



**aktiv.**

Såvegen 1B, 2050 JESSHEIM

**Moderne 2-roms leilighet med gasspeis, balkong og parkeringsplass i sentralt og attraktivt område på Jessheim.**



Daglig leder/Eiendomsmegler

Lise Blomberg

Mobil 922 04 164  
E-post lise.blomberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta  
Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta. TLF. 63 94 26 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 250 000,-  
Omkostn.: Kr 82 600,-  
Total ink omk.: Kr 3 332 600,-  
Felleskostn.: Kr 2 764,-  
Selger: Tim H Patrick Jarnskjold

Salgsobjekt: Eierseksjon  
Eierform: Eierseksjon  
Byggeår: 2007  
BRA-i/BRA Total 52/57 kvm  
Tomtstr.: 12388 m²  
Soverom: 1  
Antall rom: 2  
Gnr./bnr. Gnr. 132, bnr. 245  
Snr. 44  
Oppdragsnr.: 1205250370

Din nye leilighet ?

Velkommen til en moderne leilighet i Jessheim Hageby, perfekt for deg som ønsker nærhet til både natur og byliv. Denne 2-roms leiligheten ligger i et attraktivt område med gangavstand til alle typer fasiliteter. Offentlig transport er lett tilgjengelig, og du har kort vei til rekreasjonsmuligheter i Romsåsparken.

Leiligheten ligger i første etasje og har et bruksareal på 52 m². Bygget i 2007, den har en god standard med parkettgulv, flislagt bad og et moderne kjøkken. Planløsningen inkluderer entré, stue, kjøkken, bad, soverom og walk-in closet. Fra stuen har du utgang til en delvis overbygd balkong på 9 m². Det medfølger bod i parkeringskjeller og fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg.



Innhold

Velkommen .....2  
Om eiendommen .....18  
Nabolagsprofil.....31  
Tilstandsrapport .....34  
Forbrukerinformasjon .....87  
Budskjema .....88



Velkommen inn...

Leiligheten har en lys og innbydende entré med plass til sko og yttertøy. Garderobeskap gir gode oppbevaringsmuligheter, og lysmalte flater sammen med parkettgulv gir et moderne og rent uttrykk. Entréen har adkomst til både badet og oppholdsrommet.





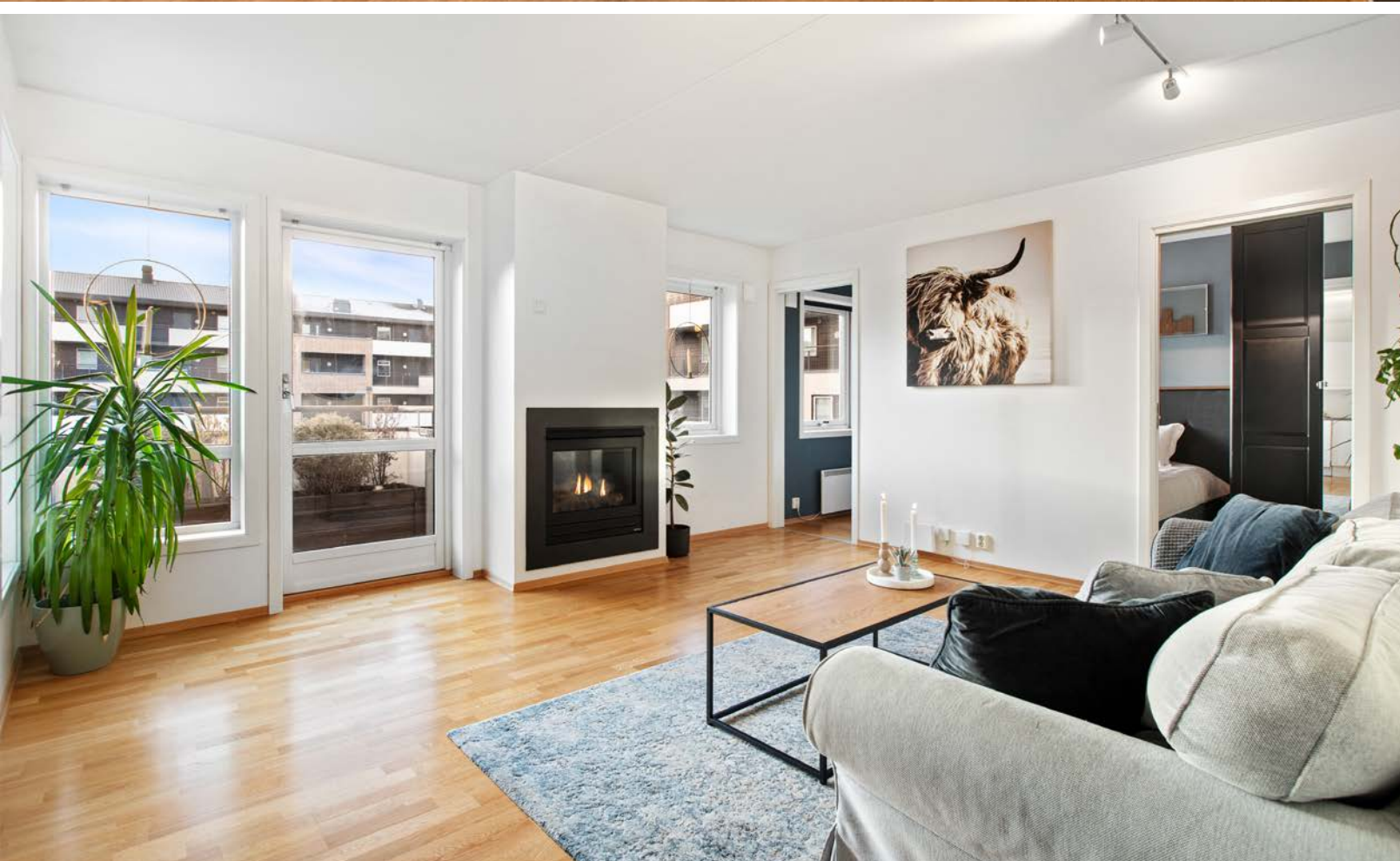
## Kjøkken og stue

Kjøkkenet ligger åpent mot stuen og har en moderne innredning i tidløs hvit utførelse. Hvitevarer som komfyr og kjøleskap medfølger ikke men oppvaskmaskin følger leiligheten, god benkeplass og praktisk utforming gjør rommet både funksjonelt og flott. Store vindusflater gir rikelig med dagslys, og spiseplassen har utsikt mot balkongen.

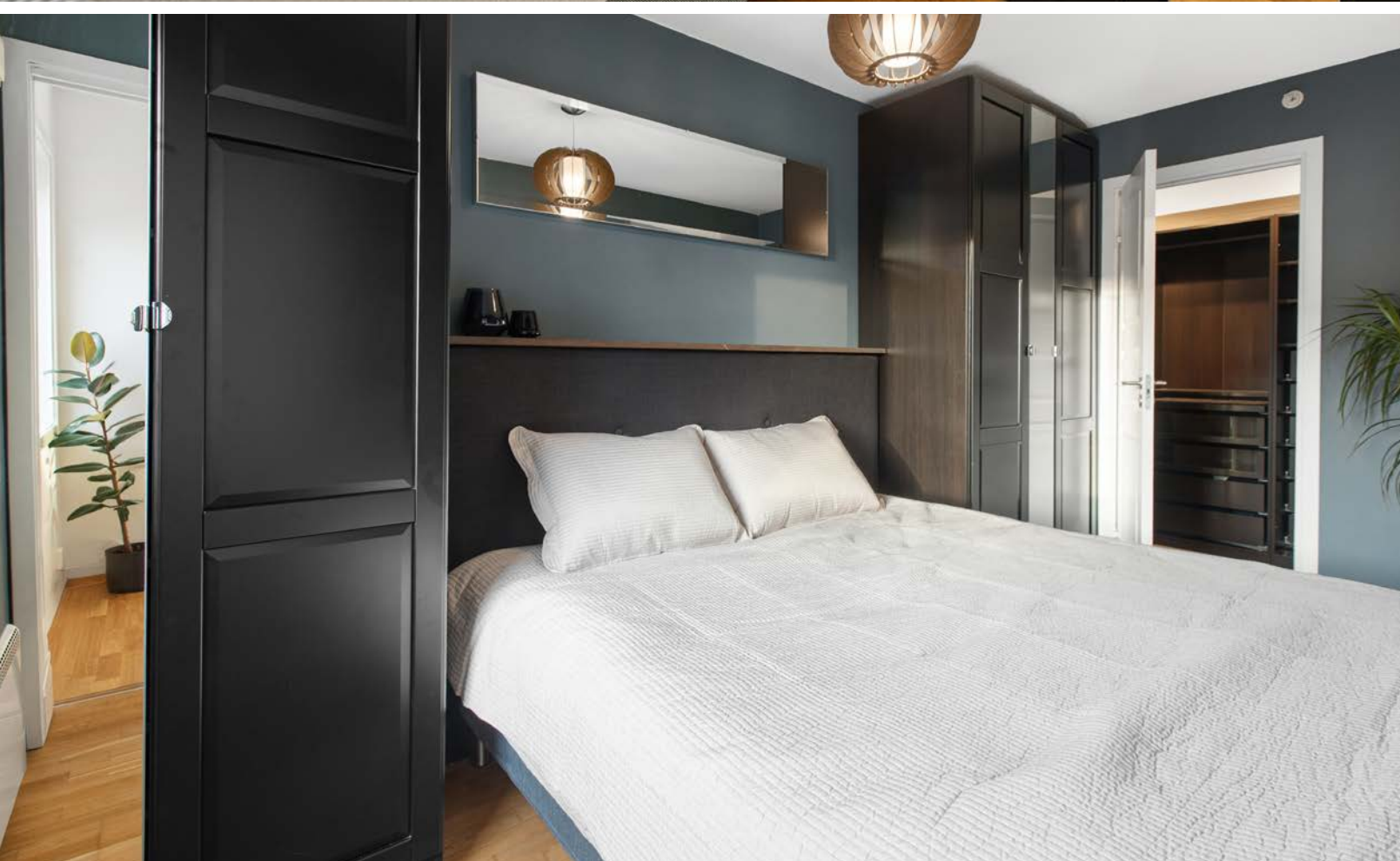
Stuen er lys og luftig med store vinduer og utgang til balkongen. Den åpne løsningen mot kjøkkenet skaper en sosial og romslig atmosfære. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord. Gasspeisen tilfører både varme og en koselig stemning i rommet.











## Soverom

Romslig og delikat soverom med god plass til dobbeltseng og skap. I tilknytning til soverommet er det en praktisk walk-in/bod med tilpassede hyller, skuffer og stenger – drømmen for den som ønsker orden.



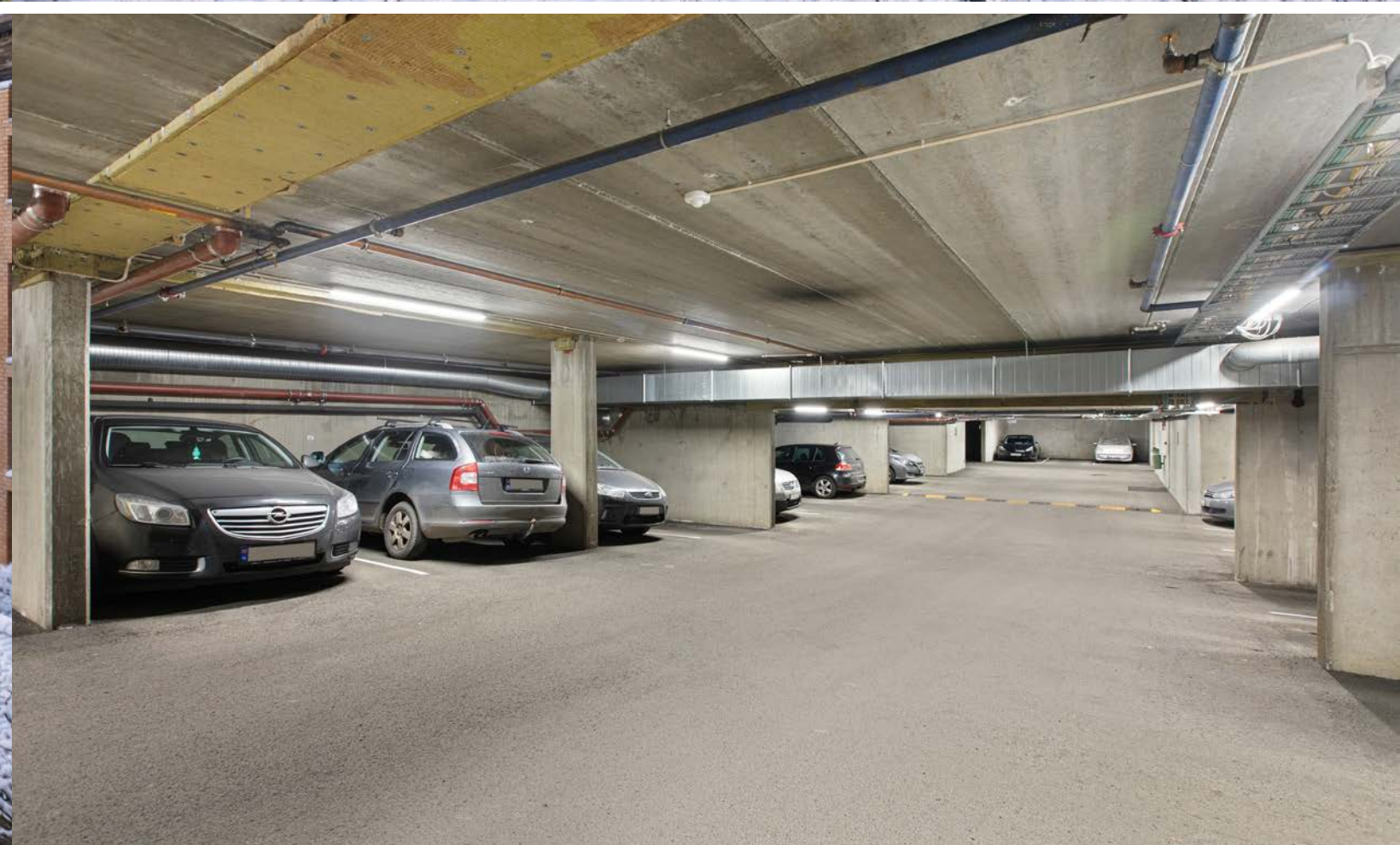
## Bad

Delikat og flislagt bad med gulvvarme, servantinnredning, speilskap, dusjhjørne og vegghengt wc.

Itillegg er det plass til både vaskemaskin og tørketrommel.











# 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**



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 52 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 57 m²

TBA: 9 m²

### Bruksareal fordelt på etasje\_br\_

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod i parkeringskjeller3. etasje

BRA-i: 52 m² Entré, bad, kjøkken, stue, soverom og walk -in closet

### TBA fordelt på etasje

3. etasje

9 m² Terrasse- og balkongareal

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde i etasjen: Varierende, men målt 2,47 m.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

12388 m²

### Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt. Arealet er flatt og pent opparbeidet med store grøntarealer og asfalterte internveier.

Lekeapparater og sittebenker på området. Egen biloppstillingsplass i et felles garasjeanlegg, med heisadkomst til alle etasjer. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i et rolig, barnevennlig og sentralt boligområde på Jessheim i Ullensaker kommune – ca. 5 min gange fra sentrum via parken og ca 10 min rask gange til Jessheim stasjon som er relevant for pendlere. Området rundt bygningene er flott opparbeidet med velstelte friareal, parkområder og asfalterte gangveier. Romsaasparken ligger rett i nærheten med flere aktivitetsområder, store lekeplasser, sittebenker og amfi.

Det er kort gange til skolen og dagligvarebutikkene ligger i nabolaget. Skal det shoppes er det ikke mer enn ca. 5 min å gå via parken til Jessheim Storsenter. Er det tid for trening ligger Fresh Fitness i samme område. Ellers er det ca. 10-12 min med sykkel til Jessheim stadion og Jessheimbadet. Sistnevnte med et godt tilbud til alle aldersgrupper.

Videre har Jessheim et bredt tilbud for de som er glad i kunst og kultur. Jessheim kulturhus byr på konserter, teater, revyer, kunstutstillinger og 3 kinosaler. Ellers har sentrum både kafeer og flere koselige spisesteder, og Jessheim Landhandleri er vel verdt et besøk.

Det tar ca. 10 min å sykle til Nordbytjernet – et av de flotteste friluftsområdene i Ullensaker. Her er det badestrender, volleyballbaner, bade- og fiskebrygger. Fra tjernet går det løyper i skogområdet Vestmoen, og til Olaløkka på Sand og Ringbanen på Gardermoen. Det er også flotte turstier og lysløyper blant annet fra Allergot ungdomsskole, ved Teigen

skytebane og ved Fladbyseter.

### Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på Obs Jessheim, Kiwi Meierigården og Joker Jessheim Hageby som alle ligger i nabolaget. Joker holder også søndagsåpent. Ellers kan man finne det meste på Jessheim Storsenter, som har 145 butikker og serveringssteder. Senteret har en mengde små og store kjedebutikker, og flere nisjebutikker. Lillestrøm, Strømmen, Lørenskog og Oslo ligger også godt innenfor rekkevidde.

Tar man bilen er det ca 10 min Gardermoen, 25 min til Strømmen og 35 min til Oslo.

Området er også ideelt for friluftsliv med nærhet til Romsåsparken, som tilbyr gode turmuligheter og rekreasjon. Dette gjør Jessheim Hageby til et perfekt sted for både enslige, etablerere og godt voksne som ønsker en balansert livsstil med både natur og byliv innen rekkevidde.

### Adkomst

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

### Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### Bygningssakkyndig

Ola Kjeldsberg

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Bygningen er et boligbygg med flere boenheter fra 2007.

Etasjeskillene er utført i betong, inkludert etasjeskillet mot grunn.

Vinduene er av tre med 2-lags energiglass.

Ytterdøren til felles gang har brann- og lydmotstand. Balkongdøren er i treverk.

Leiligheten har en delvis overbygd balkong med utgang fra stuen. Balkongens konstruksjon er i betong, med rekkverk og håndlist i stål.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom - ETASJE > BAD - Overflater vegger og himling

Avvik: Dusjing direkte på vegg/gulv gir økt belastning på konstruksjon og kan redusere levetiden på våtrommet. Slitte/misfargede fuger er registrert.

- Våtrom - ETASJE > BAD - Overflater Gulv

Avvik: Rommet har mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd. Rommet må brukes med forsiktighet og det må følges med på konstruksjonene da risikoen for skader er stor. Slitte og misfargede fuger er registrert.

- Våtrom - ETASJE > BAD - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.



**Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2018.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad  
Beskrivelse: Byttet speilskap med innebygd lys, vask og tilhørende vannrør på badet selv. Alt arbeid er utført med forsiktighet og har fungert problemfritt i 6 år. Ingen autorisert elektriker eller rørlegger har vært involvert.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Ja, kun av faglært  
Firmanavn: Arbeidet ble utbedret via sameiets forsikring, firmanavn ukjent.  
Beskrivelse: Etter uhell løsnet vannrør under vasken på kjøkkenet. Skaden ble utbedret via forsikring, og det er ingen kjente feil etter utbedringen

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad  
Beskrivelse: For ca. 6 år siden byttet jeg 2 lamper i boligen selv. Alt arbeid er utført av ufaglært/egeninnsats, og det er ingen kjente feil etter arbeidet.

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

Ja  
Beskrivelse: Ja, begrenset til skadeutbedring på kjøkken etter forsikringssak. Ingen øvrige tilstandsvurderinger eller målinger utført.

**Innhold**

BRA-i 52 kvm: Entré, bad, kjøkken, stue, soverom og walk -in closet  
BRA-e 5 kvm: Bod i parkeringskjeller  
TBA 9 kvm: Terasse og balkongareal

**Standard**

Velkommen til Såvegen 1B – en pen og tiltalende 2-roms leilighet med ettertraktet beliggenhet på Jessheim. Leiligheten byr på en gjennomgående god planløsning og en solrik, skjermet balkong som gir en herlig uteplass for avslapning og sosiale stunder.

Her bor du svært sentralt med gangavstand til alt Jessheim har å tilby, samtidig som beliggenheten oppleves rolig og tilbaketrukket. En ideell leilighet for både førstegangskjøpere, par eller deg som ønsker en lettstelt leilighet i hjertet av sentrum.

**Entré**

Leiligheten har en lys og innbydende entré med plass til sko og yttertøy. Garderobeskap gir gode oppbevaringsmuligheter, og lysmalte flater sammen med parkettgulv gir et moderne og rent uttrykk. Entréen har adkomst til både badet og oppholdsrommet.

**Bad**

Badet ligger praktisk plassert rett innenfor entreen. Det er helfliset med lyse overflater og har dusjhjørne, servant med underskap og plass for vaskemaskin. Moderne armaturer og belysning gir et elegant uttrykk.

**Kjøkken**

Kjøkkenet ligger åpent mot stuen og har en moderne innredning i tidløs hvit utførelse. Hvitevarer som komfyr og kjøleskap medfølger ikke men

oppvaskmaskin følger leiligheten, god benkeplass og praktisk utforming gjør rommet både funksjonelt og flott. Store vindusflater gir rikelig med dagslys, og spiseplassen har utsikt mot balkongen.

**Stue**

Stuen er lys og luftig med store vinduer og utgang til balkongen. Den åpne løsningen mot kjøkkenet skaper en sosial og romslig atmosfære. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord. Gasspeisen tilfører både varme og en koselig stemning i rommet.

**Soverom**

Soverommet er plassert innerst i leiligheten, skjermet fra oppholdsrommet. Det byr på god plass til dobbeltseng og har direkte tilgang til walk-in-garderobe. Store vinduer gir fint lysinnslipp.

**Walk-in garderobe**

Rett fra soverommet ligger en romslig walk-in-garderobe/bod med god oppbevaringsplass for klær og tilbehør. Et praktisk og ettertraktet element i leiligheten.

**Balkong**

Fra stuen er det utgang til en sør-/vestvendt balkong med plass til sittegruppe og beplantning. Perfekt for å nyte solen store deler av dagen.

Parkering av bilen er i felles garasjeanlegg hvor det også er en bod. Heis rett fra garasje til leiligheten!

**Tekniske installasjoner**

- Vannledninger: Synlige vannrør i plast, rør-i-rør.  
- Avløpsrør: Synlige avløpsrør i plast.  
- Ventilasjon: Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og

avtrekk av ventilasjonsluften.  
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på ca. 100 liter, plassert i kjøkkenbenk.  
- Elektrisk anlegg: El-anlegg fra 2007 med automatsikringer og i hovedsak skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i et "walk in" skap.  
- Branntekniske forhold: Boligen er utstyrt med røykvarsler, overrisslingsanlegg og brannslukningsapparat.

**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.  
Kjøleskap og komfyr/platetopp medfølger ikke.

**Parkering**

Boligen i Jessheim Hageby 1 har en fast garasjeplass i garasjekjelleren, som er en del av seksjonen. Dette gjelder også for seksjonene 140, 185, 186, 187, 188 og 189, som har tinglyst rett til biloppstillingsplass i garasjekjelleren. Parkering er kun tillatt på de registrerte plassene i garasjekjelleren og angitte gjesteparkeringsplasser. Beboere i hagebyen skal ikke benytte gjesteparkeringsplasser. Feilparkerte kjøretøy kan fjernes på eiers regning og risiko uten forvarsel. Det



er ikke tillatt med utleie eller fremleie av parkeringsplass til personer som ikke bor i boligsameiet Jessheim Hageby 1.

**Forsikringsselskap**  
Gjensidige Forsikring

**Polisenummer**  
78716535

**Radonmåling**  
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

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

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

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

**Energi**  
**Oppvarming**  
Oppvarming består av gass og strøm. Elektriske ovner og/eller varmekabler.

**Energikarakter**  
D

**Energifarge**  
Rød

**Info energiklasse**  
Energikarakteren for boligen på Såvegen 1 B er D.

**Økonomi**  
**Tot prisant. ekskl. omk.**  
Kr 3 250 000

**Kommunale avgifter**  
Kr 9 879

**Kommunale avgifter år**  
2025

**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 805 105

**Formuesverdi primær år**  
2024

**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**  
52/11995

**Felleskostnader inkluderer**

- Totalbeløp felleskostnader: 2 764 kr i måneden
- Felleskostnader: 1 768 kr i måneden
- Kontr. gass: 72 kr i måneden
- TV/Bredbånd: 384 kr i måneden
- Garasje: 238 kr i måneden
- Nettleie gass: 302 kr i måneden
- Planlagt økning felleskostnader: Styret har fremmet sak om økning av andel felleskostnader på den enkelte seksjon med 30% for å dekke kostnader på nødvendig vedlikehold i de kommende årene for Boligsameiet Jessheim Hageby 1.
- Andre relevante opplysninger: Kommunale avgifter faktureres den enkelte sameier av Ullensaker kommune.

**Felleskostnader pr. mnd**  
Kr 2764

**Andel fellesgjeld år**  
2025

**Fellesgjeld pr. dato**  
25.11.2025

**Kommentar fellesgjeld**  
Ingen lån registrert

**Sameiet**  
**Sameienavn**  
Boligsameiet Jessheim Hageby 1

**Organisasjonsnummer**  
991478868

**Om sameiet**  
Boligsameiet Jessheim Hageby 1 består av 199 enheter, fordelt på 198 boligseksjoner og 1 næringsseksjon ifølge oppdelingsbegjæring av 30. mai 2007. Sameiet ligger i Ullensaker kommune og har organisasjonsnummer 991 478 868. Forretningsfører er Enqvist Boligforvaltning AS. Selskapets hjemmeside er [www.jessheimhageby1.no](http://www.jessheimhageby1.no).

Vedtatte saker:

- Årsmøtet velger en valgkomite bestående av tre medlemmer, hvorav en leder.
- Det skal avholdes minst to beboermøter i året hvor styret informerer om pågående saker.
- Styret fremmet sak om økning av andel felleskostnader på den enkelte seksjon med 30% for å dekke kostnader på nødvendig vedlikehold i de kommende årene. Forslaget ble vedtatt.



Pågående saker:

- Fullføre godkjennelsesprosessen for utbedringer i gassanlegget.
- Kanalrens ventilasjon.
- Utredning av nye inngangsdører, hovedinngangsdører og leilighetsdører.
- Sokkelfliser ved gulv i oppganger.
- Rengjøring av fasade.
- Maling av vinduer og treverk i fasade.
- Bytte av alle lyskilder i fellesområder.
- Fjernet en del busker som var overvokst/ opparbeide områdene. Evt plante nytt.
- Oppfølging av HMS- og internkontrollarbeid med FDV-dokumentasjon.
- Oppfølging årskontroller av tekniske installasjoner, inkludert avvik.
- Oppfølging av diverse utbedrings- og vedlikeholdsarbeider.

**Sikringsordning fellesgjeld**

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

**Regnskap/budsjett**

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

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: -1 446 674 kr

Årsresultat for 2024: -990 740 kr

Vedtatte kostnadsøkninger:  
Økning av andel felleskostnader på den enkelte seksjon med 30% for å dekke kostnader på

nødvendig vedlikehold i de kommende årene.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:  
Sak fra seksjon 193 Hege Kristiansen - Vedlikeholdsplan  
Sak fra seksjon 193 Hege Kristiansen - Udnestemiljø AS  
Sak fra seksjon 193 Hege Kristiansen - Arbeid med skifte av lyspunkter  
Sak fra seksjon 94 Bjørg Trøgstadberget - Kommunikasjon mellom styret og beboere

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

**Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

**Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene kan ses hos megler på forespørsel.

**Dyrehold**

Dyrehold er ikke tillatt. Dyr skal ikke luftes på sameiets fellesarealer. For øvrig vises det til eierseksjonsloven § 28.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**

Forpliktelser

§ 5. Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av bruksenhetene påhviler den enkelte seksjonseier fullt ut, for egen regning slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Vedlikeholdsansvaret regnes også blant annet for:

- vann- og avløpsledninger; fra og med forgreningspunktet til boligen
- elektriske ledninger; fra og med boligens sikringsskap
- gassledning fra og med fordelings-/målerskap inn til boligen
- innsiden av inngangsdøren til den enkelte bolig, vindusglass og innsiden av leilighetens vin- duer og balkongdør
- tremmer, membraner, isolasjon, renhold av sluk på terrasser/balkonger
- sportsbodens dør m/lås, herunder sportsbodens metalliske skillevegger
- låskasse, sylinder og dørvrider. Skifte av sylindre skal rekvireres gjennom styret

Sameierne oppfordres til å delta på dugnad når styret innkaller til dette.

- Det er ikke tillatt å bruke kullgrill.
- Det er ikke tillatt å oppbevare propan i kjellerboder. (jf. Nedre Romerike brann – og redningsvesen sine nettsider)
- Rom med vannledning skal holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vannet ikke fryser.
- Sameierne er ansvarlig for at service og vedlikehold av gasspeisen med pipeløp blir gjennomført
- Den enkelte sameier, eller den sameieren som lar andre disponere leiligheten, plikter å følge styrets retningslinjer når det gjelder merking av ringeklokke og postkasse. Styret bestiller og setter fortløpende opp navneskilt til ringeklokker og postkasser. Denne kostnaden (ca. 150 kroner) belastes den enkelte

sameier gjennom forretningsfører. I tillegg skal klistremerke fra Statens kartverk plasseres over navnermerke på postkasse.

Forretningsfører

**Forretningsfører**  
Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**  
Gårdsnummer 132, bruksnummer 245, seksjonsnummer 44 i Ullensaker kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3209/132/245/44:  
27.08.2001 - Dokumentnr: 10029 - Utbyggingsavtale Rettighetshaver ROMSAAS AS  
Utbyggingsavtale for del av Jessheim vest Romsaas mellom Ullensaker kommune  
Overført fra: Knr:3209 Gnr:132 Bnr:245  
Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.2007 - Dokumentnr: 134290 - Elektriske kraftlinjer  
Rettighetshaver: Elvia AS  
Org.nr: 980 489 698  
Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av lavspennings kabelanlegg og høyspennings kabelanlegg opp til 24 kV (Rett til framføring av kabelanlegg)  
Overført fra: Knr:3209 Gnr:132 Bnr:245



Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.2007 - Dokumentnr: 134302 - Elektriske kraftlinjer  
Rettighetshaver: Elvia AS  
Org.nr: 980 489 698  
Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon (prefabrikkert kiosk)  
Overført fra: Knr:3209 Gnr:132 Bnr:245  
Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.2007 - Dokumentnr: 190898 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om parkering  
Bestemmelse om benyttelse  
Med flere bestemmelser  
Kan ikke slettes uten samtykke fra sameiestyrer.  
Overført fra: Knr:3209 Gnr:132 Bnr:245  
Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.2007 - Dokumentnr: 433140 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 44  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 52/11995

01.01.2020 - Dokumentnr: 1413314 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0235 Gnr:132 Bnr:245 Snr:44

01.01.2024 - Dokumentnr: 231556 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3033 Gnr:132 Bnr:245 Snr:44

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 2006.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.  
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.  
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Bolig

Følger reguleringsplan «Romsaas Allè». Planen regulerer eiendommen til bolig.. 05.12.2005

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse - nåværende i kommunedelplan for Jessheim, vedtatt 17.06.2025.

Det pågår en planprosess i kommunen basert på Samferdselsdepartementets beslutning om at en mulig ny tredje rullebane skal planlegges på østsiden av flyplassen.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i

eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Overtakelse

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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse  
3 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger  
81 250 (Dokumentavgift)  
260 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

82 600 (Omkostninger totalt)  
93 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
96 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 332 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
3 343 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
3 346 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp  
Kr 82 600

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

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

**Personopplysningsloven**  
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

**Boligkjøperforsikring**  
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i

vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglers vederlag**  
Det er avtalt fast provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr 45 000,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:  
7 500 Garantipremie/inneståelse  
0 Kommunale opplysninger  
23 000 Markedspakke  
7 750 Oppgjørshonorar  
5 246 Opplysninger fra forretningsfører  
3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
20 000 Tilretteleggingsgebyr  
0 Visninger/overtakelse per stk. 1 visning inkl i provisjon - utover dette kr 2500,- inkl mva.  
6 570 Eierskiftegebyr  
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 111 746

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

**Ansvarlig megler**  
Lise Blomberg  
Daglig leder/Eiendomsmegler  
lise.blomberg@aktiv.no  
Tlf: 922 04 164



Ansvarlig megler bistås av

Lise Blomberg  
Daglig leder/Eiendomsmegler  
lise.blomberg@aktiv.no  
Tlf: 922 04 164

Nicklas Wathne  
Eiendomsmeglerfullmektig  
nicklas.wathne@aktiv.no  
Tlf: 467 48 878

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta,  
organisasjonsnummer 926743023  
Trondheimsvegen 84, 2040 Kløfta

Salgsoppgavedato

07.01.2026

# Nabolagsprofil

Såvegen 1B - Nabolaget Jessheim sentrum/Gjestadhagen - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

|                                     |                  |
|-------------------------------------|------------------|
| Soltun bosenter<br>Linje 439        | 2 min<br>0.2 km  |
| Jessheim stasjon<br>Linje R13, R13x | 11 min<br>0.9 km |
| Oslo Gardermoen                     | 11 min           |

Skoler

|                                                                     |                  |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|
| Døli skole (1-7 kl.)<br>401 elever, 20 klasser                      | 10 min<br>0.8 km |
| Jessheim skole og ressurscenter (1-7 kl.)<br>490 elever, 21 klasser | 14 min<br>1.1 km |
| Skogmo skole (1-7 kl.)<br>381 elever, 20 klasser                    | 8 min<br>2.8 km  |
| Allergot ungdomsskole (8-10 kl.)<br>323 elever, 13 klasser          | 14 min<br>1.2 km |
| Nordby ungdomsskole (8-10 kl.)<br>318 elever, 15 klasser            | 14 min<br>1.2 km |
| Jessheim videregående skole<br>1150 elever, 63 klasser              | 8 min<br>0.6 km  |
| Hoppensprett vgs Jessheim                                           | 8 min            |

Ladepunkt for el-bil

|                                         |       |
|-----------------------------------------|-------|
| Obs Jessheim                            | 3 min |
| Jessheim Storsenter - Skovly P-hus p... | 7 min |



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 78/100

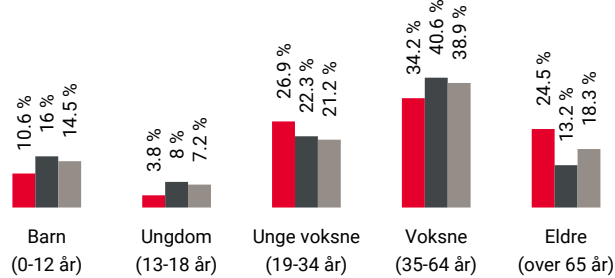


Kvalitet på skolene  
Bra 67/100



Naboskapet  
Høflige 52/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

|                                                 |                  |
|-------------------------------------------------|------------------|
| Romsaas litteraturbarnehage (1-5 år)<br>78 barn | 5 min<br>0.4 km  |
| Jessheim barnehage (0-5 år)<br>69 barn          | 7 min<br>0.5 km  |
| Døli barnehage (0-5 år)<br>52 barn              | 10 min<br>0.8 km |

Dagligvare

|                                                 |                 |
|-------------------------------------------------|-----------------|
| Coop Obs Jessheim<br>Post i butikk              | 4 min<br>0.3 km |
| Joker Jessheim Hageby<br>PostNord, søndagsåpent | 5 min<br>0.4 km |



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



Primære transportmidler

- 

1. Egen bil
- 

2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100



Vedlikehold veier

Godt velholdt 82/100



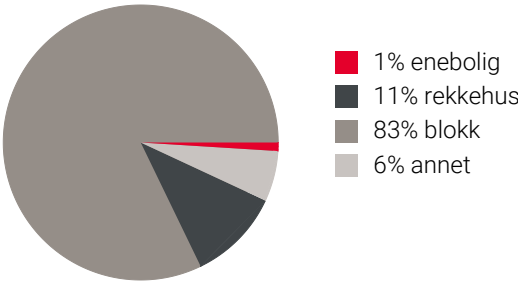
Vedlikehold hager

Godt velholdt 78/100

Sport

|                                                                                     |                                    |        |                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|    | Døli skole                         | 7 min  |    |
|                                                                                     | Aktivitetshall, ballspill, fotball | 0.6 km |                                                                                     |
|    | Jessheimhallen                     | 9 min  |    |
|                                                                                     | Aktivitetshall                     | 0.7 km |                                                                                     |
|   | Fresh Fitness Jessheim             | 9 min  |   |
|  | Spenst Jessheim                    | 13 min |  |

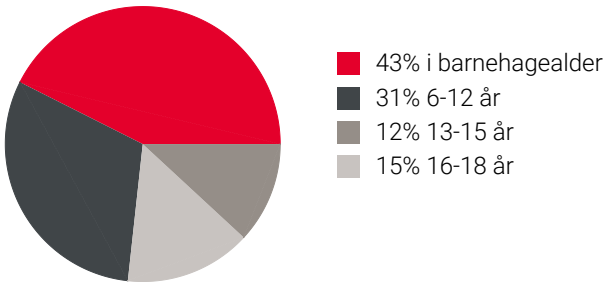
Boligmasse



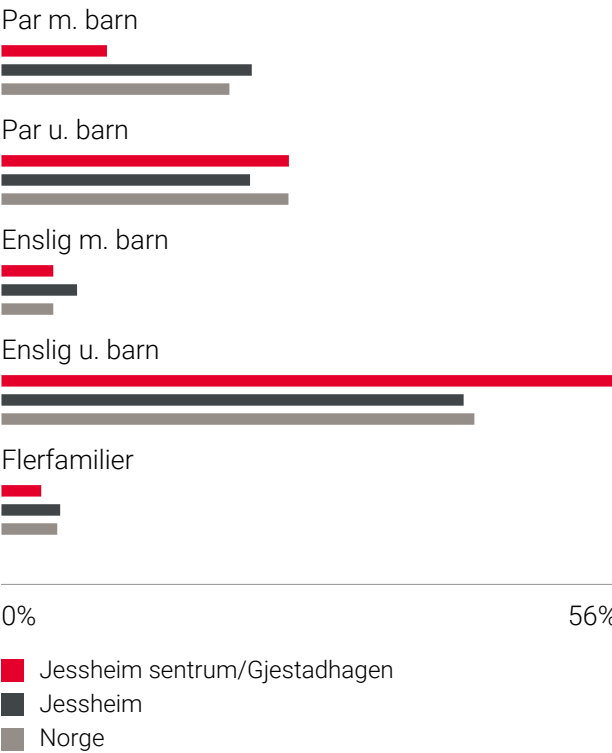
Varer/Tjenester

|                                                                                   |                     |       |                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Jessheim Storsenter | 7 min |  |
|  | Apotek 1 Jessheim   | 4 min |  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

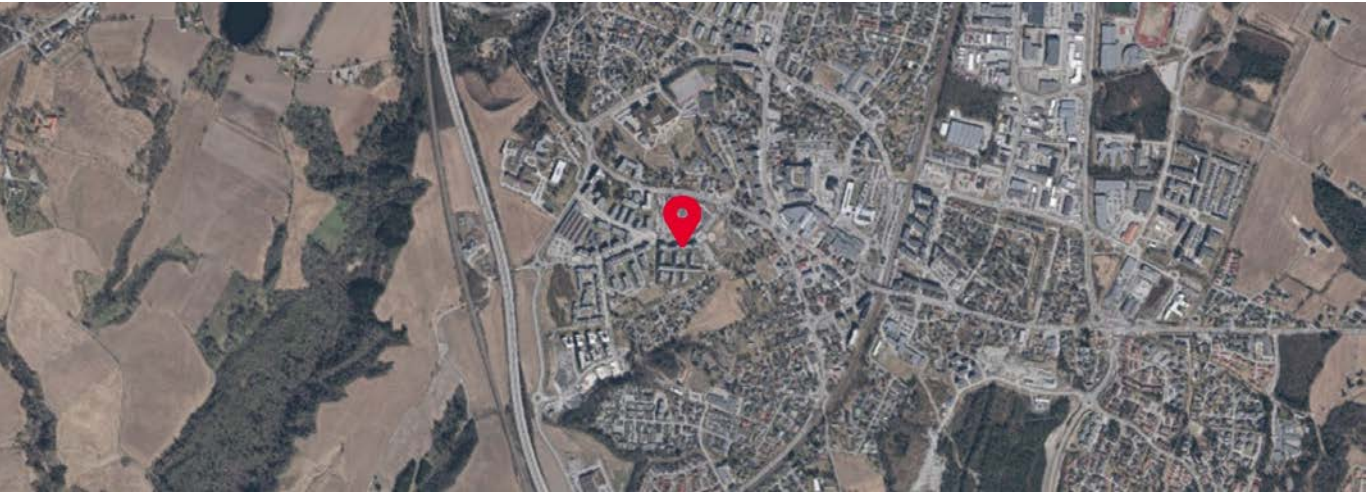


Familiesammensetning



Sivilstand

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





# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Såvegen 1 B, 2050 JESSHEIM

 ULLENSAKER kommune

# gnr. 132, bnr. 245, snr. 44

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 10.12.2025

Rapportdato: 12.12.2025

Oppdragsnr.: 22537-1095

Referansenummer: MV5086

Foretak: MEGLERPARTNER AS

Takstingenør: Ola Kjeldsberg



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

## Meglerpartner AS

MeglerPartner – din trygghet i bolighandelen

En grundig og nøyaktig tilstandsrapport fra en erfaren takstmann gir potensielle kjøpere viktig informasjon om kvaliteten og tilstanden til eiendommen din. Dette skaper trygghet og tillit i markedet, og kan bidra til både økt interesse og raskere salg.

Hos MeglerPartner har vi lang erfaring og høy fagkompetanse innen boligtaksering og tilstandsrapporter. Vårt dedikerte team leverer alltid nøyaktige og pålitelige vurderinger som kan brukes ved salg, eiendomstransaksjoner, refinansiering, samlivsbrudd eller dødsbo.

Tilstandsrapporten gir også boligeiere en bedre forståelse av eiendommens tilstand, og gjør dem i stand til å ta informerte beslutninger før de velger megler. Ved å ha rapporten på plass på forhånd, unngår man overraskelser senere i prosessen og kan forhandle med megleren på et mer realistisk grunnlag. Ikke minst får megleren et solid fundament for verdifastsettelsen, noe som igjen forenkler hele salgsprosessen.

Rapportansvarlig

Ola Kjeldsberg

ola@meglerpartner.no  
455 04 110





## 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 fuktspøk.

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttmurer
- 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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 straktiltak 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.



#### 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.

### Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



## Beskrivelse av eiendommen

### BEBYGGELSEN:

Bolig med primær-areal på 49 m².  
Balkong.  
Parkeringsplass og bod i kjeller.

### STANDARD:

Boligen er fra 2007.No modernisert senere år.  
Normal standard og god planløsning.  
Oppvarming består av gass og strøm. Se boligens energiattest.  
Ventilasjon består av balansert ventilasjon.  
El-anlegg med automatsikringer.I hovedsak skjult ledningsnett.

### OM TOMTEN:

Felles eiet tomt. Arealet er flatt og pent opparbeidet med store grøntarealer og asfalterte internveier.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Trevinduer med 2-lags energiglass.  
Ytterdør til felles gang med brann- og lydmotstand og kikkehull.  
Balkongdør i treverk.  
Delvis overbygd balkong med utgang fra stue. Konstruksjoner i betong. Rekkverk og håndlist i stål.

#### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Parkett.  
Vegg: Malte glatte plater.  
Himling: Malte glatte flater.  
Etasjeskille er utført i betong.  
Stålppe.  
Gasspeis i stuen med gassuttak på verandaen.  
Innvendige dører med malte profilerte overflater.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Vegg: Fliser.  
Himling: Malte glatte flater.  
Gulv: Fliser, med varme.  
Plastsluk.  
Innredning med glatte fronter. Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Speilskap over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt toalett. Avsatt plass/opplegg til vaskemaskin.  
Mekanisk avtrekk. Ventil i himling. Tilluft i dør.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med glatte fronter. Benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskum i rustfritt stål med ett-greps blandebatteri. Avsatt plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/frys.  
Kjøkkenventilator er montert over komfyr. Avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør.  
Synlige avløpsrør i: Plast.  
Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både

tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften.  
Varmtvannsbereder på ca. 100 liter. Plassert i kjøkkenbenk.  
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.  
Sikringsskapet et plassert i et "walk in" skap.  
- Røykvarsler  
- overrislingsanlegg  
- Brannslukningsapparat

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

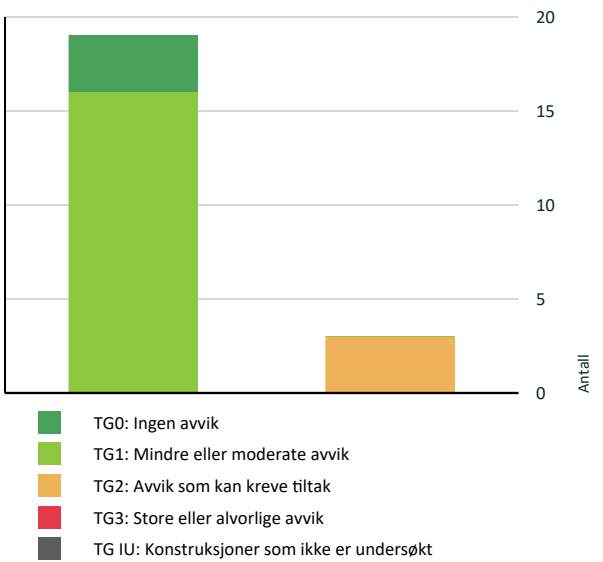
#### Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger tegninger, disse stemmer med dagens bruk.  
Målsetting og arealer og er ikke kontrollert.

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

### Oppsummering av avvik

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

#### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Dusjing direkte på vegg/gulv gir økt belastning på konstruksjon og kan redusere levetiden på våtrommet.  
Slitte/misfargede fuger er registrert.

**Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Rommet har mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd. Rommet må brukes med forsiktighet og det må følges med på konstruksjonene da risikoen for skader er stor. Slitte og misfargede fuger er registrert.

**Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)



## Boligens energimerking



ENERGIMERKE

### Beskrivelse

Bygningen fremstår i all hovedsak som fra byggeår. Datidens krav til energibruk var noe dårligere enn dagens krav. Ved å utføre tiltak på bygningen vil det være potensiale for begrensede besparelser i energibruken.

### Energimerke



**Energimerket** gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

### Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

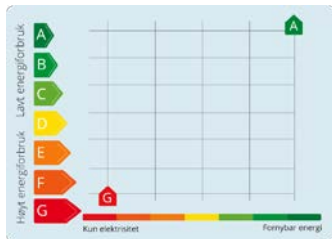
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

### Oppvarmingskarakter:

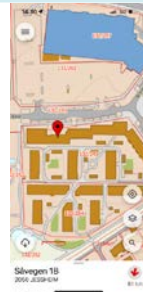
Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2007

### Kommentar

Opplyst på befaringsdagen. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen

### Standard

Boligen fremstår med normal standard og vil kunne tilfredsstille de fleste hva gjelder krav til bostandard.

### Vedlikehold

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert. Boligens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten. Utvendig vedlikehold og oppgraderinger vil normalt skje i regi Sameiet som boligen er en del av.

### UTVENDIG

#### TG 1 Vinduer

Trevinduer med 2-lags energiglass.

Besiktiget fra balkong og innvendige rom. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.



#### TG 1 Dører

Ytterdør til felles gang med brann- og lydmotstand og kikkehull. Balkongdør i treverk.

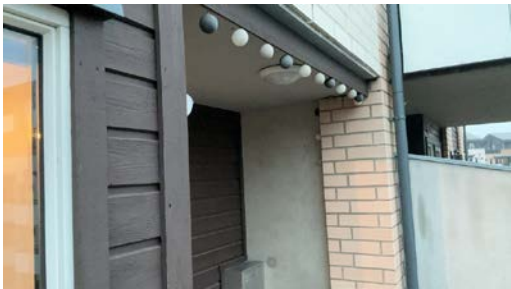
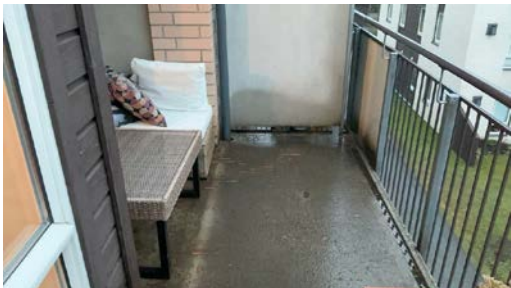


# Tilstandsrapport



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Delvis overbygd balkong med utgang fra stue. Konstruksjoner i betong. Rekkverk og håndlist i stål.  
Terrasser/verandaer som står under åpen himmel vil alltid ha vedlikeholdsbehov.



## INNENDIG

## TG 1 Overflater

Gulv: Parkett. Parkett i stue fra 2024. Byttet ut på grunn av vannlekkasje i kjøkkenbenk. Opplyst av eier.  
Vegg: Malte glatte plater.  
Himling: Malte glatte flater.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført i betong.  
Skjevheter og høydeforskjeller i etasjeskillere er kontrollert med krysslaser. Det er ikke funnet nevneverdige avvik, kun mindre høydeforskjeller på ca. 5-10mm. er registrert ved stikkprøvekontroll. Lokale større avvik kan likevel påregnes.

## TG 0 Radon

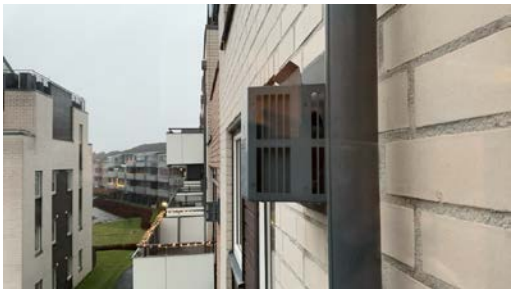
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.



## TG 1 Pipe og ildsted

Stålpipe.  
Gasspeis i stuen med gassuttak på verandaen.  
Det blir utført årlig service på gasspeis i regi av sameiet.  
Bygningssakkyndig har ikke tilfredsstillende kunnskap til å vurdere anleggets tekniske tilstand.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med malte profilerte overflater.



## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Vegg: Fliser.  
Himling: Malte glatte flater.  
Gulv: Fliser, med varme.  
Plastsluk.  
Innredning med glatte fronter. Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Speilskap over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassdører.  
Vegghengt toalett. Avsatt plass/opplegg til vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Ventil i himling. Tilluft i dør.

### ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegg: Fliser.  
Himling: Malte glatte flater.  
Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert verdier utover hva som forventes som normalt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dusjing direkte på vegg/gulv gir økt belastning på konstruksjon og kan redusere levetiden på våtrommet. Slitte/misfargede fuger er registrert.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert avvik utover elde og normal bruksslitasje.

# Tilstandsrapport



### ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser, med varme.  
Fallforhold på gulvet er målt og funnet tilfredsstillende. Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd. Rommet må brukes med forsiktighet og det må følges med på konstruksjonene da risikoen for skader er stor. Slitte og misfargede fuger er registrert.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet fungerer med dagens tilstand. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom.



### ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

#### Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.



# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med glatte fronter. Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Speilskap over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt toalett. Avsatt plass/opplegg til vaskemaskin. Servantskap på bad er byttet ut for 6 år siden. Egen innsats. Opplyst av eier.



## ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Ventil i himling. Tilluft i dør.



# Tilstandsrapport

## ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er ikke påvist unormale forhold.



## KJØKKEN

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med glatte fronter. Benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskum i rustfritt stål med ett-greps blandebatteri. Avsatt plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/frys.



## ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er montert over komfyr. Avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør.

## Tilstandsrapport



### TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i: Plast.



### TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften.

### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 100 liter. Plassert i kjøkkenbenk.

### TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Sikringsskapet et plassert i et "walk in" skap. Det lokale eltilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat elkontroll ved eiendomsoverdragelser

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

#### Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra

## Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.

**2007**

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**  
**Byttet speilskap med innebygd lys på bad, samt to lamper, en på soverom og en i Walk-in closet .**  
**Utført av eier/egeninnsats.**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

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

#### Inntak og sikringsskap

- 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**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- 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**

#### Generell kommentar

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen. Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering. Jeg er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales derfor på generelt grunnlag. Det vil alltid kunne finnes avvik ved nøye gjennomgang av anlegget av fagperson selv om jeg ikke har sett dette eller kommentert det her. Kostnader til retting vil kunne påregnes.



### TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann



## Tilstandsrapport

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

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

- Røykvarsler
- overrislingsanlegg
- Brannslukningsapparat

Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Pga. lukket konstruksjon er ikke forhold rundt brann/lyd mot evt. tilstøtende bruksenheter vurdert.

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



## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

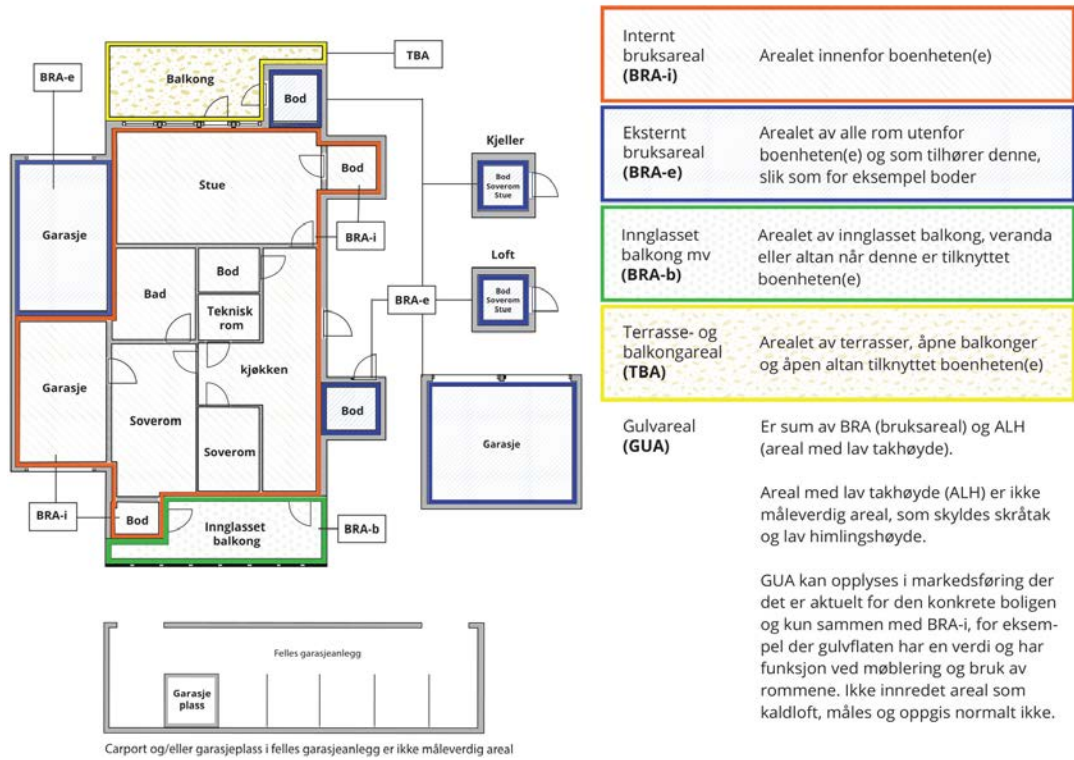
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

| Etasje  | Bruksareal BRA m²          |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|---------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|         | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje  | 52                         | 5                           |                           | 57  | 9                               |
| SUM     | 52                         | 5                           |                           |     | 9                               |
| SUM BRA | 57                         |                             |                           |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i)                         | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Etasje | Entré, bad, kjøkken, stue, soverom, walk-in closet | Bod i parkeringskjeller     |                           |

### Kommentar

Oppmålt med lasermåler.  
Målt takhøyde i etasjen: Varierende, men målt 2,47 m.  
Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
*Kommentar:* Det foreligger tegninger, disse stemmer med dagens bruk. Målsetting og arealer og er ikke kontrollert.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|                               | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-------------------------------|------------|------------|
| Boligbygg med flere boenheter | 49         | 3          |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato       | Til stede                    | Rolle         |
|------------|------------------------------|---------------|
| 10.12.2025 | Ola Kjeldsberg               | Takstingeniør |
|            | Tim Håkan Patrick Jarnskjold | Rekvirent     |

### Matrikkeldata

| Kommune         | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal    | Kilde                 | Eieforhold    |
|-----------------|------|------|------|------|----------|-----------------------|---------------|
| 3209 ULLENSAKER | 132  | 245  |      | 44   | 12338 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

#### Adresse

Såvegen 1 B

#### Hjemmelshaver

Jarnskjold Tim Håkan Patrick

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt i et boligområde i Jessheim Hageby, i utkanten av Jessheim sentrum. Gangavstand til skole, barnehage og butikker. Kort veg til offentlig transport. Kort avstand til rekreasjon i Romsåsparken.

#### Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

#### Regulering

Kommuneplan/arealdel 2021-2030 - Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

#### Om tomten

Felles eiet tomt. Arealet er flatt og pent opparbeidet med store grøntarealer og asfalterte internveier. Lekeapparater og sittebenker på området. Egen biloppstillingsplass i et felles garasjeanlegg, med heisadkomst til alle etasjer. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

#### Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet. Boligen er en del av ett boligsameie. Dette betyr juridisk at alle deleiere eier all tomtgrunn og bygningsmasse sammen men at hver enkelt seksjonseier har eksklusiv bruksrett på hoveddeler og tilleggsdeler til sin seksjon. I praksis tar alle seg av sin egen bolig utvendig og innvendig, men juridisk har alle bl.a. vedlikeholdsansvar for alle bygninger på hele eiendommen, etter sameiebrøken. Det er ikke opplyst om at der er etablert noe sameieavtaler eller innbetaling til felleskostnader i sameiet.



## Kilder og vedlegg

| Dokumenter        |      |                                                                                                                                                                                                          |                  |       |         |
|-------------------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------|---------|
| Beskrivelse       | Dato | Kommentar                                                                                                                                                                                                | Status           | Sider | Vedlagt |
| Egenerklæring     |      | Egenerklæringen er fremlagt og det er ikke registrert avvik i forhold til observasjoner på befaringsdagen.                                                                                               | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Samsvarserklæring |      | Utførte arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, skal dokumenteres med samsvarserklæring der ansvarlig for jobben bekrefter hva som er gjort og at alt er utført i tråd med forskriftene. Kart ov | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Statens kartverk  |      | Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.                                                                                                                                              | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Situasjonskart    |      | Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.                                                                                                                                  | Gjennomgått      |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 12.12.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

## Forutsetninger

### Tilstandsrapportens avgrensninger

#### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

#### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

#### TILLEGGSUUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonspøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

#### UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

## Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

### PERSONVERN

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

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten. Begrensning av rapportens omfang: For rapporter som gjelder leiligheter i et sameie eller aksje/andelslag er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende).



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

## Selgere

Tim H Patrick Jarnskjold

## Boligen

- Boligen ble kjøpt 2018
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

## Såvegen 1B

## 2050 Jessheim

3209-132/245/0/44

## Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1205250370

1





## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019  
**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet speilskap med lys og stikkontakt, vask og tilhørende vannrør på badet selv i 2019. Arbeidet har fungert problemfritt siden. Ingen autorisert elektriker eller rørlegger har vært involvert.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tekniske installasjoner



10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Ja

Etter uhell løsnet vannrør under vasken på kjøkkenet. Skaden ble utbedret via forsikring, og det er ingen kjente feil etter utbedringen

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023  
**Firmanavn:** Arbeidet ble utbedret via sameiets forsikring, firmanavn ukjent  
**Beskrivelse av arbeidet:** Utbedring av lekkasje etter at vannrør under vask på kjøkken løsnet. Reparasjon utført i regi av sameiets forsikring. Ingen kjente feil etter utbedringen.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023  
**Firmanavn:** Arbeidet ble utbedret via sameiets forsikring, firmanavn ukjent  
**Beskrivelse av arbeidet:** Utbedring av lekkasje etter at vannrør under vask på kjøkken løsnet. Reparasjon utført i regi av sameiets forsikring. Ingen kjente feil etter utbedringen.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:



1.  
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Byttet speilskap med lys og stikkontakt på badet samt to lamper i boligen som egeninnsats i 2019. Ingen kjente feil etter arbeidet.

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?  
♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?  
♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?  
♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?  
♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?  
♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?  
♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?  
♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?  
♦ Ja  

Dokumentasjon knyttet til skadeutbedring etter lekkasje på kjøkken, håndtert via sameiets forsikring. Ingen øvrige skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger er kjent.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?  
♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?  
♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?  
♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?  
♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?  
♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?  
♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?  
♦ Nei

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?  
♦ Nei, ikke som jeg kjenner til





## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



### Vedtekter for Boligsameiet Jessheim Hageby 1

Vedtatt i konstituerende sameiermøtet 19.06.2007.

Endret i ordinært sameiermøtet 22.03.2012, 21.03.2013, 18.03.2014, 12.03.2015, 10.03.2016 og 11.04.2018.

#### § 1. Boligsameiets navn

Boligsameiets navn er: «Boligsameiet Jessheim Hageby 1».

#### § 2. Hva sameiet omfatter

Eierseksjonssameiet (heretter Sameiet) består av 198 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (i hus 1E) på gnr. 132, bnr. 245 i Ullensaker kommune. Hver seksjon består av én sameieandel tilsvarende sameierbrøken med tilknyttet enerett til bruk av en bestemt bruksenhet.

Sameiebrøken bygger på bruksenhetenes areal. Bruksenheten består av:

- bolig med tilhørende balkong/terrasse/uteareal
- biloppstillingsplass i garasjekjeller. Seksjonene 140, 185, 186, 187, 188 og 189 har tinglyst rett til biloppstillingsplass i garasjekjeller på gnr. 132, bnr. 264
- sportsbod i underetasje i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring, dagbokført 30. mai 2007

I tillegg har seksjonseierne rett til bruk av grøntareal/fellesareal utomhus på gnr. 132, bnr. 264.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner samt inngangsdører til fellesarealer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom, vinduer i disse og utearealet. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreipningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes fellesbehov.

#### § 3. Formål

Sameiets formål er å ivareta seksjonseierne fellesinteresser i eiendommen med tilhørende rettigheter og å sikre forsvarlig drift av eiendommen og fellesarealer, eiendeler mv.

#### § 4. Rettslig råderett / rettigheter og plikter

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. Eierseksjonsloven § 23. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte. Det vises til eierseksjonsloven § 23 i sin helhet.

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som svarer til 2 G, jf. eierseksjonsloven § 31 første ledd.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at de er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt, må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven.

Seksjonseieren plikter å stille bruksenhetens hoveddel så vel som tilleggsdel til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikehold og lignende.

Videoovervåkning på fellesarealer kan iverksettes for å hindre tyverier og misbruk.

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler, eierseksjonsloven, samt vedtak fattet av årsmøtet og styret.

### § 5. Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av bruksenhetene påhviler den enkelte seksjonseier fullt ut, for egen regning slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Vedlikeholdsansvaret regnes også blant annet for:

- vann- og avløpsledninger; fra og med forgreningspunktet til boligen
- elektriske ledninger; fra og med boligens sikringsskap
- gassledning fra og med fordelings-/målerskap inn til boligen
- innsiden av inngangsdøren til den enkelte bolig, vindusglass og innsiden av leilighetens vin- duer og balkongdør
- tremmer, membraner, isolasjon, renhold av sluk på terrasser/balkonger
- sportsbodens dør m/lås, herunder sportsbodens metalliske skillevegger
- låskasse, sylinder og dørvrider. Skifte av sylindre skal rekvireres gjennom styret

Vedlikeholdsarbeider må godkjennes av styret, og/eller årsmøtet der dette kreves, før gjennomføring.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar. Seksjonseier som har gjort arbeider/endringer på egen seksjon, eller fellesareal utover standard levering fra utbygger, har ansvaret for feil og mangler, vedlikehold, følgeskader mv. Sameiet skal til enhver tid fremstå som enhetlig og velholdt. Alle endringer skal godkjennes av styret, og/eller årsmøtet der dette kreves.

Ved manglende vedlikehold hos seksjonseier, kan styret etter rimelig varsel, la dette utføres for sameiers regning. Kostnader påløpt som følge av en seksjonseiers handlinger kan kreves refundert.

Vedlikehold av felles arealer med sameiet Jessheim Hageby II er ivaretatt ved pliktig medlemskap i Samarbeidsforum Jessheim Hageby, jf. vedtektene § 17.

For øvrig vises det til vedlikeholdsansvaret slik det fremgår av eierseksjonsloven § 32 (seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten), § 33 (sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.), § 34 (seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold) og § 50 (flertallskrav for særlige bomiljøtiltak).

### § 6. Fordeling av felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøken. Unntatt fra dette er utgifter som knytter seg til den enkelte bruks-enhet. Felleskostnader for garasje plassene fordeles likt pr. plass.

Utgifter knyttet til sameiets kollektive avtaler for kabel-TV, internettilknytning og/eller telefonitjenester fordeles likt pr. eierseksjon. Slike kostnader blir fakturert sammen med fellesutgiftene. Fellesutgiftene betales forskuddsvis hver måned med et a konto-beløp fastsatt av årsmøtet eller styret.

Fellesutgifter omfatter bl.a. forsikring av felles areal, offentlige skatter og avgifter, kostnader i for- bindelse med drift og vedlikehold av fellesarealer, veier, parkeringsplasser, anlegg og bygninger, honorarer og drift av Samarbeidsforum Jessheim Hageby, jf. vedtektene § 17. Fellesutgifter omfatter også bl.a. kostnader til lovpålagt service og kontroll av gassanlegg og den enkelte seksjonseiers gasspeis. Sameiet kan legge opp fond til vedlikehold.

### § 7. Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Medfører sameieren eller brukers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hennes/hans oppførsel til alvorlig plage eller sjananse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven, jf. eierseksjonsloven § 39.

### § 8. Årsmøter

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Det ordinære årsmøtet skal behandle:

- årsmelding fra styret, samt årsregnskap og revisjonsberetning
- budsjett
- valg av leder, styremedlemmer, varamedlemmer og styrets godtgjørelse
- valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse
- andre saker som nevnt i innkallingen

Årsmøtet kan bare treffe beslutning i saker som er angitt i innkallingen.

Alle seksjonseiere kan velges til verv i sameiet. En seksjonseier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende seksjonseiere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten kan på ethvert tidspunkt trekkes tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv, eller ved fullmektig, eller som fullmektig, delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

### § 9. Årsmøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall avgitte stemmer. Hver seksjon gir en stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene, eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om bl.a.:



- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen, eller tomten, som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i vedtektene § 6

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Det er kun årsmøtet som kan vedta husordensregler og eventuelle endringer av disse. Endringer avgjøres med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier. Møteleder har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av seksjonseierne som utpekes av årsmøtet, og som er til stede på møtet.

#### § 10. Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkalling til årsmøtet skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Skal et forslag, som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

#### § 11. Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av inntil 7 medlemmer som velges av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør 2 år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med eierseksjonsloven, sameiets vedtekter, årsmøtets vedtak samt sameiets husordensregler og retningslinjer.

Det skal føres protokoll som undertegnes over styrets vedtak og saker. Styrets protokoller skal sendes forretningsfører. Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel. Regnskapet følger kalenderåret. Styret er beslutningsdyktig når minst 4 medlemmer møter. Sameiet forpliktes av leder og ett styremedlem i fellesskap. Når et styremedlem krever det, skal saker styret har til behandling avgjøres ved avstemming. Vedtak fattes ved simpelt flertall. Ved stemmelikhet har styrelederen dobbeltstemme.

Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere sameiernes innbetalinger til dekning av fellesutgifter, med en fordeling som samsvarer med vedtektenes § 6.

Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører.

Styret fungerer som valgkomité, eller det kan opprette en egen valgkomité.

Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt felles utstyr fullverdiforsikret.

Styret kan utarbeide forslag til ordensregler, samt regler for felles uteareal. Ordensreglene vedtas og endres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet.

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

#### § 12. Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner.

#### § 13. Salg og utleie

Ved salg og fremleie skal styret og forretningsfører underrettes skriftlig.

Dersom en seksjonseier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av årsmøter og styret.

Forretningsfører gis rett til å avkreve ny sameier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte.

#### § 14. Bygningsmessige arbeider/endringer

Utsifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, utvendige persienner, utvendige lamper, varmepumper og parabolantenne, eller lignende på byggets fasade, kan kun skje etter forutgående godkjenning og vedtak av styret eller årsmøtet.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

#### § 15. Forsikring - egenandel

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap.

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekkes, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes.

Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet, og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen i seksjons-

eierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til. Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes § 5 anvendes.

#### § 16. Endring av vedtektene

Endring av sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøte med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

#### § 17. Samarbeidsforum Jessheim Hageby

Boligsameiene Jessheim Hageby 1 og Jessheim Hageby 2 er økonomisk og juridisk uavhengige. Boligsameiene har hvert sitt uavhengige ansvar for sine utendørs fellesarealer (veier, grøntarealer, leke- plasser, parkering, og lignende) på gnr. 132, bnr. 245 og gnr. 132, bnr. 264.

I tilfeller hvor det er saker som berører begge sameier, skal dette tas opp i et samarbeidsforum der begge styrer har møterett og møteplikt. Møter arrangeres ved behov, men minst 1 gang pr. år.

Innkalling til årlig møte skal skje innen 30. juni hvert år. Sameiene skal kalle inn til årlig møte annenhver gang, sameie 1 i 2015, sameie 2 i 2016, osv.

Saker som etter behandling i samarbeidsforumet medfører utlegg for sameiene, må godkjennes av de respektive styrer før tiltak iverksettes. Kostnader skal i utgangspunktet fordeles mellom sameiene i forhold til antall seksjoner, unntaksvis ved lik nytte med en halvdel på hver. Saker som berører sameie 1 eller 2 separat i større eller mindre grad, skal fordeles etter avtale mellom sameiene i det enkel-te tilfellet.

Disse bestemmelser skal være likelydende for sameie 1 og 2.

#### § 18. Velforening

Boligsameiet Jessheim Hageby 1 er pliktig medlem av stedets velforening og skal dekke sin andel av dennes kostnader.

#### § 19. Tvister

Eventuelle tvister i sameieforhold avgjøres av de ordinære domstolene. Partene vedtar eiendom- mens verneting som verneting ved tvister som gjelder eiendommen.

#### § 20. Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

Det kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

#### § 21. Kommunikasjon mellom sameiet og seksjonseiere

Kommunikasjon mellom sameiet (styret og forretningsfører) og seksjonseiere kan skje elektronisk ved e-post. Dette gjelder også innkallinger til årsmøter.

Det er seksjonseierens ansvar at forretningsfører og styret til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse og annen kontakinformasjon.

Dersom seksjonseieren ønsker å motta innkallinger og lignende per e-post, må dette meddeles skriftlig til styret og forretningsfører.

Kontakinformasjon til styret og forretningsfører er oppgitt på sameiets nettside:

[www.jessheimhageby1.no](http://www.jessheimhageby1.no).

Det vises for øvrig til vedtektene § 13 Salg og utleie.



## Husordensregler for Boligsameiet Jessheim Hageby 1

Vedtatt i sameiermøtet 21.04.2008.

Endret i sameiermøtet 22.04.2010, 01.03.2011, 22.03.2012, 21.03.2013, 18.03.2014, 10.03.2016, 11.04.2018 og 27.04.2022.

#### § 1. Beboernes plikt

Beboerne plikter å følge husordensreglene, og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten, jfr. § 4, 7. ledd i vedtektene.

Lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

#### § 2. Fellesarealer

Gårdsplasser, trappeoppganger, korridorer, svalganger, felles kjellerrom og øvrige fellesområder må ikke unødig opptas med gjenstander. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig.

Søppel skal legges i anviste søppelbeholdere. Dersom beholdere er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderen tømmes. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing eller inn-/utflytting plikter beboerne å frakte vekk selv. Søppel skal til enhver tid sorteres etter ØRAS sitt reglement. Opprydding av hensatt søppel eller ureglementert søppel iht. ØRAS sitt reglement for avfallssortering, enten i fellesområder eller søppelskur, kan fjernes for seksjonseiers regning.

Forurensning av fellesområder er forbudt. Det er ikke tillatt å mate dyr og fugler i gårdsrommet eller på andre av sameiets uteområder.

Det er ikke tillatt å røyke i sameiets innendørs fellesarealer. Dette gjelder blant annet: Oppganger, heiser, garasjeanlegg og bodområder. Videre er det ikke tillatt å kaste sigarettene og snusposer i fellesarealer, hverken ute eller inne.

Det er ikke tillatt å anbringe skilt, automater, lykter, parabolantenn, og lignende på eiendommen. Det samme gjelder plakater og oppslag. Dersom styret gir samtykke til slik montering skal dette fore tas av kvalifisert personell.

Det er ikke tillatt å henge eller riste tepper/tekstiler over eller utenfor gelender/rekkverk. Det er heller ikke tillatt å montere objekter eller innretninger over eller på utsiden av gelender/rekkverk.

Blomsterkasser montert på innsiden av gelender/rekkverk tillates såfremt monteringen ikke medfører brudd på øvrige husordensregler eller retningslinjer. Blomster må ikke henge på, eller på utsiden, av gelender/rekkverk slik at de kan forsøple balkonger eller fellesarealer under.

Det er ikke tillatt å bruke kullgrill eller tilsvarende på balkong, uteplasser eller fellesområdet for øvrig.

Det er ikke tillatt å vaske eller reparere motorvogn, motorsykkel, sykkel og lignende i parkeringskjeller. Brannslanger skal kun benyttes til brannslukking.

Uten samtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på utvendige bygningsdel.

Dører til fellesområder skal holdes låst hele døgnet.



### § 3. Boder i kjeller

Beboerne og de som gis adgang plikter å holde orden i egne boder. Dørene inn til bodområdet i kjelleren skal holdes låst. Bruk av åpen ild i bodene er forbudt. Det er ikke tillatt å lagre eksplosive væsker, stoffer eller gassbeholdere i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.

### § 4. Indre orden

De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen eller gården ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere. Eierne plikter til enhver tid å holde sine seksjoner i tilfredsstillende byggeteknisk stand.

Balkonger, terrasser eller andre utearealer i tilknytning til seksjonen, skal ikke benyttes til oppbevaring eller lagring. Nevnte områder skal til enhver tid fremstå som ryddig.

Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder.

Rom med vannledning skal holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vannet ikke fryser.

### § 5. Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt. Dyr skal ikke luftes på sameiets fellesarealer. For øvrig vises det til eierseksjonsloven § 28.

### § 6. Nattero m.m.

Mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 skal det være nattero i bygningene på hverdager. I helger og på helligdager skal det være nattero mellom kl. 23:00 og kl. 08:00. Det betyr at støyende aktiviteter slik som kjøring av støyende vaskemaskin, oppussing, avspilling av musikk etc. ikke må foregå i dette tidsrom. Skal det ved spesielle anledninger foregå selskapeligheter ut over de fastsatte tider, skal naboer som kan bli forstyrret varsles i god tid på forhånd.

Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets forhåndssamtykke.

Musikk skal uansett tid på døgnet ikke spilles slik at dette sjenerer øvrige sameiere.

### § 7. Parkering mv.

For å ivareta krav til brannsikkerhet, rømningsveier og generell orden er det ikke tillatt å oppbevare gjenstander på parkeringsplassene i garasjekjeller.

Det er ikke tillatt med utleie eller fremleie av parkeringsplass til personer som ikke bor i boligsameiet Jessheim hageby 1.

Bil- og motorsykkelskjøring på eiendommen er ikke tillatt. Parkering er kun tillatt på de registrerte plassene i garasjekjeller og angitte gjesteparkeringsplasser. Beboere i hagebyen skal ikke benytte gjesteparkeringsplasser. Feilparkerte kjøretøy kan fjernes på eiers regning og risiko uten forvarsel. Strengt nødvendig kjøring på eiendommen i forbindelse med flytting mv. tillates. All kjøring skjer på eget ansvar.

### § 8. Merking av ringeklokke og postkasse

Postkasser og ringeklokker skal merkes.

All merking skal være ensartet og i samsvar med krav fastsatt av styret. Retningslinje for merking av ringeklokke og postkasse er tilgjengelig på sameiets nettside:

[www.jessheimhageby1.no](http://www.jessheimhageby1.no) eller ved henvendelse til styret.

Merking som ikke samsvarer med fastsatte krav, vil bli fjernet for seksjonseiers regning og risiko.

### § 9. Opparbeidelse av plen, planter mv.

Det er ikke tillatt å etablere beplantning i bakken (plen, blomster, busker, trær) i fellesområdene uten styrets godkjenning. Forslag til ny beplantning i fellesområdene sendes styret som vil vurdere forslaget i samråd med gartner.

Beboere kan holde planter i pottar innenfor seksjonen balkong eller hellelagte område. Beplantningen må ikke være av en slik karakter at den er til sjenanse for andre seksjonseiere eller bryter med sameiets ryddige og rene utseende.

Alle plenområder, bed og øvrig bakkefast beplantning i sameiets fellesområder vedlikeholdes av sameiets gartner / driftsoperatør.

For å avgrense uteområde eller balkong er det tillatt å etablere levegg. Levegger skal godkjennes av styret og utføres i henhold sameiets retningslinje for levegg. Ref. sameiets nettside: [www.jessheimhageby1.no](http://www.jessheimhageby1.no).

### § 10. Dugnad

Sameierne oppfordres til å delta på dugnad når styret innkaller til dette.

### § 11. Utfyllende husordensregler

Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instruksjoner som er gitt av styret.

### § 12. Overtredelse av husordensreglene

Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Sameierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til eller har annen tilknytning til leiligheten. Hvis sameier ikke selv bor i seksjonen, plikter sameier å føre nødvendig tilsyn.

Overtredelse av reglene rapporteres til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor sameieren, samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for sameiers regning.

Når mangler eller annen overtredelse påtales, skal varselet inneholde opplysninger om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

Det vises for øvrig til vedtektene § 7.

## Beboermøte og ekstra ordinært årsmøte

**Styret innkaller til beboermøte onsdag 03.09.25 kl 17:30 – 19:00**

**Sted: Jessheim Misjonssenter, Trondheimsvegen 56**

Agenda: Presentasjon av utførte prosjekter, pågående prosjekter og nødvendige prosjekter som må gjøres i Boligsameiet Jessheim Hageby 1.

**Styret innkaller til ekstra ordinært årsmøte onsdag 03.09.25 kl 19:15 – 20:30**

**Sted: Jessheim Misjonssenter, Trondheimsvegen 56**

Agenda: Styret fremmer forslag om økning av felleskostnader med 30%, dette utgjør for den enkelte seksjonseier en økning fra kr 330,- til kr 656,- avhengig av størrelsen på den enkelte seksjon. Begrunnelsen til dette er å kunne ha økonomi til å få gjennomført nødvendig vedlikeholdsarbeid i sameiet.

Fullmakt gjelder ekstra ordinært årsmøte 03.09.25

Fullmakt gitt av (navn med blokkbokstaver)      seksjon      signatur

Fullmakt gitt til (navn med blokkbokstaver)      seksjon

Jessheim Misjonssenter

Trondheimsvegen 56

## Protokoll

**Ekstra ordinært årsmøte 03.09.25 kl 19:15**

Antall til stede: 44

Antall stemmeberettiget: 56

Valg av 2 stk. vitner til signering av protokoll.

De som ble valgt er:

Navn (blokkbokstaver) og seksjonsnr:

JAN NORDLI      S 149  
TONJE ALEXIA SOLUMSMOEN      S 182

## Sak

Styret har fremmet sak om økning av andel felleskostnader på den enkelte seksjon med 30% for å dekke kostnader på nødvendig vedlikehold i de kommende årene for Boligsameiet Jessheim Hageby 1.

Antall stemmer for forslaget: 41

Antall stemmer mot forslaget: 12

1 BLANK  
2 stk gikk for avstemning

Vitne 1, signatur

Tonje Alexia Solumsmoen

Vitne 2, signatur

Jan Nordli

For styret, styreleder Jørn Myhre



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Heidi Nissen

Dato utkjørt: 25.11.25 Side 1 av 2

|                                |             |                    |                   |            |
|--------------------------------|-------------|--------------------|-------------------|------------|
| Boligsameiet Jessheim Hageby 1 | Vår ref.:   | 2541/44            | Fødselsdato eier: | 20.12.1991 |
| Såvegen 1 B                    | Type:       | Boligsameie        |                   |            |
| 2050 JESSHEIM                  | Eiere:      | Patrick Jarnskjold |                   |            |
| Organisasjonsnr:               | 991 478 868 | Seksjonsnr:        | 44                |            |

1: Felleskostnader

|                    |                 |       |
|--------------------|-----------------|-------|
| Tot. innev. måned: | 2 764           |       |
| Felleskostnader:   | Felleskostnader | 1 768 |
| Tilleggsytelser:   | Kontr. gass     | 72    |
|                    | TV/Bredbånd     | 384   |
|                    | Garasje         | 238   |
|                    | Nettleie gass   | 302   |

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

|                           |   |                         |   |
|---------------------------|---|-------------------------|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån) | 0 | Gjeld siste årsoppg.:   | 0 |
| Klient ajourf. lån:       |   | Klient gj. s. årsoppg.: | 0 |

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:  
Styreleder: Jørn Myhre  
Adresse: Såvegen 7  
Postnr/-sted: 2050 JESSHEIM  
Telefon: Mob.: 92268613  
E-post: jorn.myhre@gmail.no

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

7: Pålydende

|                |                       |
|----------------|-----------------------|
| Pålydende:     | Opprinnelig innskudd: |
| Seksjonsnr: 44 | Partialobligasjonsnr: |

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 132/245 - seksjon:44  
Bygningstype: Blokk  
Feste/eiet tomt: EietTomteareal: 12388

9: Forsikring

|              |                            |           |           |
|--------------|----------------------------|-----------|-----------|
| Forsikret i: | Gjensidige Skadeforsikring | Polisenr: | 78716535. |
|--------------|----------------------------|-----------|-----------|

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

|                   |                                                                                                                                                                                              |                   |              |       |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------|-------|
|                   | Første innflytting:                                                                                                                                                                          | 01.10.2025        | SSBnr:       | H0302 |
| Etasje:           | 3                                                                                                                                                                                            | Oppvarmingstype:  | Uspesifisert |       |
| Heis:             | Nei                                                                                                                                                                                          |                   |              |       |
| Parkeringsstype:  | Fast garasjeplass (Garasje nr 44)                                                                                                                                                            |                   |              |       |
| Systemlås:        | Nei                                                                                                                                                                                          | Antall rom:       |              |       |
| Husdyrhold:       |                                                                                                                                                                                              | Oppr. antall rom: |              |       |
| Livsløp standard: | Nei                                                                                                                                                                                          | Kategori:         | Blokk        |       |
| Fasiliteter:      | Gass, leses av ved eierskifter.<br>Usbl er ny forretningsfører fra 01.10.25 og besitter ikke tredjepartsopplysninger for 2024. Ta kontakt med eier eller tidligere forretningsfører Enqvist. |                   |              |       |

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Heidi Nissen

Dato utkjørt: 25.11.25 Side 2 av 2

|                                |             |                    |                   |            |
|--------------------------------|-------------|--------------------|-------------------|------------|
| Boligsameiet Jessheim Hageby 1 | Vår ref.:   | 2541/44            | Fødselsdato eier: | 20.12.1991 |
| Såvegen 1 B                    | Type:       | Boligsameie        |                   |            |
| 2050 JESSHEIM                  | Eiere:      | Patrick Jarnskjold |                   |            |
| Organisasjonsnr:               | 991 478 868 |                    |                   |            |

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Bankenes Boligmegler AS

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

Saksnr.:

Deres ref.:

Saksbehandler:  
Nina Skoglund

Dato:  
02.12.2025.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV  
EIENDOMMEN GNR: 132 BNR: 245 SNR: 44

Forespørsel datert: 24.11.2025.

Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 12388 m². ☒ Snr. 44 har en andel på 52/3443 i sameie.

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

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

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

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

PLANSTATUS:

☒ Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for «Romsaas Allè» m/best. vedtatt 05.12.2005.

Endringer:

☐ Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommunedelplan for: Jessheim til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 17.06.2025.

Grenser inntil reguleringsplan for: «FB3 – Romsaas» vedtatt 01.11.2010. og «Jessheim vest – Romsaas» vedtatt 26.10.1998.

STØYFORHOLD:

☐ Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen.

☐ Er berørt av veg/jernbanestøy.

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

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

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

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

Veg, vann og avløp:

☒ Tilknyttet offentlig vann og avløp.

☐ Ikke tilknyttet off. vann og avløp.

☐ Tilknyttet off. vann, men har septik.

☐ Skal tilknyttes off. vann og avløp.

☐ Vannmåler er installert.

☒ Vannmåler er ikke installert.

☒ Eiendommen ligger til offentlig veg.

☐ Eiendommen ligger til privat veg.

Kommunale avgifter for 2025 er kr. 9879,-. Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. 0,-.

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

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 2006

Garasje byggemeldt  
Tilbygg byggemeldt .

☒ Har ferdigattest.

☐ Har ikke ferdigattest.

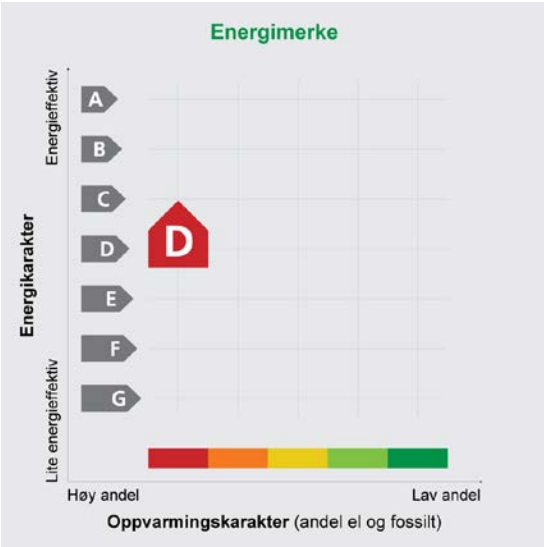
☐ Har midlertidig bruksattest.

☐ Har midlertidig bruksattest.

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



|                       |              |
|-----------------------|--------------|
| Adresse               | Såvegen 1 B  |
| Postnr                | 2050         |
| Sted                  | JESSHEIM     |
| Andels-/leilighetsnr. | /            |
| Gnr.                  | 132          |
| Bnr.                  | 245          |
| Seksjonsnr.           | 44           |
| Festenr.              |              |
| Bygn. nr.             | 23445220     |
| Bolignr.              | H0302        |
| Merkenr.              | A2017-818012 |
| Dato                  | 22.09.2017   |



|             |                   |
|-------------|-------------------|
| Eier        | Ole Anders Demuru |
| Innmeldt av | Ole Anders Demuru |

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

| Målt energibruk: 8 000 kWh pr. år                                                                                                         |                              |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------|
| Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt: | 8 000 kWh elektrisitet       | 0 kWh fjernvarme |
|                                                                                                                                           | 0 liter olje/parafin         | 0 kg gass        |
|                                                                                                                                           | 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 0 liter ved      |

### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

### Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen  
**Tips 2:** Luft kort og effektivt  
**Tips 3:** Redusér innetemperaturen  
**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

### Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

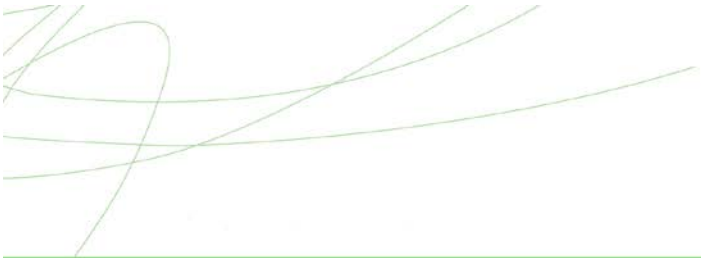
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

#### - Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

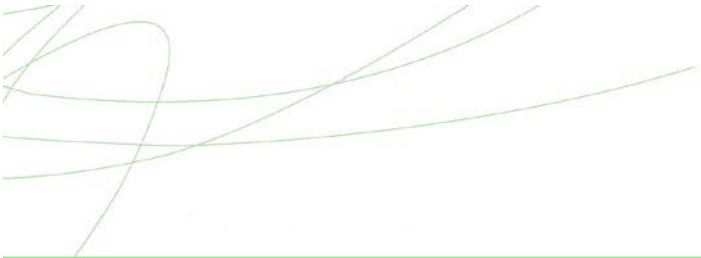
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

|                          |                                        |
|--------------------------|----------------------------------------|
| Registrering:            | Attest utstedt med enkel registrering. |
| Bygningskategori:        | Boligblokker                           |
| Bygningstype:            | Leilighet                              |
| Byggeår:                 | 2007                                   |
| Bygningsmateriale:       | Betong                                 |
| BRA:                     | 49                                     |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 1                                      |
| Detaljert vegger:        | Nei                                    |
| Detaljert vindu:         | Nei                                    |

Teknisk installasjon

|                           |                                                    |
|---------------------------|----------------------------------------------------|
| Oppvarming:               | Elektrisitet<br>Gass                               |
| Ventilasjon:              | Kun naturlig                                       |
| Detaljerings varmesystem: | Elektriske ovner og/eller varmekabler<br>Gasskamin |



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for pristfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



|                                                          |                  |
|----------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)</b> |                  |
| Adresse: Såvegen 1 B                                     | Gnr: 132         |
| Postnr/Sted: 2050 JESSHEIM                               | Bnr: 245         |
| Leilighetsnummer:                                        | Seksjonsnr: 44   |
| Bolignr: H0302                                           | Festenr:         |
| Dato: 22.09.2017 15:30:42                                | Byggnr: 23445220 |
| Energimerkenummer: A2017-818012                          |                  |
| Ansvarlig for energiattesten: Ole Anders Demuru          |                  |
| Energimerking er utført av: Ole Anders Demuru            |                  |

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

### Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](https://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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](https://help.no).

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

### GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema



For eiendommen:

Adresse: Såvegen 1B  
2050 JESSHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kløfta  
Saksbehandler: Lise Blomberg

Oppdragsnummer:

Telefon: 922 04 164  
E-post: lise.blomberg@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

