 kvm – en flott forlengelse i sommerhalvåret. Uteplassen har gode solforhold, utsyn til grøntareal og skjermende overbygg.

Leiligheten har adkomst via heis fra garasjekjeller til svalgang på etasjeplan. Planløsningen er åpen, det er parkett på gulv, listefritt tak, lunt fargevalg og balansert ventilasjon. Stuen ligger i åpen løsning med kjøkken, som har flere integrerte hvitevarer, og det er garderobeskap i entreen og på det største soverommet. Videre er det et flislagt bad med opplegg for vaskemaskin og lagringsplass i to kjellerboder.

Velkommen til visning!



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Bilder .....            | 18 |
| Tilstandsrapport .....  | 32 |
| Egenerklæring .....     | 53 |
| Budskjema .....         | 77 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

P-rom: 66 m<sup>2</sup>

BRA: 66 m<sup>2</sup>

### Arealbeskrivelse

Leilighet

Bruksareal

2. etasje: 66 kvm

Primærrom

2. etasje: 66 kvm Entré, kjøkken/stue, 2 soverom, bad/vaskerom

### Tomtetype

Felles eiet

### Tomtestørrelse

6897 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Leiligheten fra 2013, har en god internplassering på hjørnet av bygget i andre etasje. Det er heis fra garasjekjeller til svalgang på etasjeplan. Svalgangen ligger østvendt, har betongdekke og en utelampe ved ytterdøren. På motsatt side har leiligheten utgang til en vestvendt balkong på ca. 18 kvm – en flott forlengelse av stuen i sommerhalvåret.

Balkongen har lettstelt betongdekke, overbygg, rekkverk med stålpiler, levegg mot nabo og utmerkede solforhold. Den vender ut mot grønne fellesarealer med lekeplass, plen, felles sittegrupper, asfalterte gangveier og noe skog i tomtegrensen. Plasseringen gjør balkongen usjenert, og med god plass til møbler og grill, kan sommerdagene nytes med maksimal komfort.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et sentralt og meget barnevennlig boligområde på Jessheim, like ved Jessheim videregående skole. I nærheten ligger idrettsanlegg, barnehager, dagligvare, parker og god offentlig transport. Det er ca. 350 meter til Jessheim Storsenter, Øvre Romerikes største kjøpesenter.

Jessheim er dessuten omkranset av flott natur. Det er lysløype, markastue med servering i vintersesongen, samt et mylder av merkede stier i området, enten du starter ved Allergot ungdomsskole, ved Teigen skytebane eller ved Fladbyseter. Nordby tjernet er et av de flotteste friluftsområdene i Ullensaker og ligger bare 1 km fra boligen.

Rundt tjernet er det godt tilrettelagt med turveier for rullestolbrukere og barnevogner. Nordby tjernet har flotte badeplasser med strender, volleyballbaner, badebrygger og fiskebrygger. Fra tjernet går det løyper i skogområdet Vestmoen og videre til Olaløkka på Sand og Ringbanen på Gardermoen.

Fra boligen er det kort vei til flere fotballbaner, skøytebane, treningssenter og tennisanlegg. Dal kunstgressbane ligger rett i nærheten. Ved Jessheim stadion ligger Jessheim is- og flerbrukshall, og byen har et flott, nytt svømmeanlegg på 6400 kvm, som sto ferdig i 2021. Den som er glad i kultur vil i tillegg fryde seg over Jessheim kulturhus, som byr på konserter, teater, revyer, kunstutstillinger og 3 kinosaler.

#### **Servicetilbud**

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Joker, Kiwi og Coop Obs. I nærområdet ligger også Obs Bygg og Elkjøp. Ellers kan man finne det meste på Jessheim Storsenter. Senteret er Øvre Romerikes største motehus, med en mengde små og store kjedebutikker, samt flere spennende nisjebutikker. Lillestrøm, Strømmen, Lørenskog og Oslo ligger også godt innenfor rekkevidde.

Jessheim er et viktig trafikknutepunkt med kort vei til nye E6, riksvei 174 og E16. Nærmeste bussholdeplass er Bekkebakken, som ligger ca. 2 min gange fra boligen. Det tar ca. 12 min å gå til Jessheim stasjon, som har gode togforbindelser til blant annet Oslo og Oslo lufthavn. Med bil tar det ca. 9 min til Oslo lufthavn, 24 min til Lillestrøm, 25 min til Strømmen og 35 min til Oslo S.

Fra eiendommen er det gangavstand til både Jessheim barneskole, Nordby ungdomsskole og umiddelbar nærhet til Jessheim videregående skole. Det er et godt utvalg av både private og kommunale barnehager i nærområdet.

#### **Adkomst**

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

#### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

#### **Bygningssakkyndig**

Sven Landell

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Isolert malt inngangsdør av B-30/35 db. kvalitet.

Std. malt dør med glassfelt som vinduer til balkong.

Dels overbygget terrasse ca. 18 m2. med støpt dekke utenfor stue. Rekkverk i stål.

Fundamentert med støpt armert såle på antatt fast grunn. Støpt kjellergulv. Asfaltert dekke i garasjedel.

Bygningen er oppført med hovedbæresystem i betong-, og stålkonstruksjoner.

Fasadene bygget opp som isolerte stendervegger utvendig kledd med trepanel og tegl.

Flate oppforede tak antatt tekket med papp/membran

Tg2 - Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Dører

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Våtrom > 2 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Det er avvik:

Membranen har ukjent utførelse, ikke dokumentert.

### **Innhold**

- Attraktiv 3-roms selveier fra 2013.
- Hjørneleilighet i andre etasje.
- Heis til svalgang på etasjeplan.
- Garasjeplass i fellesanlegg.
- Vestvendt balkong på 18 kvm.
- Gode solforhold og grønt utsyn.
- Sentral og rolig beliggenhet.
- Parkettgulv og listefritt tak.
- Lune, trendy veggfarger.
- Entré med garderobeskap.
- Stue med åpen kjøkkenløsning.
- Dels integrerte hvitevarer.
- Flislagt bad med hvit innredning.
- Opplegg for vaskemaskin.
- To soverom, ett med flere skap.
- Lagringsplass i to kjellerboder.
- Leiligheten har balansert ventilasjon.
- Sikringsskap med automatsikringer.

### **Standard**

2. etasje: Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom og 2 soverom.

Annet: 2 disponible boder på til sammen ca. 10 kvm i underetasjen.



### Entré

Velkommen inn i en pen og romslig hjørneleilighet med adkomst fra østvendt svalgang. Leiligheten har parkettgulv, listefritt tak og delikate, trendy veggfarger som gir en lun stemning. Entreen er malt i en matt lavendelfarge og har downlights i himling. Det er flere garderobeskap langs den ene veggen, dørtelefon ved ytterdøren og dør med glassfelt inn til stuen.

### Stue

Stuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet og har gode vindusflater mot vest. Herfra er det også utgang til en balkong på ca. 18 kvm, med utmerkede solforhold og fint utsyn til felles grøntareal. Stuen har vegger malt i en lun bruntone, parkett på gulv og listefri himling. Det er god plass til sofagruppe, tv-løsning og spisebord. Om sommeren kan måltidene gjerne nytes på balkongen.

### Kjøkken

Kjøkkenet er plassert i L-form, åpent mot stuen. Innredningen er tidløs og pen med hvite, glatte fronter og benkeplate i grå laminat med nedfelt vaskecum. Over benken er det hvite fliser og benkebelysning. Kjøkkenet har integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin, samt kullfilterventilator over kokesonen.

### Bad/wc/vaskerom

Badet fremstår moderne og pent med grå fliser på gulv og hvite fliser på veggene. Rommet har gulvvarme, taklampe og opplegg for vaskemaskin. Innredningen består av en heldekkende servant på hvitt skap, speilskap med overlys, et veggmontert toalett, og et dusjhjørne med innfellbare glassvegger.

### Soverom og garderobe

Leiligheten har to gode soverom, det største med vindu mot balkongen i vest og det minste med vindu mot nord. Det minste rommet har lyseblå veggflater og god plass til seng, nattbord og skrivepult med mer. Det store rommet har gråbrune veggflater, flere garderobeskap og plass til dobbeltseng, nattbord og mer. Det er også garderobeskap i entreen og lagringsplass i to disponible boder i underetasjen.

### 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.

**Parkering**

Det medfølger garasjeplass i fellesanlegg i underetasjen med heis til etasjeplan. Sameiet har ellers utendørs gjesteparkering. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

**Forsikringsselskap**

Gjensidige Forsikring

**Polisenummer**

899775428

**Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. 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 aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

## Energi

**Oppvarming**

Leiligheten varmes opp elektrisk med varmekabler og har panelovner ellers. Ventilasjonen er balansert. Varmtvannsberederen på ca. 120 liter er plassert i kjøkkenbenken. Sikringsskapet har automatsikringer og jordfeilbryter.

**Energikarakter**

D

**Energifarge**

Rød

## Økonomi

**Kommunale avgifter**

Kr 9 384

**Kommunale avgifter år**



2023

#### **Info kommunale avgifter**

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

#### **Formuesverdi primær**

Kr 1 037 563

#### **Formuesverdi primær år**

2021

#### **Formuesverdi sekundær**

Kr 3 735 226

#### **Formuesverdi sekundær år**

2021

#### **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**

66/5344

#### **Felleskostnader inkluderer**

Byggforsikring, grunnpakke tv og internett, ekstra innbetaling til nedbetaling av lån, forretningsførsel og revisjon.

#### **Følgende**

Fra og med august 2023 til og med mai 2024, skal det kreves inn ekstra i felleskostnader for nedbetaling av sameiets lån. Det kreves inn etter eierbrøken, ca. kr 1 000 per seksjon i måneden. Felleskostnadene og garasjeleie øker med 8% fra

01.06.2024.

Felleskostnadene fordeles slik pt.:

Ekstra innbetaling til nedbetaling av lån 1 082,00

TV/bredbånd 497,00

Felleskostnader 2 354,00 (øker til kr. 2 543,- fra 01.06.24)

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 933

**Andel Fellesgjeld**

Kr 10 742

**Andel fellesgjeld år**

2023

**Fellesgjeld pr. dato**

08.11.2023

**Andel fellesformue**

Kr 5 119

**Andel fellesformue dato**

31.12.2022

## Sameiet

**Sameienavn**

Bekkebakken Sameie

**Organisasjonsnummer**

911799111

**Om sameiet**

Sameiet består av 82 seksjoner. Bekkebakken Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 911799111, og ligger i Ullensaker kommune.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Bank: OBOS Banken AS

Lånenr.: 98207646768

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,85%

Restsaldo 75 266,00

Innfrielsesdato: 30.11.2042

Type rente: Flytende

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98207741701

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,85%

Restsaldo 793 460,00

Innfrielsesdato: 30.09.2043

Type rente: Flytende

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

### **Regnskap/budsjett**

Fra og med august 2023 til og med mai 2024, skal det kreves inn ekstra i felleskostnader for nedbetaling av sameiets lån. Det kreves inn etter eierbrøken, ca. kr 1 000 per seksjon i måneden. Felleskostnadene og garasjeleie øker med 8% fra 01.06.2024.

### **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Av husordensreglene pkt. 9.1 fremgår følgende: Dyrehold er tillatt såfremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Hundehold er kun tillatt etter samtykke fra styret. Eget søknadsskjema må fylles ut og sendes inn til styret før man går til anskaffelse av hund. Beboere som har hund ved endring av punkt 9.1, skal også rapportere inn sin hund/hunder på samme skjema til styret. Skjema fås ved forespørsel til styret

## **Forretningsfører**

### **Forretningsfører**

Obos Eiendomsforvaltning AS

## **Offentlige forhold**

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 135, bruksnummer 27, seksjonsnummer 62 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:

3033/135/27/62:

24.02.1869 - Dokumentnr: 909195 - Utskifting

Overført fra: Knr:3033 Gnr:135 Bnr:27

Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.1920 - Dokumentnr: 900295 - Bestemmelse om vannledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:3033 Gnr:135 Bnr:27

Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.1921 - Dokumentnr: 900217 - Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:3033 Gnr:135 Bnr:27

Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.1952 - Dokumentnr: 2186 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:3033 Gnr:135 Bnr:27

Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.1956 - Dokumentnr: 3210 - Best. om vann/kloakkledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:3033 Gnr:135 Bnr:27

Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.1986 - Dokumentnr: 240 - Erklæring/avtale

Fraskrivelse av krav i forbindelse med garasje oppført 9 m fra fylkesveien. Bestemmelse om fjerning av garasjen m.v.

Overført fra: Knr:3033 Gnr:135 Bnr:27

Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.2012 - Dokumentnr: 701797 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettsatsjon.

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:3033 Gnr:135 Bnr:27

Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.2013 - Dokumentnr: 90389 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 62  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 66/5344

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for Ringvegen 42-46, Jessheim datert 31.05.2016.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen ligger til offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til bolig, kontor, forr. i reguleringsplan for "Bekkebakken, gnr. 135/103 Jessheim" m/best. vedtatt 30.01.2006.

### **Adgang til utleie**

Utleie er tillatt.

Ved utleie av seksjonen plikter sameieren å melde dette skriftlig til styret for registrering. Sameier plikter ved utleie å gjøre leietakere oppmerksom på sameiets vedtekter og husordensregler, og har ansvar for at disse følges.

### **Legalpant**

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

## **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**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 800 000,- (Prisantydning)

10 742,- (Andel av fellesgjeld)

#### Omkostninger:

8 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

95 269,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 800 000,00))

108 311,- (Omkostninger totalt)

3 919 053,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 108 311

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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



**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel 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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 500/3 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr. 30 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 000,- oppgjørshonorar kr. 6 500,- og visninger kr. 2 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

Christer Knudsen

Daglig leder / Eiendomsmegler

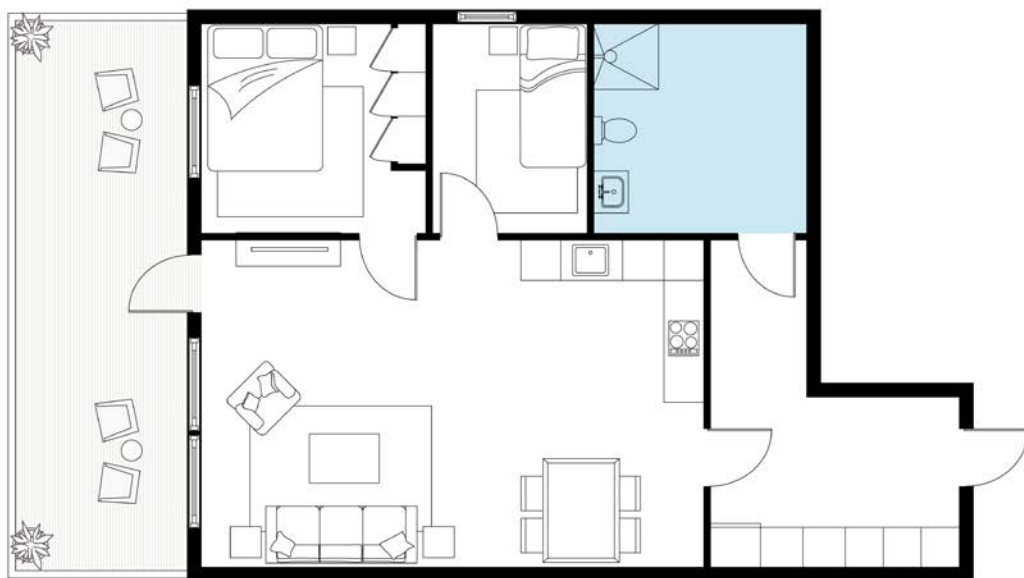
[christer.knudsen@aktiv.no](mailto:christer.knudsen@aktiv.no)

Tlf: 977 90 452

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lørenskog, Ola Hegerbergsgate 10  
1461 LØRENSKOG

**Salgsoppgavedato**

16.11.2023



---

villanueva.photo

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme

















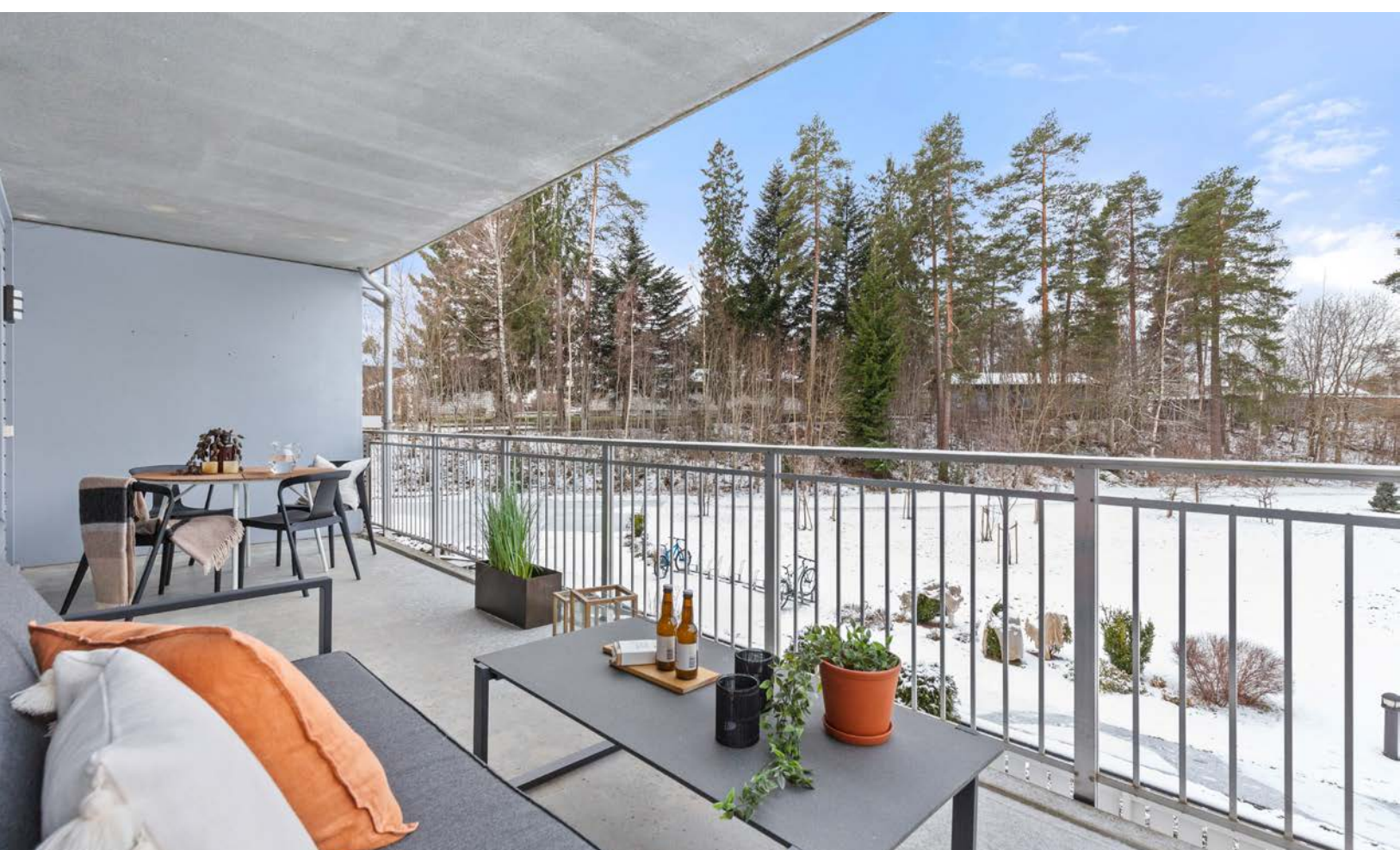
















# Vedlegg



# Ringvegen 42

Nabolaget Jessheim sentrum/Gjestadnagel - vurdert av 61 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere



## Offentlig transport

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| Bekkebakken              | 3 min  |
| Linje 420, 430, 437, 438 | 0.2 km |
| Jessheim stasjon         | 12 min |
| Linje R13                | 0.8 km |
| Oslo Gardermoen          | 10 min |

## Skoler

|                                           |        |
|-------------------------------------------|--------|
| Jessheim skole og ressurscenter (1-7 kl.) | 7 min  |
| 494 elever, 23 klasser                    | 0.5 km |
| Døli skole (1-7 kl.)                      | 24 min |
| 374 elever, 20 klasser                    | 1.7 km |
| Gystadmarka skole (1-7 kl.)               | 5 min  |
| 385 elever, 21 klasser                    | 2.6 km |
| Nordby ungdomsskole (8-10 kl.)            | 7 min  |
| 301 elever, 13 klasser                    | 0.5 km |
| Allergot ungdomsskole (8-10 kl.)          | 17 min |
| 341 elever, 17 klasser                    | 1.2 km |
| Jessheim videregående skole               | 6 min  |
| 1150 elever, 63 klasser                   | 0.4 km |
| Hoppensprett vgs Jessheim                 | 27 min |

## Ladepunkt for el-bil

|                              |        |
|------------------------------|--------|
| Recharge Jessheim Storsenter | 7 min  |
| Jessheim Storsenter          | 10 min |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



## Kvalitet på skolene

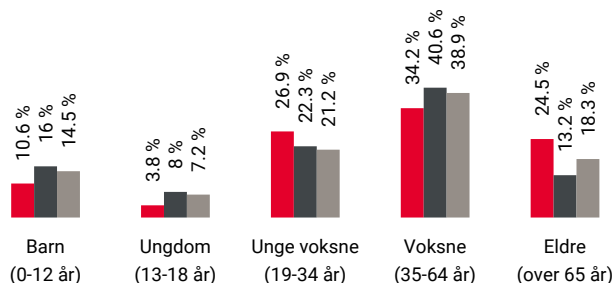
Bra 71/100



## Naboskapet

Høflige 53/100

## Aldersfordeling



| Område                        | Personer  | Husholdninger |
|-------------------------------|-----------|---------------|
| Jessheim sentrum/Gjestadnagel | 4 061     | 2 467         |
| Jessheim                      | 25 243    | 11 446        |
| Norge                         | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                      |        |
|--------------------------------------|--------|
| Jessheim barnehage (1-5 år)          | 7 min  |
| 71 barn                              | 0.5 km |
| Romsaas litteraturbarnehage (0-5 år) | 16 min |
| 73 barn                              | 1.1 km |
| Nordby barnehage (0-5 år)            | 17 min |
| 63 barn                              | 1.2 km |

## Dagligvare

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Coop Extra Jessheim | 3 min  |
| Post i butikk       | 0.2 km |
| Rema 1000 Jessheim  | 9 min  |

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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100



### Vedlikehold veier

Godt velholdt 82/100



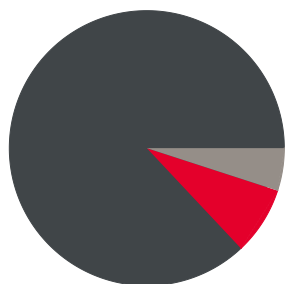
### Vedlikehold hager

Godt velholdt 78/100

## Sport

|                           |        |   |
|---------------------------|--------|---|
| ⚽ Jessheimhallen          | 4 min  | 🚶 |
| Aktivitetshall            | 0.3 km |   |
| ⚽ Jessheim skole          | 6 min  | 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill | 0.4 km |   |
| 🏊 Fresh Fitness Jessheim  | 3 min  | 🚶 |
| 🏊 Spenst Jessheim         | 16 min | 🚶 |

## Boligmasse



8% enebolig  
87% blokk  
5% annet

## Varer/Tjenester



Jessheim Storsenter

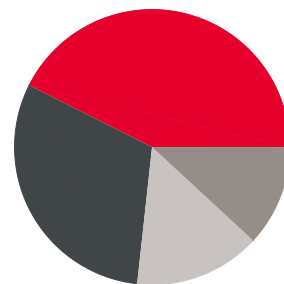
8 min 🚶



Boots apotek Ullensaker

8 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



43% i barnehagealder  
31% 6-12 år  
12% 13-15 år  
15% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

56%

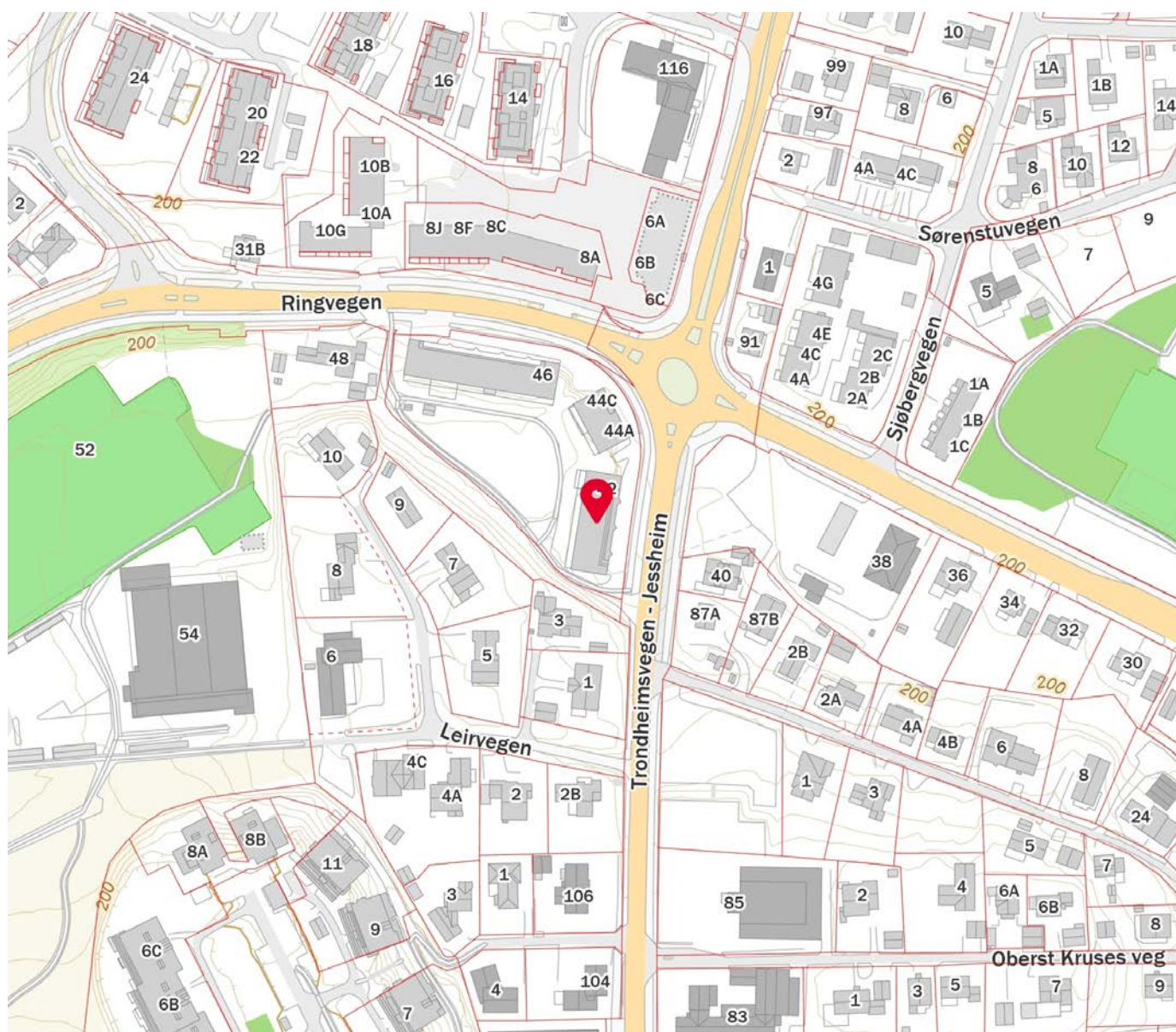
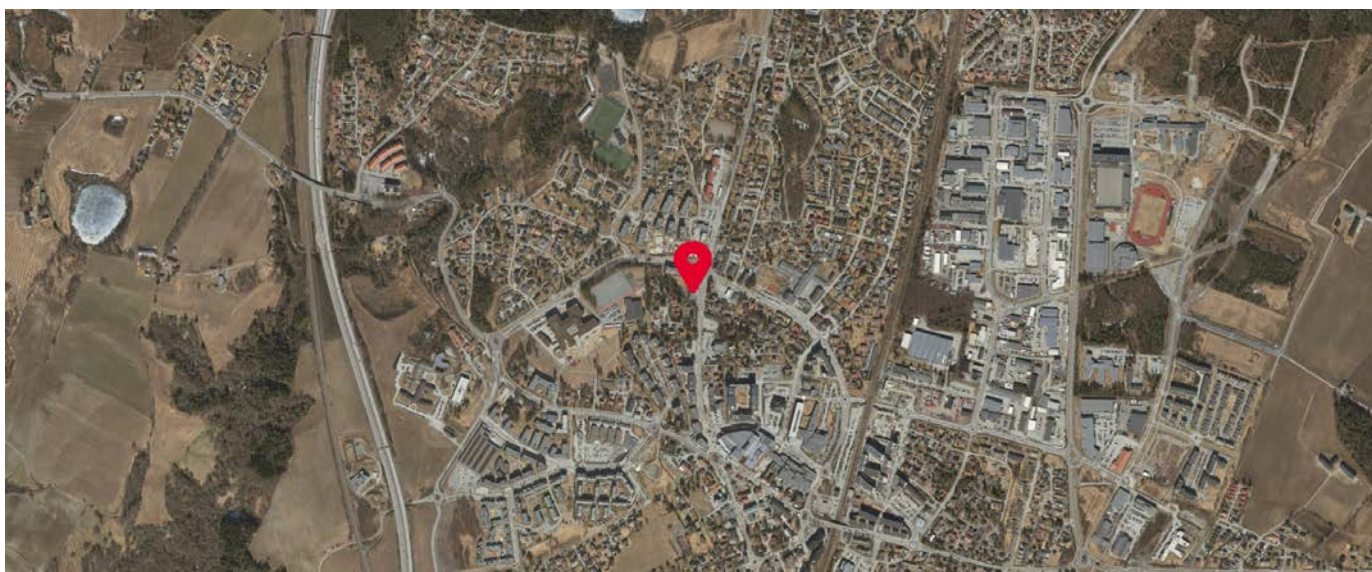
Jessheim sentrum/Gjestadhagen  
Jessheim  
Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 30% | 33%   |
| Ikke gift     | 49% | 54%   |
| Separert      | 13% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 8%  | 4%    |

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





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



# Tilstandsrapport

📍 Ringvegen 42, 2066 JESSHEIM

📖 ULLENSAKER kommune

# gnr. 135, bnr. 27, snr. 62

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 66 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.11.2023

Rapportdato: 13.11.2023

Oppdragsnr.: 18126-1433

Referansenummer: JR7526

Autorisert foretak: Norsk Byggsakkyndig AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



## Norsk takst

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

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

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

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



Norsk Byggsakkyndig AS



### Rapportansvarlig



Sven Landell  
Uavhengig Takstingeniør  
sven@landell.no  
997 24 933

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Boligen er vurdert ut i fra forelagte opplysninger, og etter besiktigelse av eiendommen.

Boligen holder normal standard og utførelse for byggetiden. Boligen fremstår med normal slitasje på innvendige overflater i forhold til alder.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Isolert malt inngangsdør av B-30/35 db. kvalitet. Std. malt dør med glassfelt som vinduer til balkong. Dels overbygget terrasse ca. 18 m2. med støpt dekke utenfor stue. Rekkverk i stål. Fundamentert med støpt armert såle på antatt fast grunn. Støpt kjellergulv. Asfaltet dekke i garasjedel. Bygningen er oppført med hovedbæresystem i betong-, og stålkonstruksjoner. Fasadene bygget opp som isolerte stendervegger utvendig kledd med trepanel og tegl. Flate oppforede tak antatt tekket med papp/membran

#### INNENDIG

[Gå til side](#)

-Gulv: Etasjeskiller i betong/betongelementer. Overflatebehandling: Vesentlig parkett, fliser i bad. Stedvis er det synlig slitasje i parkettgulvet.

-Vegger: Innvendige vegger er stålkonstruksjon kledd med gipsplater, leilighetskillevegger og vegger mot trapperom og heissjakt hovedsaklig i betong. Overflatebehandling: Vesentlig malte flater og tapeter, fliser på bad. Noe skruerull og merker som forventet etter normal bruk.

-Himlinger: Betongelementer. Overflatebehandling: Malte elementer. Senket malt himling i bad med malte metallplater. Senket himling i del av entre med malte sparklede plater og down-lights. Etasjeskiller er av betongdekke. Innvendige glatte malte dører. Skyvedører til soverom.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad/vaskerom

Bad med gulvvarme og flislagte vegger og gulv. Tak med lakkerte metallplater. Innredet med vegghengt klosett, servant over 60 cm servantskap, dusjhjørne med svingbare glassvegger, opplegg til vaskemaskin, speilskap med belysning. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

[Gå til side](#)

#### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i laminert utførelse med glatte hvite fronter. Dobbel stålkum med ett-greps blandebatteri. Laminat benkeplate med rett kant. Plass til og opplegg til oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med kullfilter.

[Gå til side](#)

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap over himling i bad. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca 120 liter. Plassert i kjøkkenbenk (benkebereder). Varmekabel i bad. Ellers panelovner 400 V el-anlegg med 4 x 40 amp. hovedsikring. Skjult elektrisk anlegg. Automatsikringer. Jordfeilbryter Røykvarsler og husbrannslange i kjøkkenbenk.

### Arealer

#### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

| Boligbygg med flere boenheter |        |       |       |
|-------------------------------|--------|-------|-------|
| ETASJE                        | TOTALT | P-ROM | S-ROM |
| 2 etasje                      | 66     | 66    | 0     |
| Underetasje (boder)           | 0      | 0     | 0     |
| Sum                           | 66     | 66    | 0     |

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

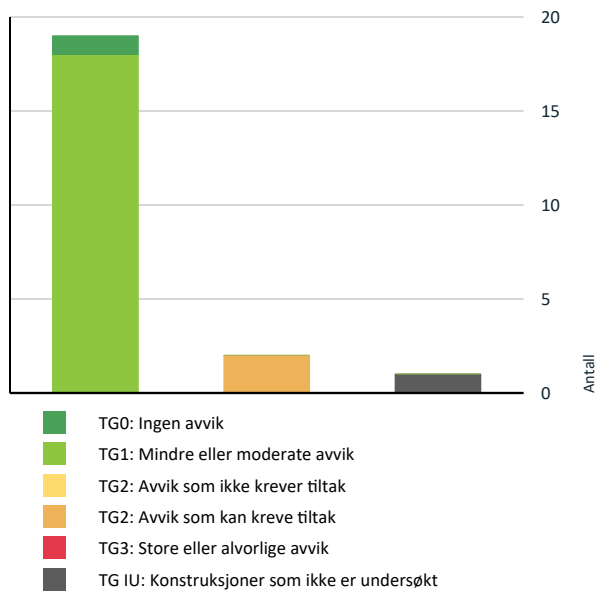
#### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk



# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)

#### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)  
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

 **Våtrom > 2 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Membranen har ukjent utførelse, ikke dokumentert.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2013

**Anvendelse**

For tiden ubebodd. Boligen har vært bebodd av leietaker.

**Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Vinduer

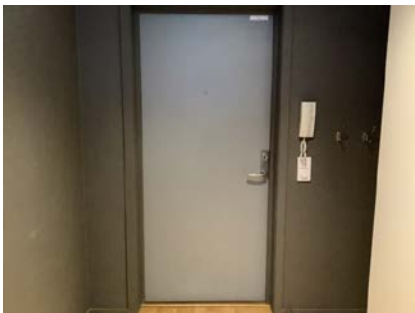
TG 1

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. De tilfældige valgte vinduer som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduer er ikke testet ved åpning. Det ble ikke observert punkterte vinduer på befaringen. Punktering av vinduer er vanskelig å oppdage og det kreves ofte spesielle lysforhold. Punktering er påregnelig som følge av ordinær bruk/slittasje. Det kan derfor ikke utelukkes at det kan være punkterte vinduer.

### Dører

TG 2

Isolert malt inngangsdør av B-30/35 db. kvalitet. Std. malt dør med glassfelt som vinduer til balkong.



Hoveddør må justeres slik at den tetter tilfredsstillende.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

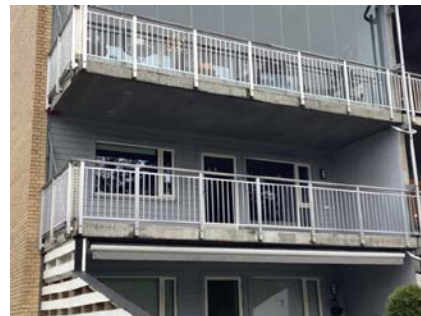
**Konsekvens/tiltak**

- Dører må justeres.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Dels overbygget terrasse ca. 18 m<sup>2</sup>. med støpt dekke utenfor stue. Rekkverk i stål.



### Andre utvendige forhold

TG IU

# Tilstandsrapport

Fundamentert med støpt armert såle på antatt fast grunn. Støpt kjellergulv. Asfaltert dekke i garasjedel.  
Bygningen er oppført med hovedbæresystem i betong-, og stålkonstruksjoner. Fasadene bygget opp som isolerte stendervegger utvendig kledd med trepanel og tegl.  
Flate oppforede tak antatt teknet med papp/membran

## INNENDIG

### Overflater

TG 1

-Gulv: Etasjeskiller i betong/betongelementer. Overflatebehandling: Vesentlig parkett, fliser i bad. Stedvis er det synlig slitasje i parkettgulvet.

-Vegger: Innvendige vegger er stålkonstruksjon kledd med gipsplater, leilighetskillevegger og vegger mot trapperom og heissjakt hovedsaklig i betong. Overflatebehandling: Vesentlig malte flater og tapeter, fliser på bad. Noe skruer hull og merker som forventet etter normal bruk.

-Himlinger: Betongelementer. Overflatebehandling: Malte elementer. Senket malt himling i bad med malte metallplater. Senket himling i del av entre med malte sparklede plater og down-lights.



Noe (normale) bruksmerker i parkett stedvis.



Liten skade i parkett i entre.



Tv-oppheng gir skruer hull i vegg i stue.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskiller er av betongdekke.

### Innvendige dører

TG 1

Innvendige glatte malte dører. Skyvedører til soverom.

## VÅTROM

### 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad med gulvvarme og flislagte vegger og gulv. Tak med lakkerte metallplater. Innredet med vegghengt klosett, servant over 60 cm servantskap, dusjhjørne med svingbare glassvegger, opplegg til vaskemaskin, speilskap med belysning. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



# Tilstandsrapport



## 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

## 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### Overflater Gulv

TG 1

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

## 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.



Sluk i dusjsjonen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membranen har ukjent utførelse, ikke dokumentert.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anses ikke sannsynlig at det er behov for utbedringstiltak.

## 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

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



## 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### Ventilasjon

TG 1

Det er balansert ventilasjon.

## 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er foretatt enkle fuktsøk av overflater på utsatte steder. Det ble ikke gjort observasjoner som tilsier at det skal være problemer med fukt. Det ble ikke målt RF (relativ fuktighet) inne i veggkonstruksjonen.

## KJØKKEN

## 2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning i laminert utførelse med glatte hvite fronter. Dobbel stålkum med ett-greps blandebatteri. Laminat benkeplate med rett kant. Plass til og opplegg til oppvaskmaskin.



# Tilstandsrapport



## 2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.



### Ventilasjon

TG 1

Boligen har balansert ventilasjon.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

TG 1

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



Vannfordelerskap over himling i bad.

### Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannstanken er på ca 120 liter. Plassert i kjøkkenbenk (benkebereder).



### El-varme

TG 1

Varmekabel i bad. Ellers panelovner

### Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast.

### Elektrisk anlegg

TG 1

# Tilstandsrapport

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

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

400 V el-anlegg med 4 x 40 amp. hovedsikring. Skjult elektrisk anlegg. Automatsikringer. Jordfeilbryter

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

Nei

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall) **2013**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei



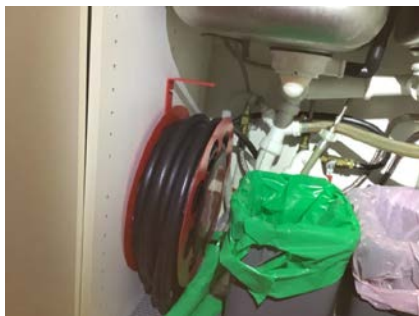
## Branntekniske forhold

TG 0

Røykvarslere og husbrannslange i kjøkkenbenk.

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

# Tilstandsrapport



# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## Hva er måleverdig areal?

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

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

## Arealer i boliger kan deles inn i følgende arealtyper

|                                         |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal                      | BRA-i | Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.                                                                                                                                                                                                                           |
| Eksternt bruksareal                     | BRA-e | Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg. |
| Innglasset balkong mv                   | BRA-b | Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong                                                                                                               |
| Terrasse- og balkongareal / Åpent areal | TBA   | Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.               |



### Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$

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



### Hva er måleverdig areal?

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

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. **Arealet angis med en desimal**, og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

## Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje              | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |       |       |                                                 |                       |
|---------------------|-------------------------------|-------|-------|-------------------------------------------------|-----------------------|
|                     | Totalt                        | P-ROM | S-ROM | Primærareal (P-ROM)                             | Sekundærareal (S-ROM) |
| 2 etasje            | 66                            | 66    | 0     | Entré , Stue/kjøkken , Bad/vaskerom , 2 soverom |                       |
| Underetasje (boder) | 0                             | 0     | 0     |                                                 | Boder                 |
| <b>Sum</b>          | 66                            | 66    | 0     |                                                 |                       |

## Ny arealstandard

| Etasje              | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            |     |  | Åpent areal (TBA) | Ikke målbart areal (ALH) |
|---------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|--|-------------------|--------------------------|
|                     | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM |  |                   |                          |
| 2 etasje            | 66                            |                             |                            | 66  |  | 18                |                          |
| Underetasje (boder) |                               | 10                          |                            | 10  |  |                   |                          |
| <b>SUM</b>          | 66                            | 10                          |                            |     |  | 18                |                          |
| <b>SUM BRA</b>      | 76                            |                             |                            |     |  |                   |                          |

### Kommentar

2 lagringsboder i u-etg. ca. 10 m2 til sammen.  
Egen biloppstillingsplass i u-etg.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato       | Til stede            | Rolle         |
|------------|----------------------|---------------|
| 10.11.2023 | Hans Petter Lindstad | Takstingeniør |

### Matrikkeldata

| Kommune              | gnr. | bnr.             | fnr. | snr.                    | Areal               | Kilde                   | Eieforhold |
|----------------------|------|------------------|------|-------------------------|---------------------|-------------------------|------------|
| 3033 ULLENSAKER      | 135  | 27               |      | 62                      | 6897 m <sup>2</sup> | Felles tomt for sameiet | Eiet       |
| <b>Adresse</b>       |      |                  |      |                         |                     |                         |            |
| Ringvegen 42         |      |                  |      |                         |                     |                         |            |
| <b>Hjemmelshaver</b> |      |                  |      |                         |                     |                         |            |
| Parade Holding AS    |      |                  |      |                         |                     |                         |            |
| <b>Boligselskap</b>  |      | <b>Eierandel</b> |      | <b>Forretningsfører</b> |                     | <b>Organisasjonsnr</b>  |            |
| Bekkebakken Sameie   |      | 66 / 5344        |      | Obos                    |                     | 911799111               |            |

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i blokkbebyggelse noen hundre meter nord for Storgata i Jessheim sentrum i Ullensaker kommune. Område består for det meste av blokkbebyggelse og næringsbygg. Adkomst via trappeoppgang/heis og svalgang. Leiligheten har gode lysforhold. De fleste servicetilbud på Jessheim nåes med noen minutters gange. Gangavstander til barnehage, skoler i alle trinn, kollektivtransport (tog-buss).

#### 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.

#### Regulering

Avsatt i byplan for Jessheim til bolig, forretning, kontor-service, vedtatt 12.06.2006

#### Om tomten

Felles tomt for sameiet er opparbeidet med gressplen, diverse beplantning, sittebenker mm. Leiligheten disponerer egen garasje plass i felles garasjeanlegg med heisadkomst. Utvendig gjesteparkering. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse               | Dato | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|---------------------------|------|-----------|-------------|-------|---------|
| Forretningsfører          |      |           | Gjennomgått | 0     | Nei     |
| Norges Eiendommer         |      |           | Gjennomgått | 0     | Nei     |
| Megleropplysninger        |      |           | Gjennomgått | 0     | Nei     |
| Egenerklæring             |      |           | Gjennomgått | 0     | Nei     |
| Rekvirentens opplysninger |      |           | Gjennomgått | 0     | Nei     |



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JR7526>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## Andre bilder







# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                                                         |        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Meglerfirma                                                                                             |        |
| Aktiv EM Lørenskog                                                                                      |        |
| Oppdragsnr.                                                                                             |        |
| 1104230082                                                                                              |        |
| Selger 1 navn                                                                                           |        |
| Vidar Ruud Gammelli                                                                                     |        |
| Gateadresse                                                                                             |        |
| Ringvegen 42                                                                                            |        |
| Poststed                                                                                                | Postnr |
| JESSHEIM                                                                                                | 2066   |
| Er det dødsbo?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                   |        |
| Avdødes navn                                                                                            |        |
| Er det salg ved fullmakt?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja        |        |
| Hjemmelshavers navn                                                                                     |        |
| Har du kjennskap til eiendommen?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |        |

Document reference: 1104230082

## Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Vi har leid ut leiligheten i hele vår eierperiode og har derfor ingen kjennskap til den.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

| NAME OF SIGNER      | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|---------------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Vidar Ruud Gammelli | ac6352e80ec3f876a5747a1<br>321d3d31e7ab69dbb | 08.11.2023<br>08:00:36 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1104230082

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



Ambita

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

Saksnr.:

Deres ref.:  
7493792

Saksbehandler:  
Nina Skoglund

Dato:  
09.11.2023.

## FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 135 BNR: 27 SNR: 62

Forespørsel datert: 08.11.2023.

### Eiendom

- ☒ Oppgitt areal i matrikkelen 6987 m<sup>2</sup>. ☒ Snr. 62 har en andel på 66/5344 i sameie.

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

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

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

### PLANSTATUS:

- ☒ Eiendommen er regulert til bolig, kontor, forr. i reguleringsplan for «Bekkebakken, gnr. 135/103 Jessheim» m/best. vedtatt 30.01.2006.

Endringer:

- ☐ Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: kombinert bebyggelse og anleggsformål – nåværende vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for: Jessheim til: kombinert bebyggelse og anleggsformål – nåværende vedtatt 16.06.2014.

Grenser inntil reguleringsplan for: «Søndre del av Jessheim park» vedtatt 02.02.2016. og «Del av Trondheimsvegen, Jessheim» vedtatt 28.01.1998.



### STØYFORHOLD:

- |                                                                                       |                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen. | <input checked="" type="checkbox"/> Er berørt av veg/jernbanestøy. |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|

### FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

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

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

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

Byggesaksavdelingen kan veilede nærmere i konkrete spørsmål.

### Veg, vann og avløp:

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

Kommunale avgifter for 2023 er kr. 9384,-.

Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. 0,-.

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

### BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 2011.

Garasje byggemeldt .  
Tilbygg byggemeldt..

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

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

# Ullensaker kommune



ACK arkitekter AS v/Beret Aspaas  
Industrigata 36  
0357 OSLO

Vår ref: (Oppgis ved svar)  
2007/2087-69

Deres ref:

Dato  
31.05.2016

## FERDIGATTEST

§ 99 i plan- og bygningsloven av 14.06.1985

|                                   |                              |
|-----------------------------------|------------------------------|
| <b>Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):</b> | 135/27                       |
| <b>Adresse/byggested:</b>         | Ringvegen 42-46, Jessheim    |
| <b>Tiltakets art:</b>             | Nybygg                       |
| <b>Bygnings-/anleggstype:</b>     | Bolig- og forretningsbygning |

Midlertidig brukstillatelse er gitt 21.01.2013.

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon journalført 26.05.2016, jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 34.

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

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

Ullensaker kommune  
Byggesaksavdelingen

Jonny Leirpoll  
Rådgiver  
direkte telefonnr: 66108271

*Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur*

Kopi:  
tiltakshaver  
andre med klageinteresse

|                                                                                                                   |                                                      |                                                                 |                                                                                           |                               |                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Besøksadresse</b><br>Rådhuset, Furusetgt. 12<br>2050 JESSHEIM<br><b>Serviceorget</b><br>Åpningstid: 8.00-15.55 | <b>Postadresse</b><br>Postboks 470,<br>2051 JESSHEIM | <b>Telefon</b><br>66 10 80 00<br><b>Telefaks</b><br>66 10 80 01 | <b>Bankkonto - kommunen</b><br>8801 41 92400<br><b>Bankkonto - skatt</b><br>6345 06 02355 | <b>Org.nr.</b><br>933 649 768 | <b>E-post</b><br>postmottak@ullensaker.kommune.no<br><b>Internett:</b><br>www.ullensaker.kommune.no |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|

Post adresseres til Ullensaker kommune - ikke til enkeltpersoner

Deres ref.: 1104230082 Vår ref.: 7233-1-062

Dato: 08.11.2023

### Megleropplysninger

Boligselskap: Bekkebakken Sameie  
Organisasjonsnr: 911799111  
Seksjonseier: Parade Holding As  
Leilighetsnummer: 062  
Adresse: Ringvegen 42, 2066 JESSHEIM  
Seksjonsnummer: 62  
Gnr. 135  
Bnr. 27

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 899775428.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesskjuld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Fra og med august 2023 til og med mai 2024, skal det kreves inn ekstra i felleskostnader for nedbetaling av sameiets lån. Det kreves inn etter eierbrøken, ca. kr 1 000 per seksjon i måneden. Felleskostnadene og garasjeleie øker med 8% fra 01.06.2024.
- Styret ønsker å motta mobilnummer og epost til kjøper. Sameiet har tatt opp kr 140 000 i lån til installasjon av ladestasjoner for elbiler. Lånet ble utbetalt i desember 2017. Ref. vedtak på ordinært årsmøte i 2017. Lånet har en avdragsfrihet på 5 år. Lånet skal nedbetales etterhvert som seksjonseiere betaler inn kostnaden for sin ladestasjon til sameiet. Det ble foretatt en ekstraordinær nedbetaling av lånet på kr 35 000 i mai 2019, på kr 14 000 i november 2021, på 14 000 i februar 2022. 09.03.2020; Selskapet er klargjort for OBOS Energimerke Ikke kast svarte søppelsekker i restavfallsbrønnene til sameiet. I Ullensaker kommune tillates dette ikke, og brønnene vil da ikke bli tømt. Kun vanlige butikkposer og matavfallsposer er tillatt. Låser: Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: [obos.no/obos-nokkel/](https://obos.no/obos-nokkel/). Avtale inngått september 2020.

### Selskapets totale lån og vilkår:

|                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| <b>Bank:</b>     | <b>OBOS Banken AS</b> |
| Lånenr.:         | 98207646768           |
| Lånetype:        | Annuitetslån          |
| Rentesats:       | 7,85%                 |
| Restsaldo        | 75 266,00             |
| Innfrielsesdato: | 30.11.2042            |
| Type rente:      | Flytende              |

|                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| <b>Bank:</b>     | <b>Obos-Banken AS</b> |
| Lånenr.:         | 98207741701           |
| Lånetype:        | Annuitetslån          |
| Rentesats:       | 7,85%                 |
| Restsaldo        | 793 460,00            |
| Innfrielsesdato: | 30.09.2043            |
| Type rente:      | Flytende              |

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 933,00,-

**Herav:**

|                                           | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|-------------------------------------------|---------------|-------------------------|
| Ekstra innbetaling til nedbetaling av lån | 1 082,00      |                         |
| TV/bredbånd                               | 497,00        |                         |
| Felleskostnader                           | 2 354,00      | 2 543,00 fra 01.06.2024 |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

**Ligningsposter pr. 31.12.2022 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

|                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| Innberetningspliktige inntekter: | 329,-    |
| Fradragsberettigede kostnader:   | 549,-    |
| Annen formue:                    | 5 119,-  |
| Gjeld:                           | 10 842,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| <b>Bank:</b>      | <b>OBOS Banken AS</b> |
| Lånenummer:       | 98207646768           |
| Restsaldo:        | 942,29                |
| Kapitalkostnader: | Ca. 8,-               |

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| <b>Bank:</b>      | <b>Obos-Banken AS</b> |
| Lånenummer:       | 98207741701           |
| Restsaldo:        | 9 799,23              |
| Kapitalkostnader: | Ca. 81,-              |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 10 741,52,- pr. dags dato.

**For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:****Kapitalkostnader:**

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

**Kontaktinformasjon:**

For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).

**Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler ved salg:**

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.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.

Styrets kontaktinfo: [bekkebakken@styrerommet.no](mailto:bekkebakken@styrerommet.no)

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

**BEKKEBAKKEN SAMEIE**  
**ORG.NR. 911 799 111, KUNDENR. 7233**

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2022  | Regnskap<br>2021  | Budsjett<br>2022  | Budsjett<br>- 2023 - |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------------|
| <b>DRIFTSINNTEKTER:</b>            |      |                   |                   |                   |                      |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 2 770 812         | 2 537 808         | 2 823 000         | 2 921 575            |
| Ladeinntekter EL-bil               |      | 30 297            | 28 620            | 0                 | 0                    |
| Antenneanlegg                      |      | 27 099            | 25 809            | 0                 | 25 000               |
| Andre inntekter                    | 3    | 109 253           | 62 217            | 51 000            | 0                    |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>         |      | <b>2 937 460</b>  | <b>2 654 453</b>  | <b>2 874 000</b>  | <b>2 946 575</b>     |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                      |
| Personalkostnader                  | 4    | -34 954           | -21 150           | -21 150           | -31 020              |
| Styrehonorar                       | 5    | -160 000          | -150 000          | -150 000          | -220 000             |
| Andre honorarer                    | 5    | -86 668           | 0                 | 0                 | 0                    |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -16 839           | -10 979           | -11 520           | -12 000              |
| Forretningsførerhonorar            |      | -134 238          | -130 453          | -136 000          | -141 000             |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -32 026           | -36 198           | -35 000           | -35 000              |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -809 790          | -503 880          | -386 000          | -465 000             |
| Forsikringer                       |      | -234 116          | -219 143          | -235 000          | -258 000             |
| Energi/fyring                      | 9    | -408 122          | -498 885          | -400 000          | -500 000             |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -380 079          | -382 494          | -409 000          | -405 000             |
| Andre driftskostnader              | 10   | -412 974          | -865 264          | -877 000          | -501 000             |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-2 709 805</b> | <b>-2 818 445</b> | <b>-2 660 670</b> | <b>-2 568 020</b>    |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>227 655</b>    | <b>-163 991</b>   | <b>213 330</b>    | <b>378 555</b>       |
| <b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b> |      |                   |                   |                   |                      |
| Finansinntekter                    | 11   | 26 467            | 498               | 0                 | 0                    |
| Finanskostnader                    | 12   | -44 366           | -35 364           | -37 000           | -53 000              |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-17 899</b>    | <b>-34 866</b>    | <b>-37 000</b>    | <b>-53 000</b>       |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>209 756</b>    | <b>-198 858</b>   | <b>176 330</b>    | <b>325 555</b>       |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                      |
| Udekket tap                        |      | 0                 | -198 858          |                   |                      |
| Reduksjon udekket tap              |      | 209 756           | 0                 |                   |                      |



**Protokoll fra ordinært årsmøte i Bekkebakken Sameie**

---

Møtedato: 25.04.2023

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Jessheim videregående skole, Ringvegen 60, 2066 Jessheim.

Til stede: 14 seksjonseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 14 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Lisa Bruun-Olsen.

Møtet ble åpnet av Lisa Bruun-Olsen.

---

**Konstituering****1. Valg av møteleder**

Som møteleder ble Lisa Bruun-Olsen foreslått.

**Vedtak: Valgt.**

**2. Godkjenning av de stemmeberettigede**

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

**Vedtak: Godkjent.**

**3. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne**

Som fører av protokoll ble Lisa Bruun-Olsen foreslått. Som protokollvitne ble

Veronika Birkelund og Kasinathan Kangkesu foreslått.

**Vedtak: Valgt.**

**4. Godkjenning av møteinnkallingen**

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

**Vedtak: Godkjent.**

---

**5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022****A Behandling av årsrapport og regnskap**

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

**Vedtak: Godkjent.**

**B Overføring av årets resultat til balansen**

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

**Vedtak: Godkjent.**

---

**6. Fastsettelse av honorarer**

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 220 000.

**Vedtak: Vedtatt.**

---

## Behandling av innkomne forslag og saker

### 7. Endring av Husordensreglene §7.9

#### Saksframstilling:

Lagring av hjul i felles garasje

Se innkallingen for mer utfyllende beskrivelse av saken.

Forslag til ny § 7.9:

*«Det er samme krav til orden og ryddighet i garasjeanlegget som i andre fellesarealer. Dette innebærer at garasjeanlegget ikke kan benyttes som generell oppbevaringsplass.*

*I garasjeanlegget er det kun bil og tilbehør til bil som skal lagres. Med tilbehør til bil menes for eksempel takstativ/skistativ/skiboks, ikke-brannfarlig rekvisita og verktøy og dekk/hjul. I tillegg kan sykkel oppbevares på egen parkeringsplass.*

*All lagring skal skje innenfor egen parkeringsplass og alt som oppbevares skal henge på dertil egnede krokar på veggen. Krokene skal plasseres tilstrekkelig høyt til at bilen kan plasseres helt inn mot veggen og innenfor egen plass.*

*Det skal ikke oppbevares brannfarlige væsker i garasjeanlegget.*

*Det skal ikke utføres bilreparasjoner eller brannfarlige arbeider av noe slag i garasjeanlegget.*

*Biloppstillingsplassen skal holdes ryddig slik at brannmannskaper er sikret god fremkommelighet ved eventuell slokkeinnsats.*

*Både brukere og eier er ansvarlige for at retningslinjene blir fulgt.»*

#### Forslag til vedtak:

Husordensreglene § 7.9 endres i henhold til beskrivelsen.

**Vedtak: Enstemmig vedtatt.**

### 8. Oppgradering av ventilasjonsanlegget - Energisparing

#### Saksframstilling:

Se innkallingen for mer utfyllende beskrivelse av saken.

Styret har bedt Romerike Klimaservice (RK) om å utarbeide mulige tiltak for energisparing. I rapporten fra RK (vedlagt) beskrives tre mulige tiltak:

- Tiltak 1 (utnyttelse av kjøkkenavkast) gir en estimert årlig energibesparelse på 30 350 kWh/år og har en investeringskostnad på ca. 200 000,-. Dette gir en estimert inntjeningstid på 3,3 år ved en strømpris på 200 øre/kWh.

- Tiltak 2 (utnyttelse av kjøkkenavkast og utskiftning av ventilasjonsanlegg) gir en estimert årlig energibesparelse på 105 070 kWh/år og har en investeringskostnad på ca. 1 752 000,-. Dette gir en estimert inntjeningstid på 8,3 år ved en strømpris på 200 øre/kWh.

- Tiltak 3 (utskiftning av ventilasjonsanlegg) gir en estimert årlig energibesparelse på 74 540 kWh/år og har en investeringskostnad på ca. 1 600 000,-. Dette gir en estimert inntjeningstid på 10,7 år ved en strømpris på 200 øre/kWh.

**Styrets innstilling:**

Styret mener Tiltak 2 og 3 er for store investeringer i forhold til kostnadene. Ventilasjonsanlegget har en forventet levetid på 25-30 år, så det er heller ikke god økonomi å skifte det ut så tidlig i livssyklus.

Tiltak 1 gir etter styrets vurdering en god forventet avkastning både økonomisk og klimamessig, også dersom strømprisene blir lavere enn det som er forutsetning i utredningen. Styret anbefaler derfor at tiltak 1 gjennomføres.

**Forslag til vedtak:**

Årsmøtet vedtar at styret får fullmakt til å bygge om kjøkkenavkast til varmegjenvinning, en forventet investering på ca. 200 000 kroner. Tiltaket finansieres med ekstra innbetaling etter fordelingsnøkkel som dekning av kostnadene. Arbeidet kan startes opp så snart forholdene ligger til rette for det.

**Vedtak: Enstemmig vedtatt.**

---

**9. Valg av tillitsvalgte**

A Som styreleder for 2 år, ble Morten Svelle foreslått.

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon.**

C Som varamedlem for 1 år, ble Hans Rognerud foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Veronika Birkelund foreslått.

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon.**

---

Møtet ble hevet kl.: 18.49. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Lisa Bruun-Olsen/s/

Fører av protokollen

Navn: Lisa Bruun-Olsen/s/

Protokollvitne 1

Navn: Veronika Birkelund/s/

Protokollvitne 2

Navn: Kasinathan Kangkesu/s/

**Ved valgene på årsmøtet og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:**

|             | Navn                       | Valgt for |
|-------------|----------------------------|-----------|
| Leder       | Morten Svelle              | 2023-2025 |
| Styremedlem | Bente Ragnhild Gudmundsrud | 2022-2024 |
| Styremedlem | Henrik Mikael Thompson     | 2022-2024 |
| Varamedlem  | Hans Rognerud              | 2023-2024 |
| Varamedlem  | Veronika Birkelund         | 2023-2024 |

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.

# **HUSORDENSREGLER FOR BEKKEBAKKEN SAMEIE**

*Endret på ordinært sameiermøte 08.04.2019. Sist endret på årsmøte 25.04.2023.*

## **1. GENERELT**

- 1.1. Disse husordensreglene er en veiledning i "god naboskikk", og inneholder samtidig regler og opplysninger om forhold som må iakttas av hensyn til sameiets drift og sikring mot unødvendig tap/skader og utgifter.
- 1.2. Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene til enhver tid, og er ansvarlig for at reglene overholdes av husstandsmedlemmer og deres besøkende.
- 1.3. Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene bli overholdt.
- 1.4. Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom berørte parter. Dersom dette ikke fører frem, tas forholdet opp skriftlig med sameiets styre. Kun skriftlige henvendelser blir behandlet.

## **2. LEILIGHETENE**

- 2.1. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet, slik at ikke naboene sjeneres. Mellom kl. 2200 og kl. 0700 på hverdager og kl. 2400 og 0800 i helger må det vises særlig hensyn. Ved festlige lag og lignende bør beboerne forhåndsvarsles ved oppslag på tavlen i oppgangen, men det må allikevel være stille etter rotidene. Merk at 30 leiligheter har soverom mot bakgården, og lyden bærer godt.
- 2.2. Bruk av boremaskin og hamring mellom kl. 2200 og 0700 er ikke tillatt. Det utvises hensynsfullhet ved all bruk av støyende redskap. Primært bør slik aktivitet legges til tidspunkt på dagen da det er minst til sjenanse for øvrige beboere. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager må det utvises særlig hensynsfullhet, og de nevnte aktiviteter må aldri foregå over lengre tidsrom.
- 2.3. Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på byggets utseende – for eksempel sol-avskjerming, maling, skilt eller andre utvendige faste innretninger. Markiser på balkong/terrasse skal være likt og skal skje etter en samlet plan. Markisemannen er valgt som leverandør av markiser. Parabol og varmepumpe er ikke tillatt. Ved skifte av kjøkkenvifte må styret kontaktes. Det er kun anledning til å bytte ut opprinnelige kjøkkenventilatorer med kjøkkenvifte med kullfilter. Ventilator med motor påvirker det sentrale ventilasjonsanlegget i blokken. Dersom det avdekkes at det er montert inn kjøkkenvifte med motor, vil alle kostnader ved demontering og servicekostnader på sentralt ventilasjonsanlegg bli belastet seksjonseier. Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige. Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboene.
- 2.4. Seksjonseier må bestille nye nøkler via styret.
- 2.5. Ved utleie av seksjonen plikter sameieren å melde dette skriftlig til styret for registrering. Sameier plikter ved utleie å gjøre leietakere oppmerksom på sameiets vedtekter og husordensregler, og har ansvar for at disse følges. Ved brudd på husordensregler kontakter styret seksjonseier, som må ta dette videre med sine leietakere.

## **3. BALKONGER/TERRASSER**

- 3.1. Eventuelle blomsterarrangementer er den enkelte beboers ansvar. Det bør unngås at busker og blomster henger ut over balkonger/terrasser med nedfall av blader m.v. til underliggende balkonger/terrasse.



- 3.2. Ved klestørk og lufting av tøy på balkongene/terrassene må man unngå å henge tøyet på rekkverket.
- 3.3. Midlertidige arrangementer med eller uten lys som virker skjemmende på byggets utseende kan styret forlange fjernet (glorete jule«pynt» og lignende).
- 3.4. Det er ikke tillatt å male betongskillevegg på balkong grunnet stort vedlikeholdsbehov. Gjennomfarget murpuss er det eneste tillatte. Farge skal være lik som panel, RAL 7040.
- 3.5. Balkongtrekk er tillatt, men kun grå farge fra leverandør Markisemannen.
- 3.6. For endeleiligheter er levegg på kortsiden av balkongen tillatt i sommerhalvåret fra april til 1. oktober. Den skal ikke være fastmontert, max 180 cm høy og ha en nøytral farge (trefarge, brun, svart, grå).
- 3.7. Markisemannen har også alternativer for levegger, disse kan brukes hele året.
- 3.8. Innglassing av balkonger unntatt 4. etasje er tillatt. Leverandør LUMON er valgt.
- 3.9. Grilling på balkongene/terrassene er tillatt såfremt det skjer med gass- eller elektrisk grill, og uten sjenanse for naboer. Kullgrill er forbudt.
- 3.10. Den enkelte beboer har ansvar for at vann, blomsterjord eller annet ikke faller ned på underliggende balkonger/terrasse. Foreldre har ansvar for at barn ikke kaster leker eller andre gjenstander ut fra balkongene/terrassene. Sjøppel må ikke oppbevares på balkongene/terrassene. Balkongene/terrassene må heller ikke benyttes som lagerplass. Risting av tepper mm fra balkonger er ikke tillatt.
- 3.11. Mating av fugler på balkongene/terrassene er ikke tillatt.
- 3.12. Leilighetene i 1. etasje kan selv plante blomster og lave busker etter eget ønske innenfor eget gjerde så lenge det ikke er til sjenanse for naboer eller deres solforhold. Vedlikehold besørges av sameier. Utenfor gjerdet skal det ikke beplantes av den enkelte.
- 3.13. Beboere i 1. etasje plikter å klippe gresset og holde plenen innenfor eget gjerde i god stand.
- 3.14. Seksjonseiere i 1. etasje kan legge terrassegulv innenfor eget gjerde. Eier forplikter seg til å vedlikeholde.

#### **4. OPPGANGEN / HEISEN / SVALGANGENE**

- 4.1. Inngangsdøren til oppgangen skal alltid holdes låst. Ved anrop på porttelefonen skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som man har til hensikt å slippe helt inn i sin egen bolig, og man er ansvarlig for deres oppførsel og handlinger. Andre henvises til et av styremedlemmene. Postbud, vaktmester/ renhold med flere har egen nøkkel.
- 4.2. I oppgangen/mellomganger/svalganger er det ikke tillatt å hensette ting som er til hinder for ferdselen. Unødig støyende virksomhet i oppgangen er forbudt. Dørmatter av normal størrelse kan benyttes uten spesiell tillatelse. Sjøppelposer må oppbevares inne i egen leilighet, og ikke på svalgang, inntil den kastes.
- 4.3. Røyking i fellesarealer innendørs er ikke tillatt.
- 4.4. Av estetiske grunner skal merking av dørklokker og postkasser være lik. Merking på postkasser utføres av den enkelte. Hvit bakgrunn med svart skrift. Styret endrer navn på ringeklokker.
- 4.5. Flytting eller annen bagasjetransport ellers må foretas så effektivt som mulig slik at heisen ikke blir unødig sperret.
- 4.6. Sykler skal ikke plasseres i oppganger/mellomganger/svalganger. Disse må man ha i egen bod, egen garasjeplass eller på sykkelparkering ute. I sykkelsongen kan sykler som brukes daglig oppbevares i plastrommet så lenge det er ledig plass på sykkelstativet eller i den grå boden ute på plenen.
- 4.7. Overvåkningskamera finnes i oppganger, plastrom, samt i garasje. Meld raskt fra til styret om uønskede hendelser. Opptak blir slettet etter 7 dager iht. Datatilsynets retningslinjer.

## **5. BODGANG OG BODER**

- 5.1. Beboerne skal holde egen bod ren.
- 5.2. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander i bodgangen.
- 5.3. Det er ikke tillatt å lagre brannfarlig eller illeluktende stoffer/kjemikalier i bodene.
- 5.4. Den enkelte beboer er ansvarlig for at utgangsdør fra bodgangen til enhver tid holdes lukket og låst.

## **6. AVFALLSHÅNDTERING**

- 6.1. Avfall håndteres etter de regler som gjelder for kommunen og for sameiet. Det er den enkelte beboers ansvar at det er ryddig rundt avfallsdunkene. Ved flytting o.l. må man selv besørge eget avfall til Dal skog miljøstasjon. Viktig at ikke annet enn dobbeltknyttede vanlige plastposer og matavfallsposer legges i restavfallsbrønnen. Renovasjon tømmer ikke om det er annet avfall der, og dette medfører store kostnader for sameierne. Svarte søppelsekker tillates ikke i søppelbrønnene i Ullensaker kommune.
- 6.2. Det er eget rom til plastavfall i underetasjen. Her skal det kun være plast, og ikke annet avfall. Legg plasten i sekkene. Når sekken er full, knyt den sammen og legg den på egnet sted. Sett ny pose i stativet. Dette er alles ansvar.

## **7. GARASJEANLEGG OG PARKERINGSPLASSER**

- 7.1. Det er den enkelte beboers ansvar at garasjeporten og alle dører som fører inn til garasjen til enhver tid holdes lukket og låst. Garasjeporten skal overvåkes inntil den er helt lukket.
- 7.2. Garasjeportåpnere/sendere må oppbevares forsvarlig. Ikke la disse ligge synlig i bilen. Tap/tyveri av sender må straks meldes fra til styret slik at omkodning kan iverksettes straks. Fjernkontroll til garasjeporten og bruk av mobil til å åpne porten, bestilles av styret.
- 7.3. Barn og ungdom har ikke lov å bruke garasjeanlegget som lekeplass eller oppholdssted.
- 7.4. Garasjeplassene er både merket med plassnummer og hvilken leilighet den tilhører.
- 7.5. Garasjeplassene er smale. Det er derfor grense for hvor bred og lang bil man kan parkere her. Bilen må stå innenfor de to hvite strekene, og man må kunne åpne bildør og komme seg ut innenfor samme streker. Ikke tillatt å stå lenger frem enn betongskilleveggene.
- 7.6. Sameiet har 8 stykk gjesteparkeringer fordelt foran Ringveien 42 og 46. En parkeringsplass er reservert HC-parkering. Alle plassene er avgiftsbelagt og et parkeringsselskap administrerer dette.
- 7.7. Kjøretøy som opptar vesentlig mer plass enn en vanlig personbil tillates ikke parkert på sameiets eiendom. Styret har fullmakt til borttauing ved overtredelse.
- 7.8. Hensetting av avskiltet kjøretøy eller tilhenger skal ikke skje på utvendige parkeringsplasser.
- 7.9. Det er samme krav til orden og ryddighet i garasjeanlegget som i andre fellesarealer. Dette innebærer at garasjeanlegget ikke kan benyttes som generell oppbevaringsplass.

I garasjeanlegget er det kun bil og tilbehør til bil som skal lagres. Med tilbehør til bil menes for eksempel takstativ/skistativ/skiboks, ikke-brannfarlig rekvisita og verktøy og dekk/hjul. I tillegg kan sykkel oppbevares på egen parkeringsplass.

All lagring skal skje innenfor egen parkeringsplass og alt som oppbevares skal henge på dertil egnede kroker på veggen. Krokene skal plasseres tilstrekkelig høyt til at bilen kan plasseres helt inn mot veggen og innenfor egen plass.

Det skal ikke oppbevares brannfarlige væsker i garasjeanlegget.

Det skal ikke utføres bilreparasjoner eller brannfarlige arbeider av noe slag i garasjeanlegget.

Biloppstillingsplassen skal holdes ryddig slik at brannmannskaper er sikret god fremkommelighet ved eventuell slokkeinnsats.

Både brukere og eier er ansvarlige for at retningslinjene blir fulgt.

- 7.10. Garasjeplassene eies av den enkelte seksjonseier, og de skal ikke benyttes av andre uten tillatelse. Seksjonseier kan ringe parkeringsselskap og få ilagt kontrollavgift dersom det står ukjent bil på egen plass.
- 7.11. Biler som står parkert utenfor oppmerkede garasjeplasser vil få kontrollavgift. Styret eller andre beboere kan ringe parkeringsselskap og be de komme.
- 7.12. Seksjonseiere kan montere strømkontakt på egen garasjeplass. Dette må utføres forskriftsmessig av autorisert personell valgt av styret, og må kobles på leilighetens strømmåler.
- 7.13. El – bil ladere kan monteres for seksjonseieres regning. Styret velger type lader og autorisert forhandler som skal benyttes. De gjeldene forskrifter skal til enhver tid følges
- 7.14. Det er 4 motorsykkelplasser i garasjen til utleie for beboere på årsbasis. Søknad sendes styret.
- 7.15. Garasjen skal ikke benyttes som «verksted».

## **8. GRØNTANLEGG**

- 8.1. Hver vår i god tid før 17. mai blir fellesarealer ryddet og klargjort for sommeren. Styret kan ved behov oppfordre sameierne å delta på dugnad.
- 8.2. Sykling, fotballparking og parkering av biler på gressplenen er ikke tillatt.
- 8.3. Snuplassen i bakgården er for utrykningskjøretøy. Kjøring må begrenses til nødvendig ærend som for eksempel lasting av utstyr. Stans og parkering forbudt.
- 8.4. Bilkjøring på gangveien inne i bakgården må ikke forekomme da dette er oppå bodene/garasjene, som ikke dimensjonert for vekten av en bil.
- 8.5. Fyrverkeri er ikke tillatt brukt på sameiets område.

## **9. DYREHOLD**

- 9.1. Dyrehold er tillatt såfremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Hundehold er kun tillatt etter samtykke fra styret. Eget søknadsskjema må fylles ut og sendes inn til styret før man går til anskaffelse av hund. Evt avslag på søknad må begrunnes saklig. Beboere som har hund ved endring av punkt 9.1, skal også rapportere inn sin hund/hunder på samme skjema til styret. Skjema fås ved forespørsel til styret. Det er båndtvang på sameiets område årets rundt.
- 9.2. Beboerne med ansvar for dyr plikter straks å fjerne dyrenes ekskrementer fra sameiets fellesarealer. Hunde- og katteeiere plikter å påse at dyrene ikke går i sandkassen på lekeplassen.
- 9.3. Styret kan nekte den enkelte beboer retten til å holde husdyr hvis en eller flere av disse regler blir brutt.



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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

|                                   |           |
|-----------------------------------|-----------|
| Borettslag/aksjeleilighet:        | Kr 5 900  |
| Selveierleilighet/rekkehus:       | Kr 8 900  |
| Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: | Kr 12 900 |

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)





# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

### **Viktig for kjøper å være klar over**

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

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

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





# 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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

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



For eiendommen:

**Adresse:** Ringvegen 42  
2066 JESSHEIM

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Christer Knudsen

**Oppdragsnummer:** 1104230082

**Telefon:** 977 90 452  
**E-post:** christer.knudsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

16.11.2023

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre