



aktiv.

Gotaasalleen 11, 2050 JESSHEIM

**Flott 2-roms selveierleilighet i 7. etg - god takhøyde, balkong, flott utsikt og garasjeplass - Midt i Jessheim sentrum!**



Eiendomsmegler MNEF

**Ann Kristin Hoset**

**Mobil** 980 85 692

**E-post** ann.kristin.hoset@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Jessheim**

Trondheimsvegen 86, 2050 Jessheim. TLF. 63 85 50 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 450 000,-  
**Omkostn.:** Kr 87 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 537 640,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 558,-  
**Selger:** Nikolai Herness

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2022  
**BRA-i/BRA Total** 38/41 kvm  
**Tomtstr.:** 2297.6 kvm  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 135, bnr. 935  
Gnr. 135, bnr. 177  
Gnr. 135, bnr. 932  
**Snr.** 35  
**Oppdragsnr.:** 1208260071

## Flott 2-roms selveierleilighet i 7. etg - god takhøyde og garasje plass!

Velkommen til Gotaasalleen 11!

En flott 2-roms selveierleilighet i 7. etasje. Leiligheten inneholder gang med praktisk skyvedørsgarderobe, koselig stue med takhøyde på ca 2,9 m, fint kjøkken med kjøkkenøy og integrerte hvitevarer, soverom med garderobeskap og flislagt bad med gulvvarme. Utgang fra gangen til en liten balkong med fantastisk utsikt.

Oppvarming med vannbåren gulvvarme.

Det medfølger garasje plass m/lader og bod i kjelleranlegg, samt felles takterrasse, verksted og sykkelbod.

Attraktiv beliggenhet midt i Jessheim sentrum med umiddelbar nærhet til alt av servicefasiliteter, storsenter, kino, bibliotek og Storgata med restaurant- og uteliv, m.m.

Gangavstand til Jessheim stasjon med gode togforbindelser til Oslo og Lillestrøm, og hyppige bussavganger til OSL Gardermoen.



## Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	22
Om eiendommen .....	23
Nabolagsprofil .....	36
Energiattest .....	39
Tilstandsrapport .....	40
Egenerklæring .....	56
Forbrukerinformasjon .....	80
Budskjema .....	81



Det er integrerte hvitevarer i kjøkkenet som medfølger i handelen, herunder stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin,



Flott kjøkken med en praktisk kjøkkenøy og god skaplass.



Velkommen til Gotaasalleen 11! En  
pen og praktisk 2-roms  
selveierleilighet med god standard fra



Leiligheten har kjøkken og stue i en moderne og åpen løsning.



Det er god takhøyde i stuen på ca 2,9 meter - noe som gir en god romfølelse. Her er det montert screens på



Balkongen har et plassbygd bord slik at man kan sitte å kose seg med noe godt ute.

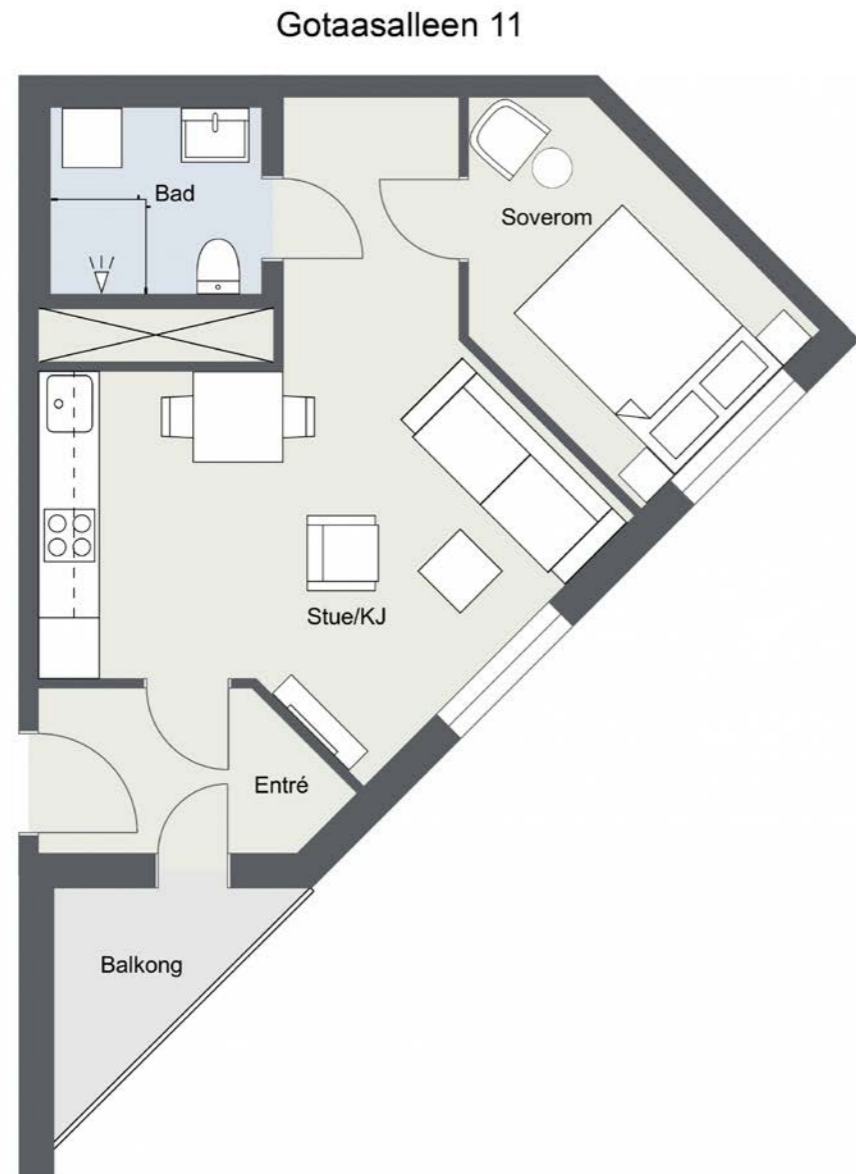






# Plantegning

7. etasje



aktiv.



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 38 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 41 kvm

TBA: 2 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

7. etasje

BRA-i: 38 kvm Gang, stue/kjøkken, soverom og bad.

Kjeller

BRA-e: 3 kvm Bod i kjeller.

### TBA fordelt på etasje

7. etasje

2 kvm Balkong.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde stue: 2,94 m.

Takhøyde bad: 2,32 m.

Arealer og høyder er målt etter beste evne med håndholdt lasermåler.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2297.6 kvm

### Tomtebeskrivelse

Felles tomt for sameiet som er pent opparbeidet med plenarealer, beplantning, blomsterbed, belegningsstein og asfaltert adkomst. Lekeplass med huske, samt sittegrupper.

Felles takterrasse i Torghuset med nydelig utsikt, blomsterkasser og sitteplasser.

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i Hagehuset i Gotaasalleen, midt i Jessheim sentrum med umiddelbar nærhet alt byen har å tilby.

Det er kort gangavstand til Jessheim storsenter med ca 140 butikker og serveringssteder. Senteret er Øvre Romerikes største motehus med mange små og store kjedebutikker samt flere spennende nisjebutikker. I sentrum her finner du for øvrig alt av fasiliteter; togstasjon, matbutikker, restauranter, banker og øvrige forretninger. I Ullensaker kulturhus er det bla. 3 kinosaler, kulturskole og bibliotek.

På Jessheim sør, ca 1 km fra sentrum er næringsområde Byporten Jessheim. Her finner du bla. Rema 1000, Møbelringen, veterinær, Thansen, Rusta og Evo treningssenter.

I Gystadparken på andre siden av Jessheim, er det også flere store næringskjeder som Bohus, Jysk, Jula og Gausdal Landhandleri og Jessheim bilby med flere forhandlere og ikke minst Biltema og Mekonomen.

Som en kontrast til sentrumslivet byr området rundt på flere friluftsområder med blant annet Nordbytjernet med flotte turstier, badeplass og rekreasjonsområder. Rundt tjernet er det godt tilrettelagt med turstier for små og store.

Nordbytjernet har fine badeplasser med strender, volleyballbaner og bade- og fiskebrygger. På vinterstid er det mulighet for å stå på skøyter og ake. Fra tjernet går det løyper i skogområdet Vestmoen og videre til Olaløkka på Sand og Ringbanen på Gardermoen. Det er også fotballbaner

og tennisbane i dette området.

Ved UKI Arena/Jessheim stadion finner du fotballbane, friidrettsbane og Jessheim is- og flerbrukshall. Hallen huser blant annet håndballbaner, innebandybaner, volleyballbaner, løpebaner og styrkerom for å nevne noe. Ull/Kisa er Jessheims idrettslag, og de tilbyr bla. fotball, håndball, friidrett og innebandy.

For de som heller ønsker å trene på et treningsstudio tilbyr Jessheim flere gode alternativer; Spenst som ligger nærmest, Fresh Fitness, Evo og Sats. Jessheimbadet åpnet dørene i mai 2021, og byr på 25 meters basseng, sklie, terapibasseng, barnebasseng, boblebad og hoppetårn. Jessheim fikk i 2012 bystatus, og byen, samt områdene rundt, er i stor utvikling.

Kommunen vokser med ca 1000 innbyggere i året og har nå over 45.000 innbyggere. Befolkningsveksten stiller store krav til utvikling for å kunne ivareta gode tjenester også i fremtiden, og det jobbes kontinuerlig med å gjøre kommunen enda mer attraktiv. Med hovedflyplassen i kommunen har man mulighet til å reise hvor man vil i verden og alltid komme hjem til Ullensaker.

Med bil tar det ca:

1 minutt til Jessheim Stasjon  
10 minutt til OSL Gardermoen  
35 minutter til Oslo

For mer informasjon gå inn på:  
[www.ullensaker.kommune.no](http://www.ullensaker.kommune.no)

### Adkomst

Fra E6 nordgående: Ta av motorvegen på Jessheim syd. Følg så Trondheimvegen mot Jessheim sentrum. Etter ca 1 km meter ta til høyre i rundkjøringen inn Gotaasalleen. Hagehuset vil da ligge på din høyre hånd. Leiligheten vil være merket med Aktiv til-salgs plakat.

### Bebyggelsen

Nærområdet består av leilighetsbygg og nærings- og sentrumseiendommer.

### Skolekrets

Døli skolekrets.

### Offentlig kommunikasjon

Det er kort vei å gå til stasjonen, og det er godt tilrettelagt med offentlig transport med både tog og buss fra Jessheim stasjon, til bla. Eidsvoll, Lillestrøm, Oslo lufthavn Gardermoen og Oslo.

Toget inn til Oslo går ca hver halve time og bruker ca 40 minutter inn til byen.

### Bygningssakkyndig

Eirik Kalheim

### Type rapport

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Leiligheten er en del av en boligblokk fra 2022, generelt oppført i trekonstruksjoner. Bygningen er etablert med en grunnmur av betong. Veggkonstruksjonen består av et bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med trekledning.

Taket er en flatt, papptekket konstruksjon.

Etasjeskillerne er av betongdekke.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Hovedytterdøren og balkongdøren er malte og utført i tre med 2-lags glass.

Balkongen er av betong, påforet med et impregneret bjelkelag og terrassebord.

TG2 - Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak:

### Overflater

Det er registrert knirk i parkettgulvet i stue/kjøkken. Knirken knyttes til at kjøkkeninnredning er montert oppå parkettgulvet, samtidig som ben til innredningen ikke har fri klaring mot gulvet. Dette medfører at det flytende gulvet ikke kan bevege seg fritt som forutsatt. Konsekvens/tiltak: Avviket kan medføre vedvarende knirkelyder ved normal bruk, redusert brukskomfort og økt mekanisk belastning på parkettgulvet. Over tid kan dette føre til økt slitasje og lokale skader i gulvets låsesystem eller overflate.

Eier opplyser om at dette vil bli tatt videre med utbygger da boligen er innenfor garantitiden.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport av Eirik Kalheim, datert 26.03.2026. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten før visning.

### Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2022. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom,

enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Firmanavn: Ufaglært, 2025 og 2022.

Beskrivelse: Montert skap på bad i 2025. Hengt opp håndklestativ i 2022.

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

Ja.

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

Ja.

Firmanavn: Ufaglært, 2022.

Beskrivelse: Byttet doknapp.

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

Ja.

Firmanavn: Rørlegger/produsent, 2026.

Beskrivelse: Pågående reklamasjon vedrørende ulyder i vannskap. Ventil byttet av rørlegger/produsent 17.02.26, men ulyder vedvarer.

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

Ja.

Firmanavn: Gardermoen Elektro AS, 2022-2026.

Beskrivelse: Montert Plejd Smarthus, belysning, stikkontakter, porttelefon, høyttalere, datauttak, og sensorer. Samsvarserklæring i sikringskap.

19. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

Ja.

Beskrivelse: Bygges på Bankhuset i nærheten. Blir et form for 'torg' foran Herredshuset.

30. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja, garasje og tilleggsareal.

#### Innhold

Planløsning: Gang, stue, kjøkken, bad og soverom.

Kort fortalt:

- Meget moderne 2-roms selveierleilighet fra 2022.
- Gang med praktisk skyvedørsgarderobe.
- Kjøkken med integrerte hvitevarer og barløsning.
- Lys og pen stue med store vindusflater og gode lysforhold.
- God takhøyde i stue/kjøkken på nesten 3 meter, som gir en herlig romfølelse.
- Soverom med garderobeskap, samt screens på vindu.
- Stilfullt og flislagt bad med gulvvarme.
- Balkong med flott utsikt.
- Vannbåren gulvvarme.
- Balansert ventilasjon.
- Garasjeplass med ladeboks til el-bil.
- Sportsbod i kjelleranlegg, nr. 52.
- Felles takterrasse med nydelig utsikt.
- Felles verksted og sykkelbod i kjeller.
- Sentral beliggenhet i kjernen av Jessheim med kort vei til alle servicefasiliteter.

#### Standard

Kjøkken

Pent kjøkken med mye skap- og benkeplass, samt frittstående barløsning. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med vannstoppsystem og

komfyrvakt. Det er integrerte hvitevarer i kjøkkenet som medfølger, herunder kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Bad

Moderne flislagt baderom med gulvvarme. Badet er utstyrt med servant i baderomsinnredning, veggmontert toalett og dusjhjørne med innfellbare glassvegger. Det er opplegg for vaskemaskin. Rommet har balansert ventilasjon med tilluft fra dør. Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett. Fliser på bad.

Vegger: Malte flater. Fliser på baderomsvegger.

Himling: Malte flater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon.
- Varmtvannstank: Det er sentralanlegg for varmt vann.
- Vannbåren varme: Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg til gulvoppvarming.
- Elektrisk anlegg: Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer, installert i 2022.

#### 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.

#### TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale i sameiet for tv/bredbånd som betales via felleskostnadene.

#### Parkering

Det medfølger garasjeplass i felles garasjeanlegg, som ligger på eiendommen Gnr. 135 Bnr. 932. Garasjeplassen er merket med nr. 86, og det er ladeboks for el-bil på plassen.

#### Forsikringsselskap og Polisenummer

IF Skadeforsikring NUF, polisenummer SP4479090

#### Radonmåling

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Dokumentert med ferdigattest.

#### 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 og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### Oppvarming

Boligen varmes opp med vannbåren gulvvarme fra fjernvarmeanlegg. Det er elektriske varmekabler på badet.

### Energimerke

B

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/](http://www.enova.no/nb/energimerking/)

energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 450 000

### Omkostninger kjøper

3 450 000 (Prisantydning)

Omkostninger

86 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

87 640 (Omkostninger totalt)

99 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

102 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 537 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 549 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 552 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

offentlige avgifter/gebyrer.

### Kommunale avgifter

Kr 5 446 for år 2026

### Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter som oppgitt gjelder kun for renovasjon.

Avgifter for vann og avløp betales via felleskostnadene til sameiet.

### Informasjon om eiendomsskatt

Det er pt. ikke eiendomsskatt i Ullensaker kommune.

### Formuesverdi primærbolig

Kr 670 017 for år 2025

### Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 680 067 for år 2025

### Informasjon om formuesverdi

Info om formuesverdien er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### Andre utgifter

Eier står selv ansvarlig for kostnader tilknyttet kommunale avgifter, strømforbruk, innboforsikring, m.m.

### Tilbud om lånefinansiering

Aktiv eiendomsmegling Jessheim samarbeider med Aurskog Sparebank om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### Eierbrøk

38/5687

### Felleskostnader inkluderer

Drift, noe vedlikehold, bredbånd/tv, a-konto vannforbruk ihht. vannavleser, a-konto fjernvarme, vedlikehold parkeringsplass nr. 86, felles bygningsforsikring, forretningsførsel og styrehonorar.

Ullensaker kommune fakturerer sameiet for vann og

avløp. Dette blir avregnet mot forbruk en gang i året og fakturert fra sameiet til beboer.

For de som abonnerer på strøm til el. bil ladning, så dekkes dette over egen faktura.

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

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 3558

### Andel fellesformue

Kr 23 876

### Andel fellesformue dato

31.12.2025

## Sameiet

### Sameienavn

Gotaasalléen Sameie Hagehuset

### Organisasjonsnummer

929587669

### Om sameiet

Gotaasalléen sameie Hagehuset består av 81 boligseksjoner på eiendommen Gnr. 135 Bnr. 935 i Ullensaker kommune.

Parkeringskjeller (Gotaasalléen garasjesameie, 929532546) gnr 135 bnr 932 i Ullensaker kommune i registrert i grunnboken som anleggseiendom. Eierandelen med rett til parkeringsplass og bod er tinglyst på den enkelte matrikkel (boligseksjon), for

alle eiendommer med rettigheter til parkeringsplass og bod i Gotaasalléen garasjesameie sin eiendom. Eierandelen er fordelt etter antall p-plasser og boder.

#### Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har pt. ingen felles lån.

#### Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

#### Styregodkjenning

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

#### Vedtekter/husordensregler

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

#### Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold i sameiet.

De som har dyr, skal sikre at de ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Dyr som luftes utendørs skal være i bånd, og eieren plikter å ta opp dyreavføringen umiddelbart.

#### Beboernes forpliktelser og dugnader

En bod gir en eierandel på 1 andel og en garasje plass gir en eierandel på 2 andeler.

Prosessen og planleggingen i forhold til malebeid i sameiet med oppstart våren 2026 er ajour.

Det kan bli endringer i hvordan forbruk av vann og avløp per leilighet i sameiet faktureres.

## Forretningsfører

### Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 135, bruksnummer 935, seksjonsnummer 35 i Ullensaker kommune. Gårdsnummer 135, bruksnummer 177 i Ullensaker kommune. Gårdsnummer 135, bruksnummer 932 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:

3209/135/935/35:

02.12.1935 - Dokumentnr: 900317 - Rettigheter iflg. skjøte

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om generende virksomhet

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:935

Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.1937 - Dokumentnr: 1208 - Bestemmelse om vannledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:935

Gjelder denne registerenheten med flere

04.05.1942 - Dokumentnr: 713 - Best. om vann/kloakkledn.

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om gjerdeplikt for bnr.245.

Bestemmelse om generende virksomhet

Forbud mot næringsvirksomhet

på 135/245.

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:935

Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.1978 - Dokumentnr: 624 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om grøfter m.v.

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:935

Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.1989 - Dokumentnr: 4794 - Erklæring/avtale Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerdeplikt for bnr.177 mot 549 samt plikt

til å beplante grensen.

Bestemmelse om garasje/parkering

Bestemmelse om vedlikehold av veg m.v.

Med flere bestemmelser

Rettighetshavere: 135/6 og 177.

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:935

Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.2017 - Dokumentnr: 941606 - Kjøpekontrakt Rettighetshaver: Gotaasgården Handel AS Org.nr: 982 578 922

Gjelder næringsareal som er planlagt oppført i

1.etasje i nytt bygg og parkeringsplasser

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:935

Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.2022 - Dokumentnr: 890944 - Bestemmelse

om vann/kloakk

Gjensidige rettigheter

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.2022 - Dokumentnr: 890944 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Gjensidige rettigheter

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.2022 - Dokumentnr: 890944 - Bestemmelse om bebyggelse

Gjensidige rettigheter

Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.2022 - Dokumentnr: 891164 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:233

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:243

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:244

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:857

Bestemmelse om rett til å etablere en

gjennomkjøring fra parkeringskjeller

Bestemmelse om rett til å legge vegg til

parkeringskjeller

Bestemmelse om rett til å bygge en forbindelse

mellom parkeringskjellerne

Bestemmelse om rett til adkomst inn til

parkeringskjelleren

Bestemmelse om rett til kjøring gjennom

parkeringskjelleren

Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.2022 - Dokumentnr: 561628 - Seksjonering Opprettet seksjoner:

Snr: 35

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 38/5687

01.01.2024 - Dokumentnr: 241579 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3033 Gnr:135 Bnr:935 Snr:35

08.08.2022 - Dokumentnr: 863943 - Bestemmelse  
om adkomstrett  
Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:934 Snr:1 -  
62  
Bestemmelse om vedlikehold  
Bestemmelse om bruk av felles takhage  
Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.2022 - Dokumentnr: 890944 - Bestemmelse  
om adkomstrett  
Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:177  
Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:932  
Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.2022 - Dokumentnr: 890944 - Bestemmelse  
om adkomstrett  
Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:177

Heftelsene omhandler veirett mellom eier av  
Gotaasgården og Sparebankgården, rett til å ha  
liggende og benytte vann- og avløpsledninger samt  
elektriske kabelanlegg på begge eiendommene, rett  
til å ha bygninger liggende nærmere tomtegrensen  
enn 4 meter, adkomstrett for Gnr/bnr 135/934 og  
953 over 137/177 og 932, bestemmelser om  
gjennomkjøringsvei og bruk av denne, adkomst til  
parkeringskjeller, rett til parkeringsplasser på  
eiendommen og seksjoneringsbegjæringen.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for Nybygg - Boligblokk,  
datert 18.10.2023.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

18.10.2023.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen ligger til offentlig vei med privat  
avkjøring til sameiets tomt.

Boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløp.  
Det er installert vannmåler.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til bolig/kontor/forretnings i  
reguleringsplan for "Del av K2 Byplan - Gotaasalleen  
3-7" med bestemmelser. Vedtatt 19.06.2019.  
Endringer: mindre vesentlige endring vedtatt  
07.12.2021.

Avsatt i kommuneplanen for Jessheim til  
nåværende kombinert bebyggelse og  
anleggsformål. Vedtatt 17.06.2025.

Grenser inntil reguleringsplan for «Gotaasgården,  
gnr. 135/6 rn.fl.» vedtatt 29.08.2005. og «Del av K2  
Byplan - Gotaas» vedtatt 19.03.2024.

Kommunen opplyser at eiendommen er berørt av  
støy fra jernbanelinjen som går forbi sameiet.

#### **Adgang til utleie**

En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men  
leier må godkjennes av styret.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90  
døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes  
utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

#### **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.

#### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraksgrunnlag

#### **Kjøpsbetingelser**

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,  
gjærne sammen med fagkyndig, før bud inngis.  
Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som  
hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe  
kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av  
eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i  
salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring,  
anbefaler vi at kjøper rådfører seg med  
eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges  
inn bud.

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

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

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

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

#### **Overtakelse**

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

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Vedlegg til salgsoppgave**

Tilstandsrapport, datert 26.03.2026

Egenerklæringsskjema, datert 24.03.2026

Kommunal info, datert 26.03.2026

Forretningsførerinfo, datert 26.03.2026

#### **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 og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. 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.

#### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.500,- oppgjørshonorar kr 7.000,- og visninger kr 3.000,- per stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 33.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 20.700,-. Utleggene omfatter foto, tinglysningsgebyr, kommunale opplysninger, forretningsførerinfo og eierskiftegebyr. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2.500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Ansvarlig megler**

Ann Kristin Hoset

Eiendomsmegler MNEF

ann.kristin.hoset@aktiv.no

Tlf: 980 85 692

#### **Oppdragstaker**

Bankenes Boligmegler AS avdeling Jessheim, organisasjonsnummer 981 129 792 Trondheimsvegen 86, 2050 Jessheim

#### **Salgsoppgavedato**

07.04.2026

# Nabolagsprofil

Gotaasalleen 11 - Nabolaget Jessheim sentrum/Gjestadhagen - vurdert av 69 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere



## Offentlig transport

🚗 Veiberggata Linje 439	4 min 🚶 0.4 km
🚗 Jessheim stasjon Linje R13, R13x	6 min 🚶 0.4 km
✈️ Oslo Gardermoen	10 min 🚶

## Skoler

Døli skole (1-7 kl.) 409 elever, 20 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Jessheim skole og ressurscenter (1-7 kl.) 484 elever, 21 klasser	12 min 🚶 1 km
Skogmo skole (1-7 kl.) 360 elever, 19 klasser	22 min 🚶 1.9 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.) 330 elever, 14 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.) 358 elever, 26 klasser	16 min 🚶 1.4 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	14 min 🚶 1.1 km
Hoppensprett vgs Jessheim	23 min 🚶

## Ladepunkt for el-bil

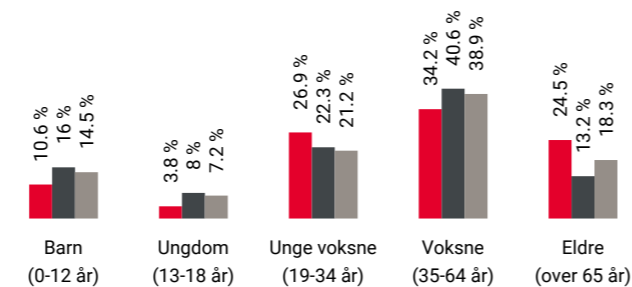
🚗 Jessheim Storsenter	6 min 🚶
🚗 Jessheim Storsenter - Skovly P-hus p...	8 min 🚶

🔒 Opplevd trygghet  
Veldig trygt 76/100

📖 Kvalitet på skolene  
Bra 65/100

🏠 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

Verkensveien barnehage (0-5 år) 52 barn	8 min 🚶 0.7 km
Døli barnehage (1-5 år) 52 barn	10 min 🚶 0.8 km
Jessheim barnehage (1-5 år) 64 barn	12 min 🚶 1 km

## Dagligvare

Meny Jessheim	6 min 🚶
Rema 1000 Jessheim	6 min 🚶

## Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

🚶 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 84/100

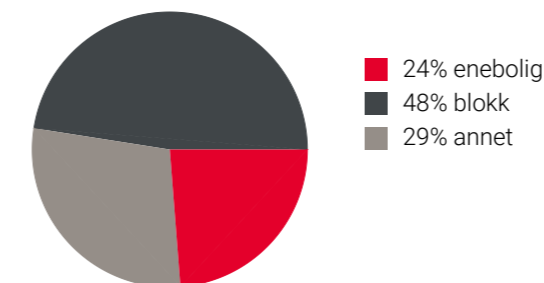
🛣️ Vedlikehold veier  
Godt velholdt 82/100

🌸 Vedlikehold hager  
Godt velholdt 78/100

## Sport

⚽ Allergot ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball	7 min 🚶 0.6 km
⚽ Døli skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	10 min 🚶 0.7 km
🏊 Spenst Jessheim	6 min 🚶
🏊 Fresh Fitness Jessheim	10 min 🚶

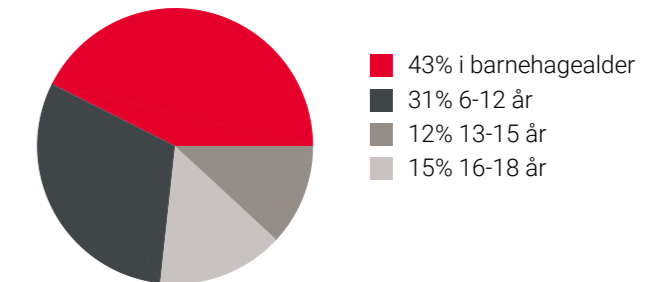
## Boligmasse



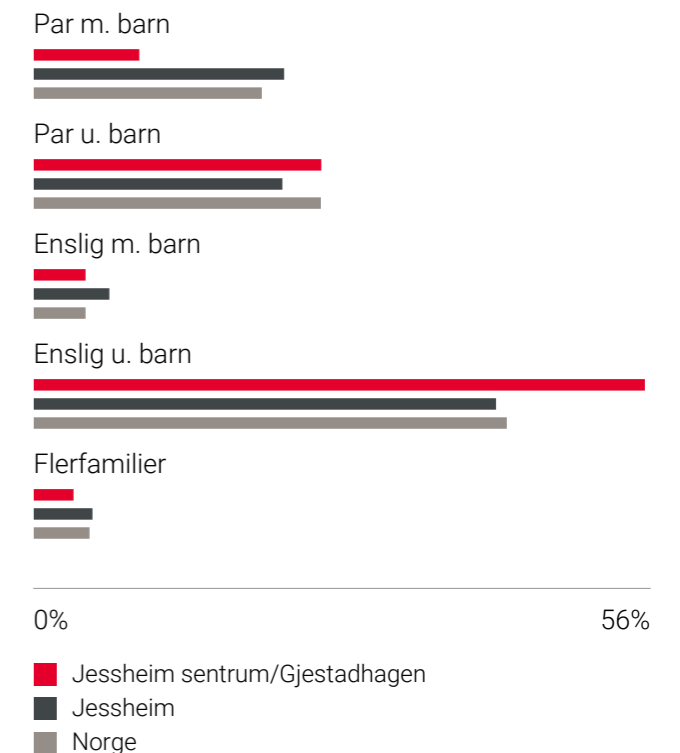
## Varer/Tjenester

📦 Jessheim Storsenter	6 min 🚶
📦 Vitusapotek Gotaasgården Jessheim	4 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

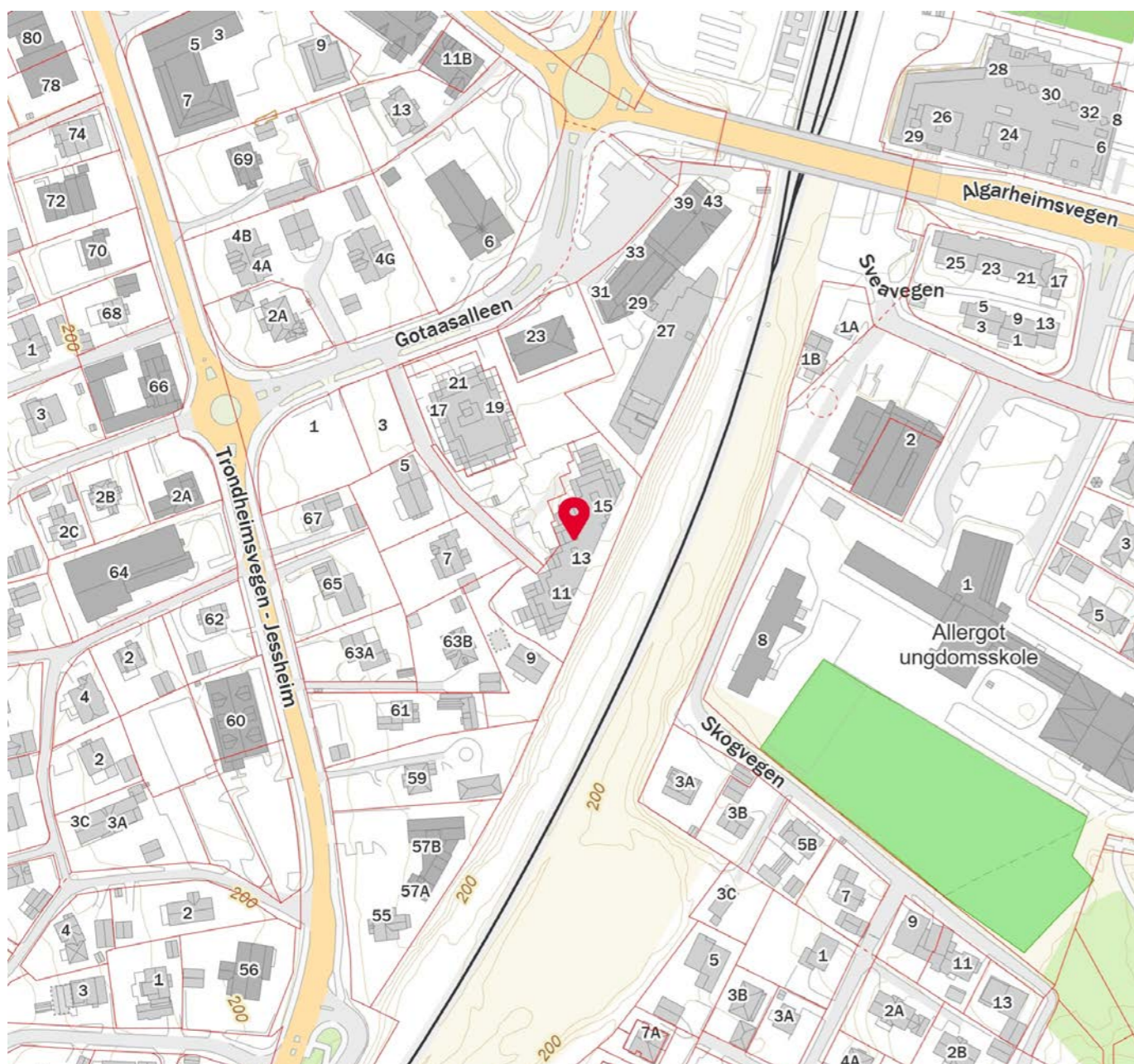
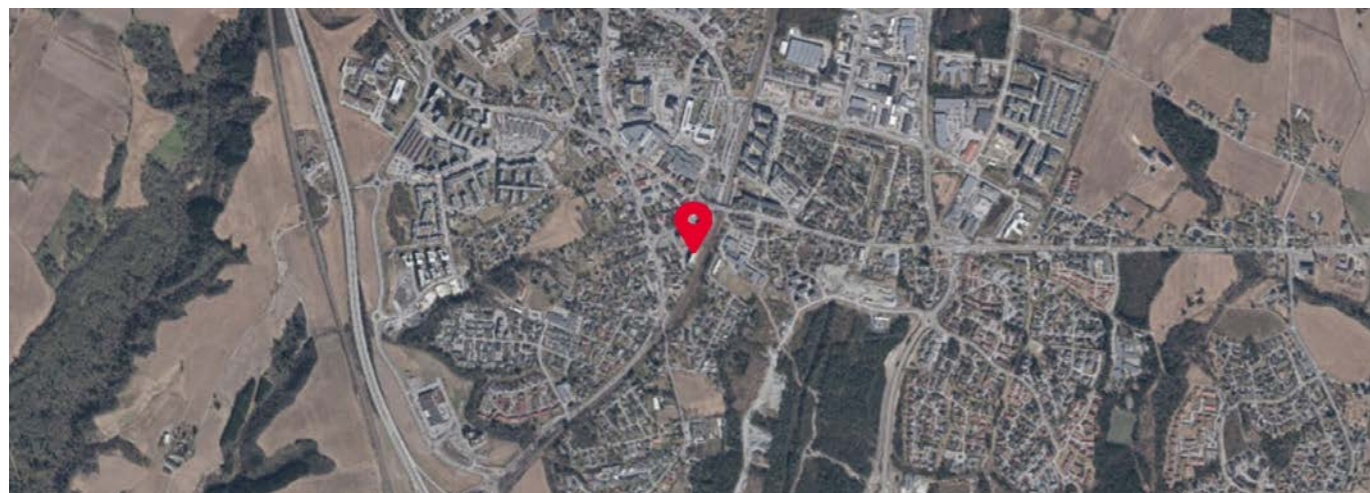


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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



Adresse <b>Gotaasalleen 11, 2050 JESSHEIM</b>	
Dato for energimerking <b>24.03.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-274491</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>301030576</b>
Gårdsnummer <b>135</b>	Bruksnummer <b>935</b>
Seksjonsnummer <b>35</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0702</b>

## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

## Boliginformasjon

Byggeår <b>2022</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>38,0 m²</b>	Oppvarmet bruksareal <b>38,0 m²</b>
Oppvarmet etasje <b>8</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Fjernvarme</b>	
Ventilasjon <b>Balansert ventilasjon</b>	

## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.





### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år <b>81,83 kWh/m²</b>
---------------------------------------

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år <b>97,44 kWh/m²</b>	Totalt levert pr. år <b>5 859 kWh</b>
---------------------------------------	--

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Gotaasalleen 11 , 2050 JESSHEIM
-  ULLENSAKER kommune
-  # gnr. 135, bnr. 935, snr. 35

Sum areal alle bygg: BRA: 41 m<sup>2</sup> BRA-i: 38 m<sup>2</sup>

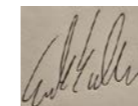


Befaringsdato: 26.03.2026    Rapportdato: 07.04.2026    Oppdragsnr.: 21739-2014    Eiendomsverdi ref nr: GF1004

Autorisert foretak: TAKSTHuset 1 AS    Sertifisert Takstingeniør: Eirik Kalheim    Vår ref: Eirik Kalheim



Rapportansvarlig



Eirik Kalheim  
Uavhengig Takstingeniør  
ek@th1.no  
988 55 334

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot 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 • 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Leilighet i 7. etasje i boligblokk fra 2022.

Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår.

Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet. Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon. Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene. Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Balkong av betong påført med impregneret bjelkelag og terrassebord.

Den er målt til ca. 2m2.

Glassrekverket er målt til ca. 126cm.

#### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Innvendige vegger og tak har malte flater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Ved enkel nivellering av stue/kjøkken måles det et totalt avvik i rommet på 5mm, og 2mm over en avstand på 2 meter.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

##### Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentert med ferdigattest.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er mer enn 25mm.

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.

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

Det er balansert ventilasjon og tilluft fra dør.

Badet er nyere enn 5 år og har dokumentert utførelse.

På bakgrunn av dette er det ikke foretatt hulltaking.

Ved overflatesøk fra tilstøtende overflater og i våte soner er det ikke påvist unormale forhold.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Det er avtrekk via balansert anlegg.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg til gulvoppvarming

Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

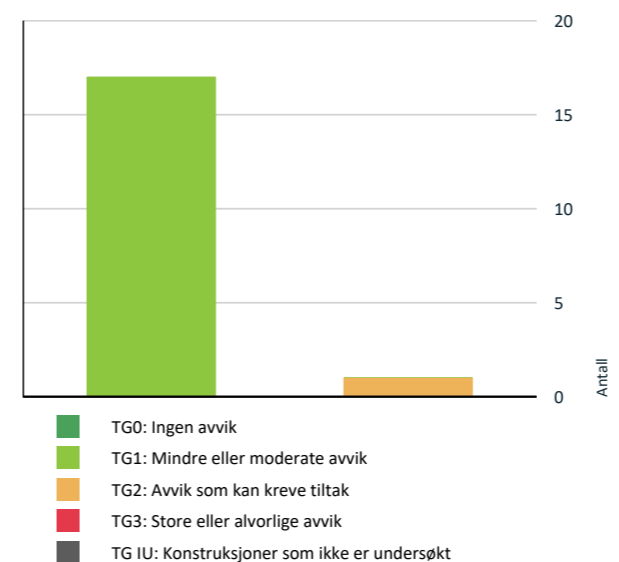
#### Boligbygg med flere boenheter

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

Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Ferdigattest er brukt som dokumentasjon.

Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:

Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

### 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

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
2022

**Kommentar**  
Eiendomsvedi.no

**Anvendelse**  
Bolig

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Balkong av betong påforet med impregnert bjelkelag og terrassebord.  
Den er målt til ca. 2m<sup>2</sup>.  
Glassrekkverket er målt til ca. 126cm.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

**Beskrivelse**

Innvendig er det gulv av parkett. Innvendige vegger og tak har malte flater.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er registrert knirk i parkettgulvet i stue/kjøkken. Knirken knyttes til at kjøkkeninnredning er montert opp på parkettgulvet, samtidig som ben til innredningen ikke har fri klaring mot gulvet. Dette medfører at det flytende gulvet ikke kan bevege seg fritt som forutsatt.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Konsekvens av avviket

Avviket kan medføre vedvarende knirkelyder ved normal bruk, redusert brukskomfort og økt mekanisk belastning på parkettgulvet. Over tid kan dette føre til økt slitasje og lokale skader i gulvets låsesystem eller overflate.

Tiltak som bør iverksettes

Kjøkkeninnredningen avlastes fra parkettgulvet slik at gulvet får nødvendig bevegelsesfrihet. Dette kan innebære justering av ben, etablering av tilstrekkelig klaring eller annen utførelse som sikrer at gulvet ikke låses av fast innredning.

Eier opplyser om at dette vil bli tatt videre med utbygger da boligen er innenfor garantitiden.

# Tilstandsrapport



### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskiller er av betongdekke.  
Ved enkel nivellering av stue/kjøkken måles det et totalt avvik i rommet på 5mm, og 2mm over en avstand på 2 meter.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendig har boligen malte glatte dører.

## VÅTROM

### 7. ETASJE > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentert med ferdigattest.

### 7. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har fliser. Taket er malt.

### 7. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er mer enn 25mm.

### 7. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.

## Tilstandsrapport



### 7. ETASJE > BAD

#### Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

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

### 7. ETASJE > BAD

#### Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon og tilluft fra dør.

### 7. ETASJE > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Badet er nyere enn 5 år og har dokumentert utførelse. På bakgrunn av dette er det ikke foretatt hulltaking. Ved overflatesøk fra tilstøtende overflater og i våte soner er det ikke påvist unormale forhold.

## KJØKKEN

### 7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

### 7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## Tilstandsrapport

#### Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.



#### Avløpsrør

##### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

#### Ventilasjon

##### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

#### Varmtvannstank

##### Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

#### Vannbåren varme

##### Beskrivelse

Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg til gulvoppvarming

#### 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.*

*Tilstanden 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.*

##### Beskrivelse

Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.

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

Nei

# Tilstandsrapport

## Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2022**
  - 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?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
  - 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 varmtvannsbereider, jmfør 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**

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarsler og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

# 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

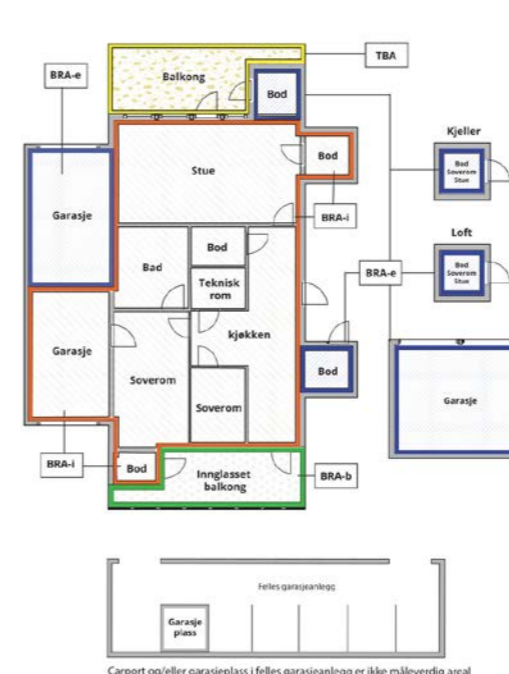
## Hva er måleverdig areal?

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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtknisk 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 bygningsakkyndige 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 m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
7. Etasje	38			38	2
Kjeller		3		3	
<b>SUM</b>	<b>38</b>	<b>3</b>			<b>2</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>41</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
7. Etasje	Soverom, stue/kjøkken, entré, bad		
Kjeller		Bod	

### Kommentar

Takhøyde stue: 2,94m.  
Takhøyde bad: 2,32m.

Arealer og høyder er målt etter beste evne med håndholdt lasermåler.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Boligen er bygget innenfor de siste 5 år.

### 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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Boligbygg med flere boenheter	38	0

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Eirik Kalheim	Takstingeniør
	Nikolai Herness	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	135	935		35	2298 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Gotaasalleen 11

### Hjemmelshaver

Herness Nikolai

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Boligen ligger i Jessheim sentrum.

Nærhet til flere idrettsanlegg, skole og barnehage samt skog og mark med turmuligheter.

Kort avstand til Jessheim sentrum med alt av servicetilbud, kjøpesenter og kulturtilbud.

Offentlig transport gir forbindelse til både Lillestrøm, Oslo og flyplassen.

#### Adkomstvei

Offentlig/privat

#### Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

#### Regulering

Se kommunens planer i området.

#### Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

#### Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått av takstmann ved utarbeidelsen av denne rapporten.

Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Rapporten omfatter ikke beskrivelse av hele borettslaget, felles areal og felles vedlikehold etc. Kun innvendig i den aktuelle seksjon som blir beskrevet på tilstand.

#### Opplýsninger gitt eier

Det er gjort arbeider på det elektriske anlegget. Se samsvarserklæring for nærmere omtale.

#### Oppvarming av boligen

Boligen varmes opp med vannbåren gulvvarme.

Det er elektriske varmekabler på badet.

#### Byggemåte

Bygningen er etablert med grunnmur av betong.

Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med trekledning.

Taket er et flatt papptekket tak.

Etasjeskiller av betong.

Vinduer med 2-lags glass.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	23.03.2026		Fremvist	1	Nei
Forretningsførerinfo	26.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklærings skjema	26.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Kommunalinformasjon	31.03.2026		Gjennomgått	1	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### Forutsetninger

#### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

#### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

#### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

#### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

#### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# 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

Nikolai Herness

## Boligen

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Gotaasalleen 11

2050 Jessheim

3209-135/935/0/35

Fremtind

Meglerns oppdragsnummer: 1208260071 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?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** -Montert skap på badroom i 2025. -Hengt opp håndklestativ i 2022.

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?

• **Ja**

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?

2



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022  
**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet doknapp.

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

♦ Ja

Har pågående reklamasjon vedrørende ulyder i vannskap. Det er flere i sameiet som har/hatt samme ulyder fra vannskap og det har vært en større reklamasjonssak mot rørlegger på dette. De mener det er produsent sin feil og at det er en ventil som er defekt. Hadde en rørlegger/produsent som byttet en ventil den 17.02.26 i vannskapet men har fortsatt hørt ulyder etter bytte av ventil. Har derfor tatt opp reklamasjonen igjen mot utbygger/rørlegger. Feilen er ikke 100% utbedret enda.

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

♦ 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

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025  
**Firmanavn:** Gardermoen Elektro AS  
**Beskrivelse av arbeidet:** -Montert Plejd Smarthus i hele leiligheten i periode 2025-2026. -Montert belysning i tak i de fleste rom i perioden 2022-2024 (soverom/stue og kjøkken, bod, downlights over skrivepult) -Montert stikk med USB A/C uttak over kjøkkenøy i 2023 -Byttet ut standard porttelefon i leilighet med smart porttelefon fra Btcino som ka styres via app. Byttet ut i 2022 -Kablet og montert høytalere på bad og kjøkken. En kablet klart til en tredje høytaler over Entre om det ønskes. Gjort i 2022 -Kablet og montert datauttak på soverom og ved skrivepult (plassen mellom bad og soverom). Gjort i 2022 -Byttet ut alle stikk til svart farge samt sensor til platetopp. -Remontert stikk med utforingsringer ved TV-vegg etter montasje av spilleplater. -Montert bevegelsessensor tilhørende ledstripe i bod (skyvedørsgarderobe ved Entré) Ref samsvarserklæring som ligger i sikringssskap.



## 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?

♦ Ja

-Bygges på Bankhuset i nærheten.  
-Blir et form for "torg" foran Herredshuset

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Ja



Vet du om det feil eller skader ved 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.

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 26.03.26 Side 1 av 2

Gotaasalléen sameie Hagehuset	<b>Vår ref.:</b> 1886/35	<b>Fødselsdato eier:</b> 03.11.2000
Gotaasalleen 11	<b>Type:</b> Boligsameie	
2050 JESSHEIM	<b>Eiere:</b> Nikolai Herness	
<b>Organisasjonsnr:</b> 929 587 669	<b>Seksjonsnr:</b> 35	

**1: Felleskostnader****Tot. innv. måned:** 3 558

Felleskostnader:	Felleskostnader	1 583
Tilleggsytelser:	GlobalConnect	299
Måler:	1886 Ista avleser - Kaldtvann: Enhet: 1886/35 - Kaldtvann ( 18863 - 35)	750
	1886 Ista avleser - Varme: Akonto fjernvarme ( 18861 - 35)	646
Objekt:	P-plass nr. 86 ( 18861 - 86 )	280

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

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.

**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: Thomas Velde  
 Adresse: Gotaasalleen 11  
 Postnr/-sted: 2050 JESSHEIM  
 Telefon: Mob.: 92817495  
 E-post: thvel500@gmail.com

**6: Ligning - 2025**

Annen formue:	23 876	Gjeld:	0	Andre inntekter:	755
		Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)

**7: Pålydende**

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	35	Partialobligasjonsnr:	

**8: Bygning/eiendom**

Byggeår: 2022  
 Gårds/bruksnr: 135/935 - seksjon:35  
 Bygningstype: Blokk  
 Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 2297.6

**9: Forsikring**

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP4479090
--------------	------------------------	-----------	-----------

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Ferdigstillt:	30.08.2022	Første innflytting:	30.08.2022	SSBnr:	H0702
Etasje:	7	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Ja				
Parkeringsstype:	Garasjeplass følger bolig ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Oppgang A		

Fasiliteter:

En bod gir en eierandel på 1 andel og en garasjeplass gir en eierandel på 2 andeler. Parkeringskjeller ( Gotaasalléen garasjesameie, 929532546) gnr 135 bnr 932 i Ullensaker kommune i registrert i grunnboken som anleggseiendom. Eierandelen med rett til parkeringsplass og bod er tinglyst på den enkelte matrikkel (boligseksjon), for alle eiendommer med rettigheter til parkeringsplass og bod i Gotaasalléen garasjesameie sin eiendom. Eierandelen er fordelt etter antall p-plasser og boder.

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 26.03.26 Side 2 av 2

Gotaasalléen sameie Hagehuset	<b>Vår ref.:</b> 1886/35	<b>Fødselsdato eier:</b> 03.11.2000
Gotaasalleen 11	<b>Type:</b> Boligsameie	
2050 JESSHEIM	<b>Eiere:</b> Nikolai Herness	
<b>Organisasjonsnr:</b> 929 587 669		

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

P- plass/ bod er registrert på en egen seksjon (registrert med egen klient og enhet). påløper derfor et gebyr kr 1280,- per p-plass og 1280,- per bod i forbindelse med eierskifte.  
 Kommunale avgifter, renovasjon og vann faktureres direkte fra Ullensaker kommune.

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, avd. Jessheim

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

Saknr.: Deres ref.: Saksbehandler: Dato:  
1208260071 1208260071 Nina Skoglund 26.03.2026.

**FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 135 BNR: 935 SNR: 35**

Forespørsel datert: 24.03.2026.

**Eiendom**

Oppgitt areal i matrikkelen 2297,6 m<sup>2</sup>.  Snr. 35 har en andel på 38/5687 i sameie.

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

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

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

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

**PLANSTATUS:**

Eiendommen er regulert til bolig/kontor/forr. i reguleringsplan for «Del av K2 Byplan – Gotaasalleen 3 - 7» m/best. vedtatt. 19.06.2019.

Endringer: mindre vesentlig endring vedtatt 07.12.2021.

Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommunedelplan for: Jessheim til: kombinert bebyggelse og anleggsformål – nåværende vedtatt 17.06.2025.

Grenser inntil reguleringsplan for: «Gotaasgården, gnr. 135/6 m.fl.» vedtatt 29.08.2005. og «Del av K2 Byplan – Gotaas» vedtatt 19.03.2024.

**STØYFORHOLD:**

Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen.  Er berørt av 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. Formannskapet vedtok 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 har privat avkjøring.

Kommunale avgifter for 2026 er kr. 5446,-. Dette er kun renovasjon.  
Avgifter for vann og avløp går direkte til sameie. Restanser fra tidligere terminer er kr. 70,-.

«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 2020.  Garasje byggemeldt  
Tilbygg byggemeldt  
 Har ferdigattest.  Har ikke ferdigattest.  
 Har midlertidig bruksattest.  Har ikke midlertidig bruksattest.

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

**ANDRE MERKNADER:**

For ulike registrerte farer se NVE atlas.

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

Med hilsen

*Nina Skoglund*

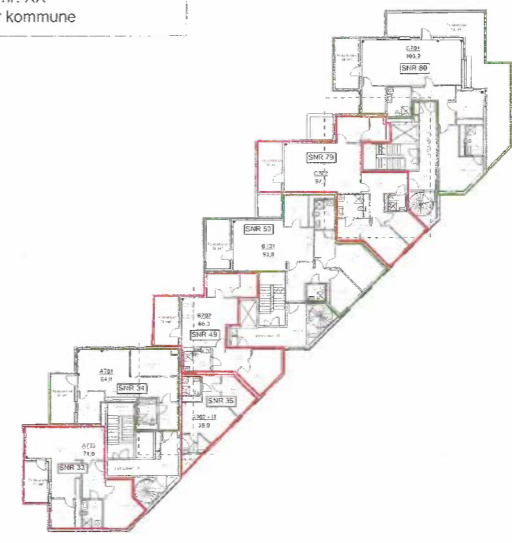
Nina Skoglund  
konsulent  
Geodata  
47782453

- Vedlegg:
- |                                     |                          |
|-------------------------------------|--------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Reguleringsplan.         |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Reguleringsbestemmelser. |
| <input type="checkbox"/>            | Bebyggelsesplan.         |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Kommunedelplan.          |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Matrikkelbrev.           |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Ferdigattest.            |
| <input type="checkbox"/>            | Midlertidig bruksattest. |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Eiendomskart.            |
| <input checked="" type="checkbox"/> | VA-kart.                 |
| <input type="checkbox"/>            | Støykart.                |

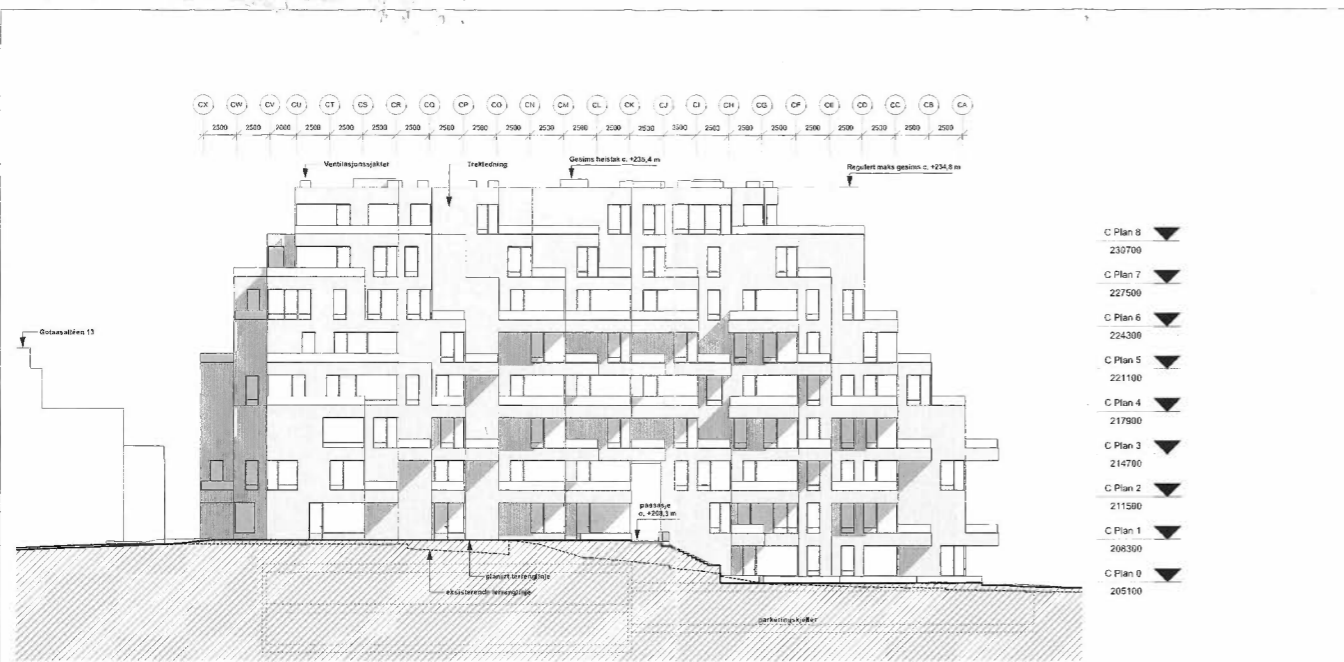


 <b>ULLENSAKER</b> KOMMUNE		<b>Ferdigattest</b> Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2. Arkiv-saksnr: 20/10808 – 40, historisk saksnummer 2019/6873			
Ansvarlig søker: CODE Arkitektur Akersgata 16 0158 OSLO		Tiltakshaver: Gotaasalleen Bolig As c/o Stor-Oslo Eiendom AS Dronning Eufemias gate 16 0191 OSLO			
<b>FERDIGATTEST ER GITT FOR</b>					
Adresse: Gotaasalleen 11, 13, 15		Gårdsnr. 135	Bruksnr. 935	Festenr. 	Seksjonsnr. 1-81
Tiltakets/byggets art Nybygg - Boligblokk					
Vedtaksdato for ramme/byggetillatelse (førstegangsvedtak) 10.06.2019					
Dato for søknad om ferdigattest:		30.08.2023			
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).					
Merknader: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.</li> <li>- Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.</li> </ul>					
Sted Ullensaker	Dato 18.10.2023	Underskrift Jonny Leirpoll                      Anne Charlotte Ruud <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>			

Seksjoneringstegninger  
 Gotaasalleen sameie Hagehuset  
 Gnr. 135 bnr. XX  
 Ullensaker kommune

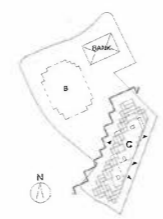


7. etasje



- ▼ C Plan 8  
230700
- ▼ C Plan 7  
227500
- ▼ C Plan 6  
224300
- ▼ C Plan 5  
221100
- ▼ C Plan 4  
217900
- ▼ C Plan 3  
214700
- ▼ C Plan 2  
211500
- ▼ C Plan 1  
208300
- ▼ C Plan 0  
205100

**BYGG C**



2	Rammesøknad	04.09.19	07	10
1	Rammesøknad	02.08.19	01	04
REV. nr. 1	REV. BESKRIVELSE	DN. NO.	SEAL.	KORT. R.
Prosjekt	Gataasalleen, Jessheim	538GOT		
Prosjekt	Gataasalleen 13, 14, 15, 16, 17	135, 177, 250, 259		
Type prosjekt	Leilighetsbygg	549, 549, 245		
Eier: Step Eiendom AS c/o Stor-Oslo Eiendom AS				
Kilde: 17 - 0153 Oslo				
Figur nr.	Ramme nr.	Prosjekt nr.		
A-C4021	2	Rammesøknad		
Tegningstittel: C Fasade nord				
Dato:	19.08.2019	Rev. nr.:	07	10
Arbeid:	135, 177, 250	Rev. nr.:	07	10
Arbeid:	135, 177, 250	Rev. nr.:	07	10
Arkitekt: code arkitektur				
Adressen: Høgskule 13 - 2165 Oslo - T: 995 21 810 - E: post@code.no				



- ▼ C Plan 8  
230700
- ▼ C Plan 7  
227500
- ▼ C Plan 6  
224300
- ▼ C Plan 5  
221100
- ▼ C Plan 4  
217900
- ▼ C Plan 3  
214700
- ▼ C Plan 2  
211500
- ▼ C Plan 1  
208300
- ▼ C Plan 0  
205100
- ▼ P Dekke 2  
201500

**BYGG C**



2	Rammesøknad	04.09.19	07	10
1	Rammesøknad	02.08.19	01	04
REV. nr. 1	REV. BESKRIVELSE	DN. NO.	SEAL.	KORT. R.
Prosjekt	Gataasalleen, Jessheim	538GOT		
Prosjekt	Gataasalleen 13, 14, 15, 16, 17	135, 177, 250, 259		
Type prosjekt	Leilighetsbygg	549, 549, 245		
Eier: Step Eiendom AS c/o Stor-Oslo Eiendom AS				
Kilde: 17 - 0153 Oslo				
Figur nr.	Ramme nr.	Prosjekt nr.		
A-C4023	2	Rammesøknad		
Tegningstittel: C Fasade sør-øst				
Dato:	19.08.2019	Rev. nr.:	07	10
Arbeid:	135, 177, 250	Rev. nr.:	07	10
Arbeid:	135, 177, 250	Rev. nr.:	07	10
Arkitekt: code arkitektur				
Adressen: Høgskule 13 - 2165 Oslo - T: 995 21 810 - E: post@code.no				

# Takk for din gave til SOS-barnebyer!

For hvert boligsalg utført av oss i Aktiv Eiendomsmegling donerer vi kr 100,- til SOS-barnebyer.

SOS-barnebyer er til stede i konfliktområder over hele verden, og jobber for at barn skal få beskyttelse og omsorg i en familie, aller helst sin egen.

Skulle du selv ønske å donere et beløp eller bli fast giver kan du gå inn på [www.sos-barnebyer.no](http://www.sos-barnebyer.no) for mer informasjon.



## Ann Kristin Hoset



**Stilling**  
Eiendomsmegler MNEF

**Mobil**  
98 08 56 92

**Mail**  
ann.kristin.hoset@aktiv.no

**Relevant utdanning**  
BI Norwegian Business School

**Antall år i bransjen**  
18 år

**Områdeerfaring**  
Øvre Romerike

**Boligtyper**  
Eneboliger, leiligheter, tomter, fritidsboliger, prosjekt, m.m.

Ved salg av eiendom er det viktig at du får tett og grundig oppfølging gjennom hele salgsprosessen. Ingen bolighandel er lik. Hver eiendom har sine særtrekk og det er meglers oppgave å få frem det beste ved din bolig.

### Best resultat for kunden - hver gang

Jeg vil gjennom Aktiv Eiendomsmegling jobber for at du skal få høyest mulig pris ved at:

- Du benytter deg at et meglerfirma som i flere år har blitt kåret til å ha de mest fornøyde kundene.
- Vi har profesjonelle fotografer (Bilder er alfa omega i en salgsprosess).
- Flotte annonser og salgsoppgaver.
- Du får en lokalkjent megler (kan selge inn området godt - vi skal jo ikke bare selge boligene).
- Erfaren megler som selger mye i området og har interessenter å vinkle over til din bolig, samt god erfaring med annonsering og i budrunder.
- Samarbeid med Aurskog Sparebank som kan bidra med finansiering til dine interessenter og igjen til flere budgivere og høyere pris på din bolig.

*Mitt mål er å gjøre deg som kunde 100% fornøyd ved å levere kvalitet i alle ledd. Du skal alltid stå i sentrum av mitt fokus, og sammen skal vi arbeide for å oppnå en best mulig pris for din eiendom og samtidig bestrebe en best mulig salgsprosess.*



## Drømmer du om ny bolig? Vi kan hjelpe deg med å få drømmen til å bli virkelighet.

Hos oss i Aurskogbanken får du alltid god og personlig rådgivning som er tilpasset dine behov og økonomi. Vi finansierer dine boligdrømmer, tar vare på sparepengene dine og sørger for at du og flokken din er riktig forsikret. Kjøper du bolig med energiklasse A eller B får du vårt mest gunstige boliglån.

Vi er ikke bare en bank, vi er en sparebank. En viktig del av vår kultur er å gi tilbake til lokalsamfunnet i form av gaver og sponsorstøtte. Hos oss får du også gratis bruk av konto og kort i hverdagen. Det eneste du betaler er et årsgebyr samt valutapåslag dersom du bruker kortet i utlandet.

Ta kontakt med oss for en hyggelig prat på kontoret vårt i Trondheimsvegen 84 på Jessheim, i Teiealleen på Nannestad, på Teams eller telefon.

*Vi er en bank du kan stole på – både nå og i fremtiden.*

[www.aurskog-sparebank.no](http://www.aurskog-sparebank.no)

Aurskog • Bjørkelangen • Årnes • Jessheim •  
Sørumsand • Askim • Gjøvik • Nannestad •  
Lillestrøm

Telefon: 63 85 44 40

E-post: [post@aurskog-sparebank.no](mailto:post@aurskog-sparebank.no)



**Aurskog**  
SPAREBANK



**Aurskog**  
SPAREBANK



Denne boligen kan du finansiere med et grønt boliglån

***Boligen du nå ser på har energiklasse A eller B og kan dermed finansieres med et grønt boliglån hos oss!***

Vi tilbyr både grønt boliglån ung, grønt boliglån og grønt fleksilån.

Dersom du skal pusse opp eller bytte til energikilder som har mindre belastning på miljøet kan du også få vårt grønne rehabiliteringslån.

Hos oss får du alltid god og personlig rådgivning tilpasset ditt behov.

***Vi er lokalbanken for alle på hele Romerike!***

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: [www.aurskog-sparebank.no](http://www.aurskog-sparebank.no)

Aurskog | Bjørkelangen | Jessheim | Sørumsand | Årnes

Grønt boliglån ung med rente fra 4,10 %, effektiv rente 4,27 % over 25 år, total kostnad kroner 3.226.407.



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

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

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

9. 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. Veggglamper, 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 nettkrenkelseser
- 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](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, 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](http://help.no).

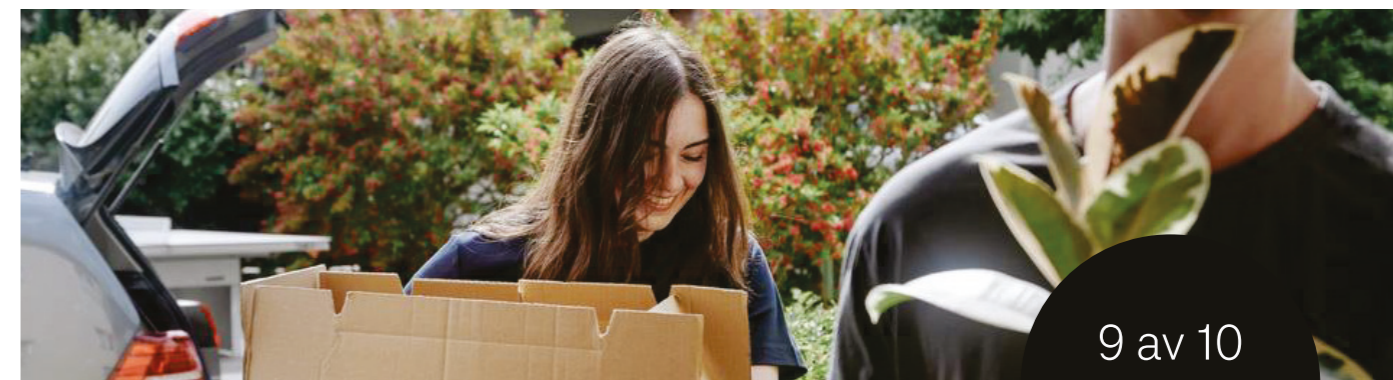
## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



9 av 10

boligselgere kjøper boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig unntatt enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.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

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Gotaasalleen 11  
2050 JESSHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Jessheim  
Saksbehandler: Ann Kristin Hoset

Telefon: 980 85 692  
E-post: ann.kristin.hoset@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre