

GJERDRUM / ASK

Hønsisletta 5

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 3 690 000,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

1854.6 m² (eiet)

OMKOSTNING KJØPER

106 840,-

EIEFORM

Eierseksjon

TOTALPRIS

3 796 840,-

ANTALL SOVEROM

1

FELLESKOSTNADER

4 179,- pr. mnd

ETASJE

1

FELLESFORMUE

3 454,-

BYGGEÅR

2020

BRA-I/BRA TOTAL

54/73 kvm

ENERGIMERKING

C - Ikke angitt

Din megler



Line Stuve

Eiendomsmegler | Partner

line.stuve@emera.no

+47 482 42 798

Line Stuve har over 10 års erfaring som eiendomsmegler på Romerike. Hun er godt kjent med markedet, nabolagene og menneskene som bor her - og vet akkurat hva som skal til for å skape gode salgsprosesser og sterke resultater.





Lækker og innbydende 2-roms selveierleilighet fra 2020 med sentral beliggenhet. Innglasset terrasse og garasje plass.

EMERA Romerike ønsker velkommen til Hønsisletta 5 - en moderne og stilren 2-roms leilighet fra 2020 med gjennomtenkt planløsning og god standard!

Leiligheten har en lys og luftig stue med store vindusflater og åpen løsning mot et stilrent, påkostet kjøkken med øy og integrerte hvitevarer - perfekt for sosiale sammenkomster!

Fra stuen er det utgang til en romslig innglasset terrasse. Leiligheten har et flislagt bad med gulvvarme. Videre er det et soverom med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Det er satt inn garderobeskap samt at det er lagring i innvendig bod. Det er parkering i garasje og bod i kjeller.

Svært sentral beliggenhet med umiddelbar nærhet til skoler, barnehager, butikker og kollektivtransport. I tillegg finner du flotte turområder i Romeriksåsen rett i nærheten!



Kitchen Rules
No Complainers
No Substitutions
No Late Arrivals
No Special Orders





















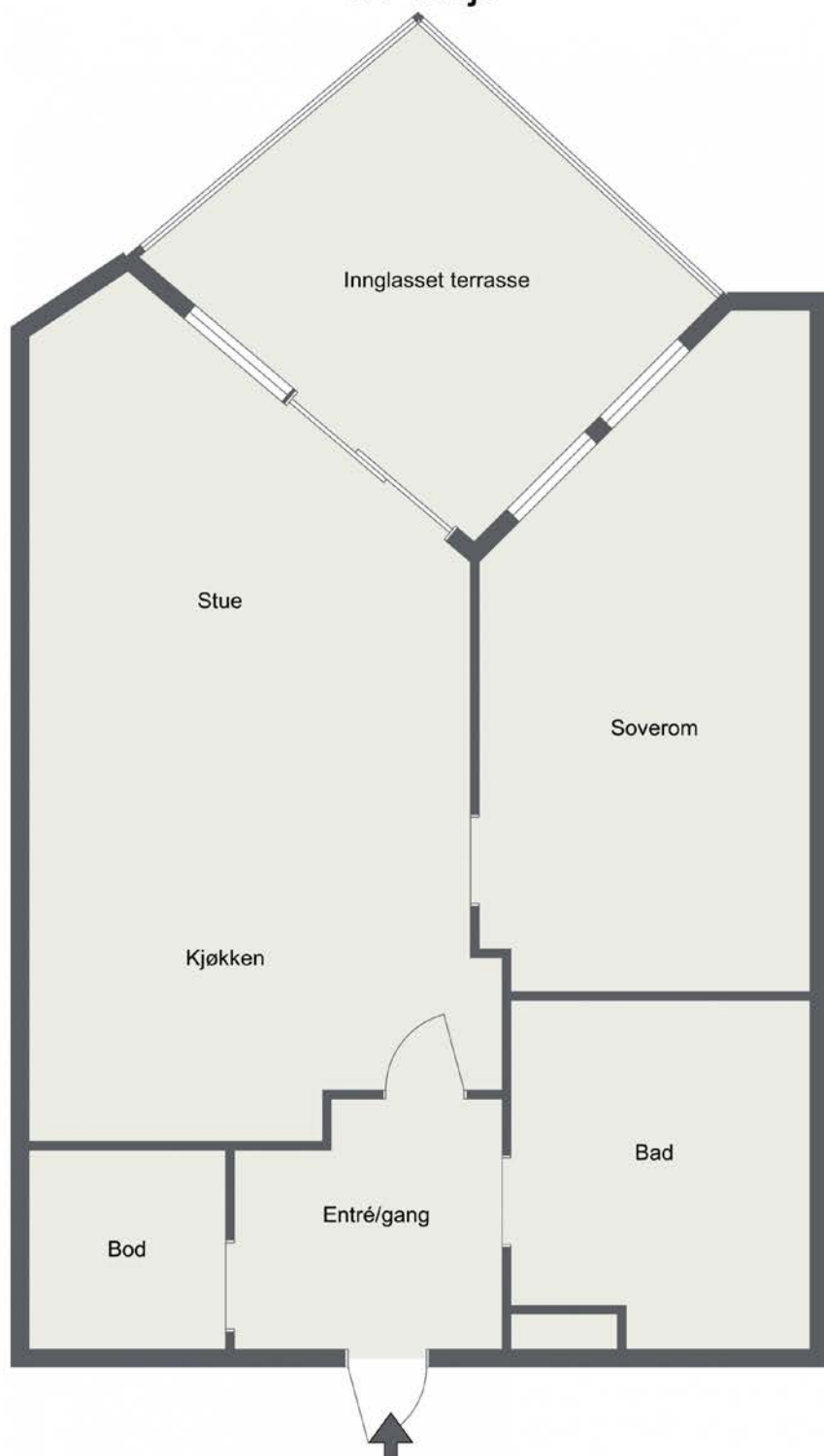




Planteegning



1. Etasje



Plantegningen er utarbeidet av Takst & Malermester A. Magnus AS.
Plantegningen er ikke målsatt og noe avvik kan forekomme.

HØNSISLETTA 5

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 3 690 000

Omkostning kjøper

3 690 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

13 500 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

92 250 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

93 340 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

106 840 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

3 783 340 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

3 796 840 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 3 796 840

Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 179,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnader 1, likt fordelt 2 974,-

Felleskostnader 2, fordelt etter sameiebrøk 237,-

Garasjesameiet 244,-

Kabel-tv/Bredbånd 520,-

Vedlikeholdsavsetning 159,-

Ventilasjonsfilter 45,-

Andre kostnader:

Andre utgifter: Løpende kostnader utover felleskostnader vil bl.a. være innboforsikring, strøm, normalt vedlikehold og evt. oppgradert tv/internett. Listen er ikke uttømmende.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 3 454 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 750 000 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 3 000 000 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Hønsisletta ligger sentralt til i Gjerdrums kommunesentrum Ask. I sentrum finner du blant annet dagligvarehandel, restauranter, bibliotek, post, apotek, vinmonopol og treningssenter.

Ask kan by på flere spisesteder: Molang, indisk restaurant, La Ruccola og Roma Pizza Grill.

I Gjerdrum er det mye å finne på for store og små til alle

årstider. Med markagrensen i gangavstand er turmulighetene mange. Her finner du flotte turforhold i Romeriksåsen hele året. Det er fine lysløyper om vinteren, og når sommeren kommer kan man ta en løpetur på en av de oppmerkede turstiene. Stolpejakt er også en fin mulighet til å gjøre seg kjent i nærområdet - les mer på stolpejakten.no

Lysdammen ligger skjernet til i Gjerdrums skoger, og er en idyllisk perle og et meget populært badested. En varm sommerkveld er det fint å sykle hit for et kveldsbad.

Gjerdrum er en idrettsglad bygd med mye aktivitet for store og små. Kommunen tilbyr et bredt utvalg av idretter, bl.a.: langrenn, skiskyting, alpint, håndball, taekwondo, innebandy, idrettsskole, fotball og e-sport. Fotballbanen som ligger i kort gangavstand har undervarme, og kan dermed benyttes året rundt. #2etg er et populært fritidstilbud - gamingsenter i samarbeid mellom kommunen og Gjerdrum idrettslag som holder til i nabobygget til boligen. I Kniplia er det en populær alpinbakke med to nedfarter hvor ungdommen trives.

Det er gangavstand til både barnehage, barne- og ungdomsskole. Gjerdrum ungdomsskole ble nyåpnet til skolestart i 2009, og ble senere tildelt statens byggeskikkpris. Gjerdrum kommune har også en populær fritidsklubb som holder til på ungdomsskolen.

Parkering

Leiligheten har bruksrett til parkeringsplass nr. 52. Garasjeanlegget vil bli organisert som en anleggseiendom med eget gnr 39 bnr 57.

I henhold til eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter forespørsel fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass – forutsatt at vedkommende ikke har behov for tilrettelagt plass, og at seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en plass i sameiet.

Seksjonseiere har også anledning til å etablere ladepunkt for elbiler eller ladbare hybrider på sin parkeringsplass, eller annet sted anvist av styret, så lenge styrets samtykke foreligger. Styret kan kun nekte slik etablering dersom det finnes saklig grunnlag for avslaget, jf. eierseksjonsloven § 25.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 1854.6 m²

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det er utstedt ferdigattest for Hønsisletta 5, gbnr. 39/59: Oppføring av leilighetsbygg med 42 boenheter og tilhørende utearealer og underjordisk parkeringsanlegg. Ferdigattesten er datert 25.11.2020.

Det er mottatt godkjente byggetegninger fra kommunen som stemmer med dagens bruk.

Innhold

1.etasje: Entré, kjøkken/stue, soverom, bad, bod
Annet: Sportsbod i felles kjeller

Areal

BRA - i: 54 m²
BRA - e: 6 m²
BRA - b: 13 m²
BRA totalt: 73 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 6 m² Sportsbod i felles bodareal.

1. etasje

BRA-i: 54 m² Entré/gang, bod, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og soverom.

BRA-b: 13 m² Innglasset terrasse.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs

kommentar til

arealoppmåling

Målt takhøyde 2.53 m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler

Standard

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs

standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som

legges til grunn med mindre annet er spesifisert i

salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget.

Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: August Magnus

Type takst avholdt av takstmann: Eierskifterapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Lagt flis på flis i dusjhjørne / gamle flis ble ikke skadet

Arbeid utført av: Nordisk Bad 1

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Jeg har selv satt opp lysskinne så har kompisen min som er utdannet elektriker koblet og gitt meg det i innflytningsgave så det kan kalles dugnad

Arbeid utført av: Venner

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Satt opp av firma ladeboks for elbil lader i garasje

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Lagt klikk gulv på terrassen fra ikea.

Moderniseringer og påkostninger: - Satt inn ny kjøkkeninnredning

- Lagt nytt laminatgulv

- Lagt klikkgulv på terrassen i fra IKEA

- Satt opp lysskinne, så har en venn som er utdannet elektriker tilkoblet lysskinnen til koblingsboks på kjøkken/stue

- Lagt flis på flis i dusjhjørne (gamle flis ble ikke skadet)

Bebyggelsen

Hovedsakelig leilighetsbebyggelse.

Byggemåte

Boligblokk oppført i 2020, leiligheten ligger i 1.etasje.

Støpt fundament til grunn med grunnmur i støpt betong, yttertak i

betongkonstruksjon tekket med takpapp, yttervegger forblendet med trepanel og teglstein, armertbetong i etasjeskiller og innervegger oppført i betong/gips med varierende overflater. Felles trappegang, med heis og felles parkeringskjeller.

Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig kledning,

takrenner, yttertak, terrasser/balkonger og utvendig terreng da dette er en del av sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Ved taksering av leilighet i sameier er det primært innvending i leiligheten og de arealene som tilhører denne som er vurdert.

Innvendige overflater:

Vegger: Malt gips, malt betong og fliser.

Tak/himlinger: Malte betongelementer og malt gips.

Gulv: Parkett, laminat og fliser.

Takstmannens vurdering av tg2:

Ventilasjon

Hjemmelshaver har selv satt inn kjøkkenventilator med kullfilter under oppgraderingen av kjøkkenet. TG2

Årsak: Kjøkkenventilator med kun kullfilter tilfredsstiller ikke kravene i TEK 17.

Risiko: Det kan gi økt risiko for mangelfull fjerning av fukt, lukt fra kjøkkenet og kan medføre til dårligere innneklima.

Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert innemiljøkvalitet og behov for tiltak i rommet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere ventilasjonsløsningen og luftutskiftingen i rommet, ved befarings av ventilasjonsfaglig person.

Øvrig informasjon

Adresse

Hønsisletta 5, 2022 GJERDRUM

Gnr. 39, bnr. 59, snr. 5, ideell andel 1/1

Gnr. 39, bnr. 57, ideell andel 1/83, sameietype: realsameie i Gjerdrum kommune.

Selger

Camil Hujic

Sameie

Skjønhaugtunet Sameie 2

Organisasjonsnummer: 925383260

Skjønhaugtunet Sameie 2 består av 42 boligseksjoner. Prosjektet Skjønhaugtunet består av 4 byggetrinn (4 blokker), innenfor området regulert i reguleringsplan for Skjønhaugtunet vedtatt 21.03.2018. Sameiet er byggetrinn 2.

Utomhusarealene skal disponeres og driftes enhetlig av sameiene 1,2 3 og 4 i fellesskap,

Sameiene har bare rett til bruk av ferdigstilte fellesområder.

Forhager med eksklusiv bruksrett er ikke omfattet av dette.

Garasjeanlegget vil bli organisert som en anleggseiendom med eget gnr 39 bnr 57. I

garasjekjelleren er det én garasjeplass og bod til alle seksjonene, samt tekniske rom og sykkelparkering for byggetrinnene i prosjektet.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Av årsmøtet avholdt i 2025 fremgår følgende:

Styret har avholdt 7 styremøter siden forrige årsmøte i mai i fjor, samt utstrakt kommunikasjon muntlig og på epost. Av rutinesaker inngår:

- Budsjettering og regnskapsoppfølging
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og HMS
- Løpende tilsyn og vedlikehold, herunder gjennomgang av vedlikeholdsavtaler
- Støll og vedlikehold av uteområdet

Av andre større saker kan nevnes:

- Samarbeid med forretningsføreren, Bori BBL
- Samarbeid med styret i Skjønhaugtunet Sameie 1, bl.a. om det felles garasjeanlegget, felles uteområder og

gangveier, brannvarslingsanlegget, kameraovervåkingen, snørydding med hensyn til brannbilens oppstillingsplasser m.m.

• Oppfølging av byggets tekniske systemer og hvordan disse fungerer, driftes og vedlikeholdes. Systemene for gulvvarme, ventilasjon, brannvarsling og brannslukking er teknisk kompliserte.

• Brannøvelser

• Oppfølging av serviceavtaler innenfor renhold, vaktmestertjenester, snørydding og strøing, kontroll og vedlikehold av heisen, kontroll og vedlikehold av brannvarslingsog brannslukkingssystemer, jordvarmeanlegg m.fl.

• Oppdatere og følge opp en liste over feil og mangler ved bygningen. Denne listen er et felles oppfølgingsverktøy for styret, utbygger og entreprenøren, overlatt til advokat for oppfølging.

• Etter beste evne bistått andelseierne ved spørsmål knyttet til både byggets fellesarealer, tekniske systemer og forhold i den enkeltes leilighet.

• Organisere dugnader i garasjen og på uteområdene, inklusive miljøtiltak:

• Rengjøring av søppeltårn

• Oppfølging av Roaf om skader på tårnene

• Utebenker og bord, 50 % sponset av Gjerdrum Boliger AS

• Busker, bark og plenklipping

• Sammen med Trivselskomiteen arrangere julegrantenning og gjennomføre trivselstiltak, som krukker og planter i alle etasjer

• Utsmykningskomiteen har med stor innsats dekorert trappehuset vår med krukker og planter på rullebrett.

I tillegg anskaffet vi i sommer bord og benker til uteplass – 50% sponset av Gjerdrum Boliger AS (Odd Sæther). Vi har også planer om en platting for møblene.

Etter styrets oppfatning har entreprenøren (ØMF Nedre Romerike Oslo AS, tidligere Asker Entreprenør AS) og dennes underleverandører brukt for lang tid på å erkjenne, og å rette feil og mangler.

Det gjenstår derfor fortsatt feil og mangler knyttet til rust på stålsøyler på balkonger og rust på terskler i boder.

Det arbeides derfor videre med disse sakene i 2025.

Samarbeidet i styret og med forretningsfører og utbygger (Gjerdrum Boliger AS /Odd Sæther) har vært meget godt.

Styret er ikke i rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

Feil og mangler ved bygningen og de tekniske systemene skal utbedres av utbygger/totalentreprenør innenfor ferdigstillingsgarantien. De tiltakene som er, eller planlegges gjennomført, er etter styrets oppfatning tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi, og har fått forlenget garantitid. For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen, og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir etter styrets oppfatning en rettvise oversikt over sameiets økonomiske stilling pr 31.12.2024.

Resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2024 og frem til styrets årsberetning er avgitt.

Forretningsfører: Bori Bbl

Sameiets forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Polisenummer fellesforsikring: SP2939997

Husdyr: Det er tillatt med dyr i sameiet.

Beboere som holder dyr skal sørge for at dyret ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

Hunder skal luftes i bånd.

Dersom husdyr skitner til gulv, trapper eller heis, skal dyreeier umiddelbart rengjøre disse.

Styregodkjennelse: Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse.

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to

boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med. I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Hver vår, i god tid før 17. mai, arrangeres dugnad med opprydding av utearealene. Beboerne oppfordres til å delta.

Energimerke

Energikarakter: C

Energifarge: Ikke angitt

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen varmes opp via vannbåren varme og elektrisitet. Det er elektriske varmekabler i gulv på bad. Øvrige gulv har vannbåren gulvvarme.

Nåværende eier har tegnet avtale om Norgespris på strøm, og avtalen har bindingstid til 31.12.2026. Avtalen

følger boligen, og må derfor overtas av kjøper.

Norgespris er en ny, statlig ordning, som gir en forutsigbar og fast strømpris på 50 øre per kWh med mva (40 øre uten mva) gjennom året. Norgespris har et forbrukstak på 5 000 kWh per måned for husholdninger og 1 000 kWh for hytter. Når det er tegnet avtale om Norgespris bortfaller eventuell strømstøtte.

Som boligeier må du fortsatt ha en strømvatle med en strømleverandør.

Du kan lese mer om Norgespris blant annet her: <https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris>

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Gjeldende regulering:

Id 202301

Navn Detaljregulering for Skjønhaugtunet 2

Plantype Detaljregulering

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 21.08.2024

Delareal 1 855 m

Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

Feltnavn BBB2

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Id 202501

Navn Detaljregulering for Kulturkvartalet

Status Planlegging igangsatt

Plantype Detaljregulering

Id 202405

Navn Detaljregulering av Oppvekstjordanet

Status Endelig vedtatt arealplan

Plantype Detaljregulering

Eiendommen ligger i et middels til lavt aktsomhetsområde for radon.

Eiendommen ligger i gul støysone, støy fra lufthavn.

Tinglyste heftelser

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

3230/39/59/5:

18.03.1936 - Dokumentnr: 100616 - Rettigheter iflg. skjøte Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:3230 Gnr:39 Bnr:59

Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.1954 - Dokumentnr: 102148 - Bestemmelse om veg Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:39 Bnr:15

Overført fra: Knr:3230 Gnr:39 Bnr:59

Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.1957 - Dokumentnr: 101764 - Best. om adkomstrett Overført fra: Knr:3230 Gnr:39 Bnr:59

Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.1957 - Dokumentnr: 101833 - Erklæring/avtale Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:3230 Gnr:39 Bnr:59

Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.1962 - Dokumentnr: 104357 - Rettigheter iflg. skjøte Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:39 Bnr:17

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:3230 Gnr:39 Bnr:59

Gjelder denne registerenheten med flere

04.05.1977 - Dokumentnr: 102334 - Jordskifte

Overført fra: Knr:3230 Gnr:39 Bnr:59

Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.1989 - Dokumentnr: 102389 - Bestemmelse om veg Overført fra: Knr:3230 Gnr:39 Bnr:59

Gjelder denne registerenheten med flere

26.02.1997 - Dokumentnr: 2599 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:3230 Gnr:39 Bnr:59
Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.2003 - Dokumentnr: 918 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.m.
Overført fra: Knr:3230 Gnr:39 Bnr:59
Gjelder denne registerenheten med flere

11.02.2005 - Dokumentnr: 2398 - Erklæring/avtale
Kvalitetsavtale for Ask Sentrum
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver Gjerdrum Boliger AS
Overført fra: Knr:3230 Gnr:39 Bnr:59
Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.2018 - Dokumentnr: 1434550 - Bestemmelse om
adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:39 Bnr:56
Gjelder også senere fradelte parseller
Overført fra: Knr:3230 Gnr:39 Bnr:59
Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.2018 - Dokumentnr: 1434550 - Bestemmelse om
vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:39 Bnr:56
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3230 Gnr:39 Bnr:59
Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.2018 - Dokumentnr: 1434550 - Bestemmelse om
spillvann/drensvann/stikkrenner
Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:39 Bnr:56
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3230 Gnr:39 Bnr:59
Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.2018 - Dokumentnr: 1434550 - Bestemmelse om
elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:39 Bnr:56

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3230 Gnr:39 Bnr:59
Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.2018 - Dokumentnr: 1663574 - Bestemmelse om
nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Stedsevarig rett til bygging, vedlikehold og fornyelse
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/
kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/
ledninger/kabler
Bestemmelse om beplantning i nærhet av anlegg
Overført fra: Knr:3230 Gnr:39 Bnr:59
Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.2019 - Dokumentnr: 265964 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om plikter og rettigheter ved
opparbeidelse av infrastruktur
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3230 Gnr:39 Bnr:59
Gjelder denne registerenheten med flere

24.07.2019 - Dokumentnr: 855712 - Bruksrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Gjerdrum Kommune
Org.nr: 864 949 762
Bestemmelse om gjensidig bruksrett til uteområder på
gnr. 39 bnr. 2, 20, 56, 57 og 58
Bestemmelse om fordeling av kostnader
Gjelder også senere fradelte eiendommer
Overført fra: Knr:3230 Gnr:39 Bnr:59
Gjelder denne registerenheten med flere

24.07.2019 - Dokumentnr: 855712 - Bestemmelse om
adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Gjerdrum Kommune
Org.nr: 864 949 762
Bestemmelse om gjensidig adkomstrett på gnr. 39 bnr. 2,
20, 56, 57 og 58
Bestemmelse om fordeling av kostnader
Gjelder også senere fradelte eiendommer

Overført fra: Knr:3230 Gnr:39 Bnr:59
Gjelder denne registerenheten med flere

24.07.2019 - Dokumentnr: 855712 - Bestemmelse om vann/kloakk
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Gjerdrum Kommune
Org.nr: 864 949 762
Bestemmelse om gjensidig rett på gnr. 39 bnr. 2, 20, 56, 57 og 58
Bestemmelse om overvann
Bestemmelse om grøfter/kummer
Gjelder også senere fradelte eiendommer
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3230 Gnr:39 Bnr:59
Gjelder denne registerenheten med flere

24.07.2019 - Dokumentnr: 855712 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Gjerdrum Kommune
Org.nr: 864 949 762
Bestemmelse om gjensidig rett på gnr. 39 bnr. 2, 20, 56, 57 og 58
Bestemmelse om øvrige ledninger
Gjelder også senere fradelte eiendommer
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3230 Gnr:39 Bnr:59
Gjelder denne registerenheten med flere

24.07.2019 - Dokumentnr: 855712 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Gjerdrum Kommune
Org.nr: 864 949 762
Bestemmelse om gjensidig bruksrett til felles renovasjonsanlegg/miljøstasjon på gnr. 39 bnr. 2, 20, 56, 57 og 58
Bestemmelse om fordeling av kostnader
Gjelder også senere fradelte eiendommer
Overført fra: Knr:3230 Gnr:39 Bnr:59
Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.2020 - Dokumentnr: 2655277 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 544/35457

01.01.2024 - Dokumentnr: 187404 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3032 Gnr:39 Bnr:59 Snr:5

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via privat vei.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie er tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan endres i vedtektene, men den må være satt mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i en sammenhengende periode på opptil 30 døgn.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg &

Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle

interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis.

Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av

transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglers vederlag

Fast provisjon: kr 30 000,00

Eiendomsregisteret og e-signeringer kr 1 800,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no og fotograf kr 24 000,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 12 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 12 900,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 10 545,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 92 145,00. Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Line Stuve

Eiendomsmegler | Partner

line.stuve@emera.no

Tlf: 482 42 798

Celine Beatrice S. Holm

Eiendomsmegler | Partner

celine.holm@emera.no

Tlf: 481 58 945

Meglerforetaket

Meglerhuset Romerike AS

Organisasjonsnummer 936357660

Trondheimsvegen - Kløfta 59, 2040 KLØFTA

Tlf: 638 40 001

Salgsoppgavedato

06.03.2026

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i

landet eiendommen ligger.

HØNSISLETTA 5

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsopgaven

Meglerfirma	
EMERA Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
04260058	
Selger 1 navn	
Camil Hujic	
Gateadresse	
Hønsisletta 5	
Poststed	Postnr
GJERDRUM	2022
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalenr.	2064634

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: CH

1

Document reference: 04260058

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Lagt flis på flis i dusjhjørne / gamle flis ble ikke skadet
Arbeid utført av	Nordisk Bad 1

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Jeg har selv satt opp lysskinne så har kompisen min som er utdannet elektriker koblet og gitt meg det i innflytningsgave så det kan kallet dugnad
Arbeid utført av	Venner

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Satt opp av firma ladeboks for elbil lader i garasje
-------------	--

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: CH

2

Document reference: 04260058

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Lagt klikk gulv på terrassen fra ikea.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

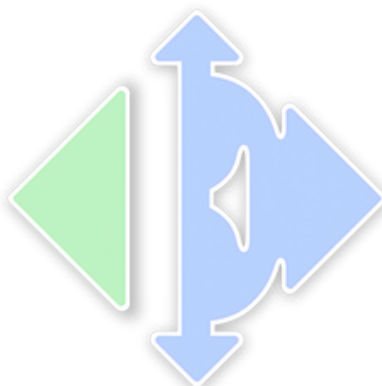
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Camil Hujic	5279107f5b73758d761c94 5dfca6940748af69f5	24.02.2026 06:40:14 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 04260058

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

Leilighet
Hønsisletta 5
2022 Gjerdrum



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
August Magnus
Dato: 04/03/2026

Postboks 31
Jessheim 2051
98023301
august@tmam.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel). Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:39, Bnr: 59
Hjemmelshaver:	Camil Hujic
Seksjonsnummer:	5
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2020
Tomt:	Felleseie tomt 1 855 m²
Kommune:	3230 GJERDRUM

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Camil Hujic
Befaringsdato:	04.03.2026
Fuktmåler benyttet:	MMS3 PROTIMETER
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Flat tomt med asfalterte internveier inn til garasje og inngangspartier. Opparbeidet gressplen med beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk oppført i 2020, leiligheten ligger i 1.etasje. Støpt fundament til grunn med grunnmur i støpt betong, yttertak i betongkonstruksjon tekket med takpapp, yttervegger forblendet med trepanel og teglstein, armertbetong i etasjeskiller og innervegger oppført i betong/gips med varierende overflater. Felles trappegang, med heis og felles parkeringskjeller.

Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig kledning, takrenner, yttertak, terrasser/balkonger og utvendig terreng da dette er en del av sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Ved taksering av leilighet i sameier er det primært innvending i leiligheten og de arealene som tilhører denne som er vurdert.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

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

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

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

Radonmålinger: Den bygningskyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m³. Det skal gjennomføres radonreduserende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m³ (tiltaksgrense).

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten vurderes å ha normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringtidspunktet. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Det gis tilstandgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på, med noen skjønnsmessige vurderinger. Ellers vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Boligselskap: Skjønhaugtunet Sameie 2

Organisasjonsnr: 925383260

DOKUMENTKONTROLL:

- Megler (kommunale opplysninger) 04.03.2026
- Vedtak om seksjonering 04.06.2020
- Byggetegninger fra byggeår
- Egenerklæringsskjema 24.02.2026
- Samsvarserklæring utført av SEKO Elektro AS 04.06.2019

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

Vegger: Malt gips, malt betong og fliser.

Tak/himlinger: Malte betongelementer og malt gips.

Gulv: Parkett, laminat og fliser.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om at:

- Satt inn ny kjøkkeninnredning
- Lagt nytt laminatgulv
- Lagt klikkgulv på terrassen i fra IKEA
- Jeg har selv satt opp lysskinne, så har en venn som er utdannet elektriker tilkoblet lysskinnen til koblingsboks på kjøkken/stue
- Lagt flis på flis i dusjhjørne (gamle flis ble ikke skadet)

FELLESKOSTNADER:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4 179.- pr. mnd.

Herav:

- Felleskostnader 1, likt fordelt på hver seksjon kr 2 974.-
- Felleskostnader 2, fordelt etter sameiebrøk kr 237.-
- Garasjesameiet kr 244.-
- Kabel-TV / Bredbånd kr 520.-
- Vedlikeholdsavsetning kr 159.-
- Ventilasjonsfilter kr 45.-

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglerne var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulike standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje	54		13	13
Underetasje		6		
SUM BYGNING	54	6	12	13
SUM BRA	73			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

54 m².

1. etasje: Entré/gang, bod, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og soverom.

BRA-e:

6 m².

Underetasjen: Sportsbod i felles bodareal.

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tråde ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standard-for-areal-og-volumberegninger-avbygg/>. Fra og med 01.01.2026 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over.

BRA-i: 54 m2.

1.etasje: Entré/gang , bod, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og soverom.

BRA-e: 6 m2.

Underetasjen: Sportsbod i felles bodareal.

BRA-b: 13 m2.

1.etasje: Innglasset terrasse.

Sum BRA: 73 m2.

1.etasje: Entré/gang , bod, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og soverom.

1.etasje: Innglasset terrasse.

Underetasjen: Sportsbod i felles bodareal.

Målt takhøyde 2.53 m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

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

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

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

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Aralet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Leiligheten har skråvegger og veggdeling/hjørner som vanskeliggjør arealmålingen, mindre avvik kan derfor forekomme.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innsiden av vegg mellom bruksenhetene.

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

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Sportsbod på 6 m2 i felles bodareal.

1 stk biloppstillingsplass nr 52 i felles p-kjeller med tilgang til elbillader. Avtale om abonnement for elbillader må hjemmelshaver selv inngå direkte med aktuell leverandør. Det er viktig å undersøke hvilke løsninger som er tilgjengelige i området, og sørge for at avtalen oppfyller både tekniske og praktiske behov.

Sportsbod og biloppstillingsplass er sameiets/borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad. Det betyr at det er fellesskapet i sameiet eller borettslaget som har ansvaret for både vedlikehold og eventuelle reparasjoner av disse bygningene. Enkelte forhold og skader som måtte oppstå, håndteres dermed gjennom sameiets eller borettslagets vedlikeholdsplan og budsjett.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Oppholdsvær/sol og 1 plussgrad.

Leiligheten ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Grunnet mye snø på befaringstidspunktet ble ikke utvendig terreng, yttertak, takrenner og nedløp vurdert eller satt tilstandsgrad på. Dette kan innebære at eventuelle skader eller vedlikeholdsbehov på disse områdene ikke har blitt oppdaget under befaringen. For å få en fullverdig vurdering av eiendommens tilstand på disse punktene anbefales det derfor en ny inspeksjon når snøforholdene tillater det.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og byggeår.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, panelovner, hvitevarer, markiser, persiener o.l er ikke foretatt.

Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av bygningssakkyndig fra Kartverket og Eiendomsverdi.no, avvik kan forekomme.

Hjemmelshaver ga muntlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

ANDRE MERKNADER:

Leiligheten blir oppvarmet av varmekabler på bad og vannbåren gulvvarme i resterende rom.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Camil Hujic

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

Jeg har 26 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

04/03/2026



August Magnus

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser (flis på flis i dusjonen).

Tak/himling: Malt gips.

Bad fra 2020 inneholder:

- Servant med 1-greps blandebatteri og servantskap med laminerte skuffer
- Vegghengt speil
- Vegghengt høyskap med laminerte front
- Vegghengt dusj med 1-greps blandebatteri og svingbare glassdører
- WC med innebygd susterne
- Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1

Veggfliser og tak/himling vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk. TG1

Det gjøres oppmerksom på at baderomsinnredningen ikke er vurdert eller satt tilstandsgrad på.

Årsak: Det er ikke et krav i Avhendingsloven å vurdere eller sette tilstandsgrad på baderomsinnredningen.

Risiko: Dette kan gi økt risiko for skjulte skade og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson.

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

Utsifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utsifting armaturer 10 - 30 år.

Utsifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utsifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2018.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Gulvfliser vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk. TG1

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 25 år.



TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2020

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktøkning inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membran. Det er synlig mansjett under klemring i sluket. TG1

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende rom for å måle fukt i bunnsvill. TGIU

Årsak: Badet er fra 2020 og tilstøtende vegg er tildekket av garderobeskap med bakplate.

Risiko: Det kan gi økt risiko for skjulte skader som ikke ble avdekket på befaringstidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring dersom det viser seg å foreligge skjulte skader.

Anbefalt tiltak: Skulle det foreligge mistanke om feil eller avvik, anbefales det å undersøke veggkonstruksjonen nærmere ved åpning, utført av fagperson, for å avklare omfang og eventuelt behov for utbedring.

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

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger og gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 25 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 50 år.



2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2020

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Vegger: Malt betong og malt gips. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malte betongelementer.

Gulv: Laminat.

Åpen kjøkkenløsning fra 2020 inneholder:

- IKEA kjøkkeninnredning med laminerte fronter og skuffer
- Laminatbenkeplate med overlimt vask i kompositt og 1-greps blandebatteri
- Hvitevarer: Stekeovn, induksjonskoketopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap
- Komfyrvakt
- Waterguard med sensor montert under kjøkkenbenk
- Kjøkkenventilator med kullfilter, se punkt 6.3

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

Hvitevarer er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

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

Årsak: Demontering av sokkelen er ikke vanlig praksis, da demontering av fastmonterte deler kan medføre til skader.

Risiko: Det kan være risiko for eventuelle feil og mangler.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring dersom det viser seg å foreligge skjulte skader.

Anbefalt tiltak Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser ved åpning, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk. TG1

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

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 20 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av gipsplater og betong er 8 - 16 år.

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

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Entré/gang, bod, stue og soverom:

Vegger: Malt gips og malt betong.

Tak/himlinger: Malt gips og malte betongelementer.

Gulv: Laminat.

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

Vegger, gulv og tak/himlinger vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk, det er små hull etter gamle veggfester og bilder som må forventes ut ifra bruk. TG1

Trapper, garderobeskap, hyllesystemer og etasjeskille er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på.

Årsak: Det er ikke ett krav i Avhendingsloven for å vurdere eller satt tilstandsgrad på dette.

Risiko: Dette gir økt risiko for skjulte skade, skeivheter og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

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

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

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør med trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert fra 2020.

Ytterdør med glassfelt og glattmalt overflate produsert fra 2020. (Ytterdør har synlig brann- og lydklassifisert merking)

Innvendige glattmalte dører produsert fra 2020.

- Malte dørgerikter
- Malte fotlister
- Lakkerte terskler

Det ble ikke registrert punktert glass på vinduer eller dører på befaringsdagen.

Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og dører, ingen funksjonsavvik. Vinduer og dører vurderes å normal slitasje etter alder og bruk. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av stålvinduer/aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og beising av vinduer er 2- 6 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og lakking av tredører er 2 - 6 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20 - 40 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

TBA:

Innglasset terrasse på 13 m2 med adkomst via stue, oppført i betongkonstruksjon og rekkverk av metall og glass.

Det gjøres oppmerksom på at hjemmelshaver har belagt betongdekke med klikkgulv, dette vanskeliggjør kontroll/inspeksjonen av betongdekke. Dette kan medføre til at eventuelle skjulte skader eller avvik under klikkgulvet ikke var synlige ved visuell befarings.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere en inspeksjon eller ytterligere undersøkelser av betongdekke av en fagperson, for å avklare betongdekkets tilstand.

Ellers vurderes terrassen å ha normal slitasje etter alder og bruk. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før repesjon av betong 15 - 25 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betonggulv er 5 - 9 år.



6. VVS**TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2020

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er spalte på innebygget systerne for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

- Avløpsrør i plast, metall og vannrør i plast, metall og kobber
- WC med innebygd systerne på badet
- Sluk på badet
- Stoppekran plassert i rørstokkskap og under kjøkkenbenk
- Opplegg for vaskemaskin på badet
- Vannbåren gulvvarme

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

Innvendige vann- og avløpsrør vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk. TGI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for reguleringsventiler 20 - 30 år.

**TG iu** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvann tilkoblet bergvarme fra 2020. TGIU

Merknader: Bergvarmeanlegg er en del av sameiets/borettslagets felles bygningsmasse, og vedlikeholdsansvaret. Det betyr at det er fellesskapet i sameiet eller borettslaget som har ansvaret for både vedlikehold og eventuelle reparasjoner av disse bygningsdelene. Enkelte forhold og skader som måtte oppstå, håndteres dermed igjennom sameiets eller borettslagets vedlikeholdsplan og budsjett.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2020

Det var sist inspisert i ukjent år?

Det var rengjort i ukjent år?

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Eneboligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning og kjøkkenventilator med kullfilter.
Ventilasjonsaggregat plassert i tak/himling i bod.

Balansert ventilasjon er kun visuelt inspisert, og hjemmelshaver melder ingen avvik. TG1.

Det er ikke registrert feil eller mangler, og anlegget vurderes å være funksjonelt ved befaringsstidspunktet. Selv om det ikke ble avdekket avvik på anlegget anbefales det jevnlig service. Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge levetiden på anlegget, samt redusere risikoen for uforutsette driftsstans eller reparasjoner. Ved jevnlig kontroll kan man også oppdage begynnende slitasje eller driftsstanser, som er vanlig over tid og kan påvirke ytelsen.

Hjemmelshaver har selv satt inn kjøkkenventilator med kullfilter under oppgraderingen av kjøkkenet. TG2

Årsak: Kjøkkenventilator med kun kullfilter tilfredsstillende ikke kravene i TEK 17.

Risiko: Det kan gi økt risiko for mangelfull fjerning av fukt, lukt fra kjøkkenet og kan medføre til dårligere innneklima.

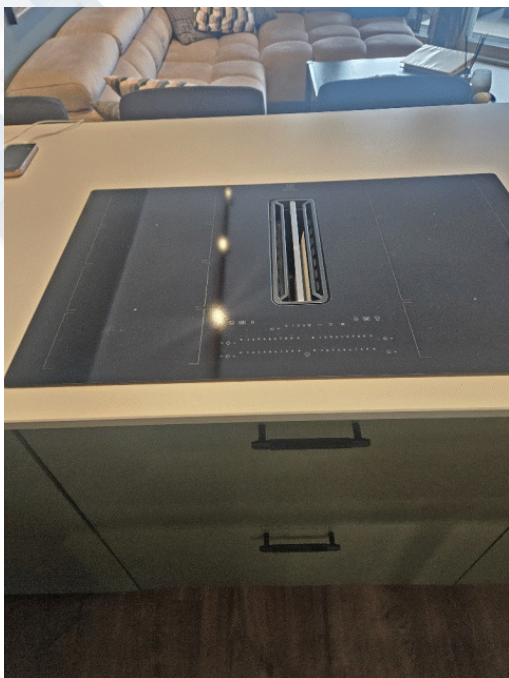
Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert innemiljøkvalitet og behov for tiltak i rommet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere ventilasjonsløsningen og luftutskiftingen i rommet, ved befarings- og ventilasjonsfaglig person.

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

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

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utskifting av balansert anlegg er 15 -20 år.



7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2020

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

- Sikringsskap plassert på vegg i bod:
- Automatsikringer med jordfeilbryter.
 - 11 fordelingskurser.

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

Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utført av SEKO Elektro AS 04.06.2019. Hjemmelshaver opplyser om at lysskinnen er tilkoblet av en venn og utført som en vennetjeneste, hvor dokumentasjon ikke foreligger.

Årsak: Manglende dokumentasjon på oppføring av elektrisk installasjon

Risiko: Kan gi økt risiko at det kan være feil eller mangler ved oppføringen av lysskinne som ikke ble avdekket på befaringstidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting eller utbedring av lysskinne.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få utført en el-kontroll av boliginstallasjon av en registrert elektroinstallatør.

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner ble ikke foretatt på befaringstidspunktet.

Årsak: Kontrollen forutsetter destruktive inngrep i konstruksjonen.

Risiko: Kan være risiko for at brannceller ikke er i.h.t byggtekniske krav (ikke tett).

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser ved åpning eller måling, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor. Det settes ikke tilstandsgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon. For en grundigere vurdering av anleggets tilstand anbefales det å benytte en registrert elektroinstallatør, som kan utføre nødvendige målinger og kontroller i henhold til gjeldende forskrifter. Dette sikrer at eventuelle skjulte feil eller mangler blir avdekket, og at anlegget oppfyller kravene til sikkerhet og funksjonalitet.

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

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

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

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres hjemmelshaver/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk eller arkitektur.

Takstmannens vurdering ved TG2:**6.3 Ventilasjon**

Hjemmelshaver har selv satt inn kjøkkenventilator med kullfilter under oppgraderingen av kjøkkenet. TG2

Årsak: Kjøkkenventilator med kun kullfilter tilfredsstiller ikke kravene i TEK 17.

Risiko: Det kan gi økt risiko for mangelfull fjerning av fukt, lukt fra kjøkkenet og kan medføre til dårligere innelima.

Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert innemiljøkvalitet og behov for tiltak i rommet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere ventilasjonsløsningen og luftutskiftingen i rommet, ved befaring av ventilasjonsfaglig person.

Takstmannens vurdering ved TG3:

Nabolagsprofil

Hønsisletta 5 - Nabolaget Ask - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Godt voksne



Offentlig transport

🚏 Ask terminal Linje 400, 400E, 400N, 405, 410	6 min 🚶 0.5 km
🚏 Ask terminal Linje 400, 400E, 405, 410	6 min 🚶 0.5 km
🚏 Kløfta stasjon Linje R13, R13x	9 min 🚶 7.5 km
✈ Oslo Gardermoen	21 min 🚶

Skoler

Gjerdrum barneskole (1-7 kl.) 270 elever, 14 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Gjerdrum ungdomsskole (8-10 kl.) 289 elever, 12 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	20 min 🚶 13.6 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	20 min 🚶 14 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

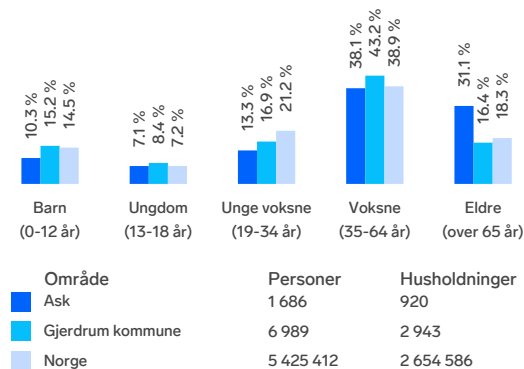
Bra 71/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Gjerdrum barnehage (0-5 år) 88 barn	11 min 🚶 0.9 km
Espira Brådalsfjellet barnehage (0-5 år) 108 barn	22 min 🚶 1.9 km
Grønlund barnehage (1-6 år) 57 barn	5 min 🚶 3.1 km

Dagligvare

Coop Extra Gjerdrum PostNord	5 min 🚶 0.4 km
Rema 1000 Ask Post i butikk	6 min 🚶 0.5 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Gateparkering

Lett 88/100



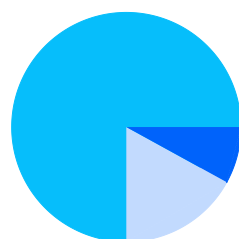
Støynivået

Lite støynivå 85/100

Sport

	Gjerdrum barneskole	5 min 
	Aktivitetshall	0.4 km
	Gjerdrumshallen	8 min 
	Aktivitetshall	0.7 km
	SPREK Gjerdrum	6 min 
	Gjerdrum Fysioterapi og Trening	9 min 

Boligmasse

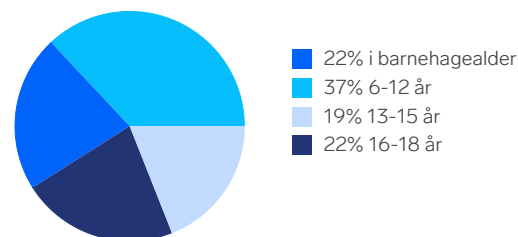


- 8% enebolig
- 75% rekkehus
- 17% blokk

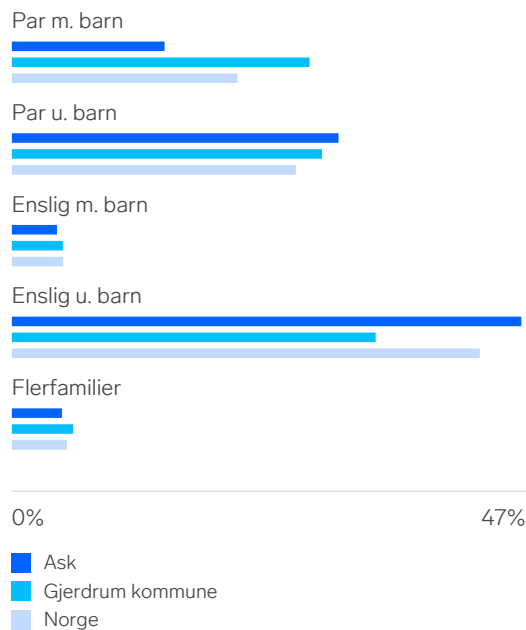
Varer/Tjenester

	Romerikssenteret	9 min 
	Boots apotek Gjerdrum	3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

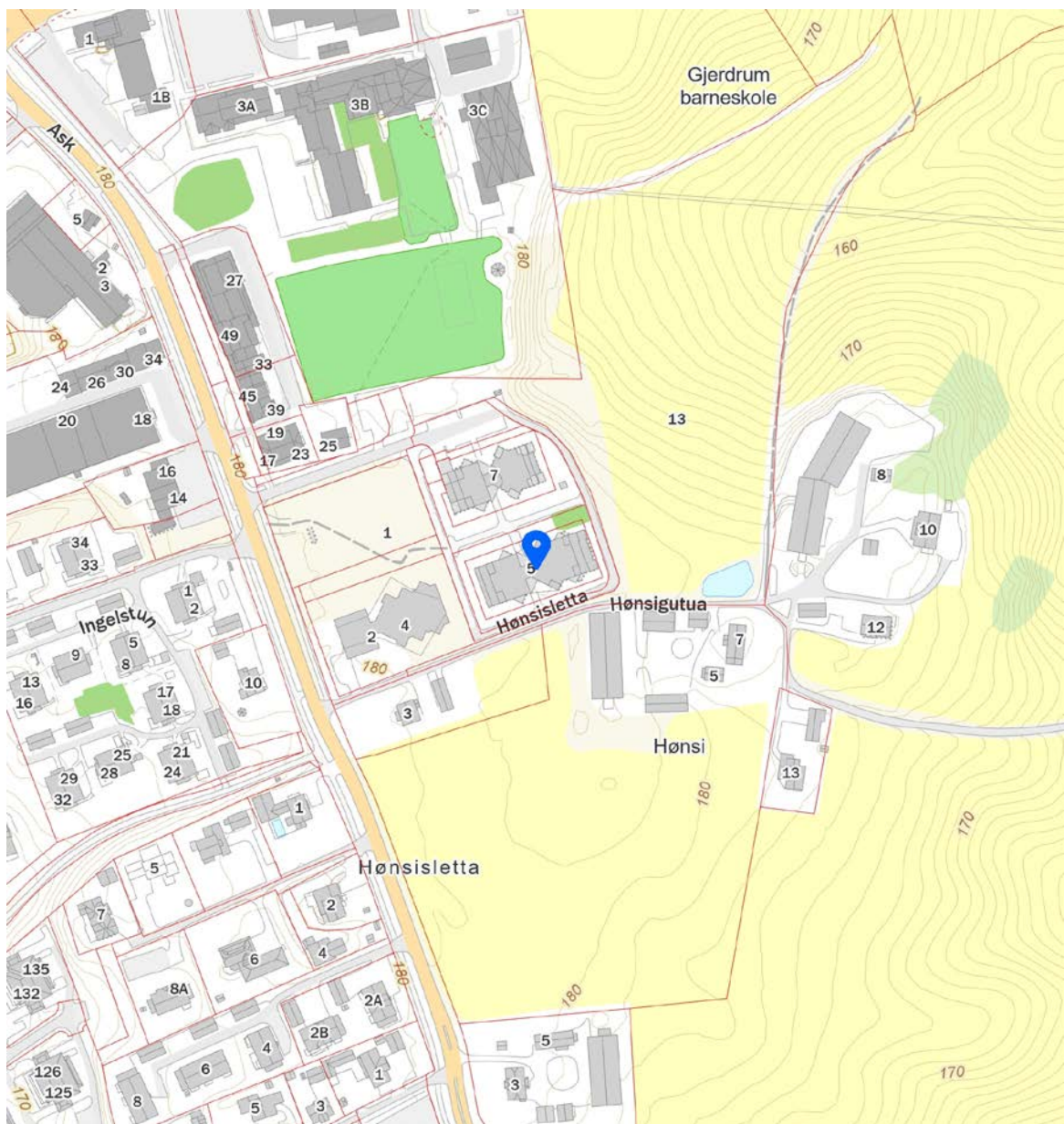
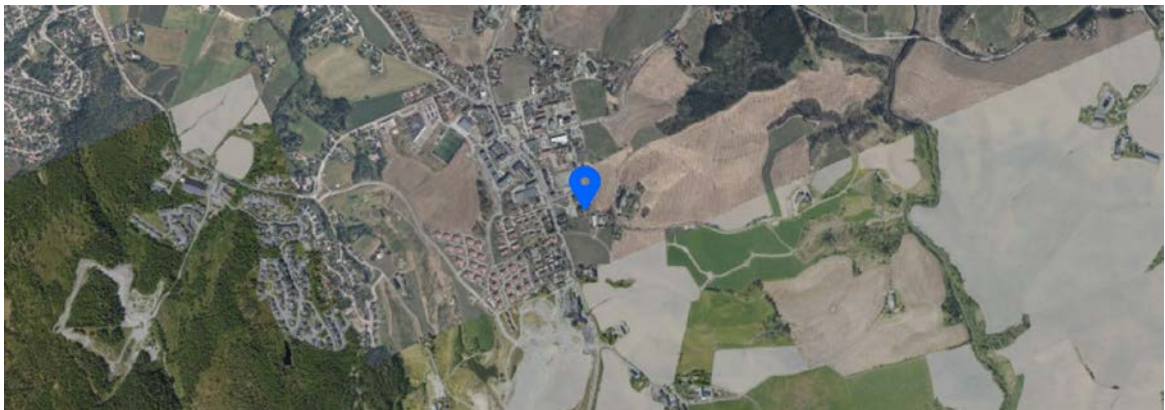


Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Adresse

Hønsisletta 5, 2022 GJERDRUM

Dato for energimerking

06.03.2026

Merkenummer

Energiaattest-2026-266960

Bygningstype

Boligblokker

Bygningnummer

300739639

Gårdsnummer

39

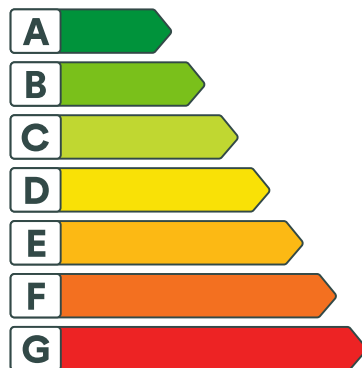
Bruksnummer

59

Seksjonsnummer

5

Bruksenhetsnummer

H0105


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
2020

Bygningstype
Leilighet

Bruksareal
60,0 m²

Oppvarmet bruksareal
54,0 m²

Oppvarmet etasje
5

Bygningsmateriale
Betong

Oppvarming
Elektrisitet

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

114,28 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

132,14 kWh/m²

Totalt levert pr. år

7 136 kWh



Hønsisletta 5, 2022 GJERDRUM



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	

**BORI BBL**

Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 23.02.26
Vår ref.: 5136 / 5
Meglers ref.: 04260058

Boligopplysninger

Seksjon 5
Boligselskap 5136 Skjønhaugtunet Sameie 2
Adresse Hønsisletta 5, 2022 GJERDRUM
Eier(e) Camil Hujic

Bolignr H0105
Etasje 1.etg
Oppr.ant.rom 2
Bygningstype

Fellesutgifter og restanse

Ikke sikret.

Månedlig fakturering. Restanse pr 23.02.26: kr 0,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-02	2026-03	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07
Felleskostnader 1, likt fordelt på hver seksjon	2 974	2 974	2 974	2 974	2 974	2 974
Felleskostnader 2, fordelt etter sameiebrøk	237	237	237	237	237	237
Garasjesameiet	244	244	244	244	244	244
Kabel-TV / Bredbånd	520	520	520	520	520	520
Vedlikeholdsavsetning	159	159	159	159	159	159
Ventilasjonsfilter	45	45	45	45	45	45
Total	4 179	4 179	4 179	4 179	4 179	4 179

Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

Tall er hentet fra siste lånetermin (tallene endres hver termin).

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap 5136 Skjønhaugtunet Sameie 2 (orgnr. 925383260)
Antall enheter 42
Styrets e-post styret.skjonhaugtunetsameie2@gmail.com
Styreleder Sven Oskar Seim (90123595)

Forsikring	If Skadeforsikring (Polise SP2939997)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	39/59
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Nei

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 0,00	Andre inntekter	kr 45,00
Formue	kr 3 454,00	Utgifter	kr 0,00

Merknader

Garasje plass i grn 39/58. Plass nr 2 kan kun selges internt på Skjønhaugtunområdet. Pliktig medlemskap i drift av fellesområder for 4 sameier.

All utleie av boliger i sameiet skal sendes til BORI for registrering.

Sameiet har månedlig forbruksfakturerings av energi (fjernvarme), varmtvann og kaldtvann etter måler. Ved omsetning av seksjoner må det gis melding til om navn på selger og kjøper, samt overtakelsesdato, til kundeservice@techem.no. Henvendelser som gjelder målerverdier, forbruk og feil på måler rettes til kundeservice@techem.no. Faktura- og betalingsspørsmål rettes til kundeservice@boligfaktura.no

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2024

Skjønhaugtunet Sameie 2

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 078 745	1 637 455	1 642 682	2 162 324
Annen driftsinntekt	2	53 467	366 866	438 600	48 000
Sum driftsinntekter		2 132 212	2 004 321	2 081 282	2 210 324
Kostnader					
Lønnskostnad	3	47 922	47 922	45 640	47 922
Avskrivninger	11	37 715	42 370	37 716	28 404
Konsulenttjenester	4	102 246	91 470	99 770	104 310
Rep og vedlikehold	5	365 620	347 431	180 500	202 000
Forsikringer		136 008	126 552	151 000	140 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	621 580	415 693	639 568	658 000
Energi og fyring	7	379 514	397 325	347 000	360 000
Kabel-TV og telefoni	8	241 080	234 362	258 000	244 000
Driftskostnader	9	214 396	180 604	152 000	243 000
Leiekostnader		0	440	0	0
Andre driftskostnader	10	102 145	38 577	42 400	81 400
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		23 111	0	0	24 000
Sum driftskostnader		2 271 336	1 922 745	1 953 594	2 133 036
Driftsresultat før finansposter		-139 124	81 576	127 688	77 288
Finansielle poster					
Finansinntekt		2 793	2 485	0	0
Finanskostnad		0	284	0	0
Sum finansposter		2 793	2 201	0	0
Årsresultat		-136 330	83 777	127 688	77 288
Overført til annen egenkapital	13	-136 330	83 777	0	0
Sum disponering		-136 330	83 777	0	0

Resultatrapport 2024 for Skjønhaugtunet Sameie 2

TRIVSELSREGLER / ORDENSREGLER FOR

Skjønhaugtunet Sameie 2

SIST ENDRET OG VEDTATT PÅ ÅRSMØTE 15. JUNI 2021

1. Formål og omfang

Formålet med Trivselsreglene er å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Trivselsreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseier er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Sameiets regler for Helse, miljø og sikkerhet (HMS) er å anse som en del av trivselsreglene.

Dersom det er åpenbare behov for justering av Trivselsreglene før neste sameiermøte, kan Styret med enkelt flertall endre reglene med virkning frem til neste sameiermøte.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense aktiviteter som medfører støy som kan virke forstyrrende på andre beboere i sameiet eller naboeiendommer. Med støy menes bl.a høy musikk med åpne balkongdører eller vinduer, musikk med tung bass på sen kveld og/eller natt, tuting i bilhorn, rop og skrål utendørs eller i korridorer, samt byggearbeider. Barnelek og normale samtaler innen- og utendørs anses i denne forbindelse ikke som støy.

Det skal være nattero i sameiet til følgende tider:

- Mandag – torsdag og søndager mellom klokken 2200-0700
- Fredag og lørdag, samt dag før bevegelige helligdag mellom klokken 2300 - 0900

Ved spesielle anledninger som medfører støy, bør beboerne i tilstøtende boliger varsles i god tid. Vær oppmerksom på at lyd kan forplante seg gjennom store deler av en boligblokk.

Modernisering eller reparasjoner som medfører banking, boring, sliping, saging o.l tillates i tidsrommene:

- Hverdager (mandag – fredag) klokken 0800-2000
- Lørdager klokken 1000 – 1600

Slike arbeider tillates ikke på søndager og bevegelige helligdager

Inn- og utflytting som kan medføre støy tillates også mellom klokken 1000 og 1600 på søndager og bevegelige helligdager.

Eventuelle klager på sjenerende støy eller andre saker til irritasjon, tas opp direkte med vedkommende beboer. Hvis dette ikke hjelper, rettes klagen skriftlig til Styret. Alle oppfordres til å bruke sunn fornuft i denne sammenheng.

3. Bilkjøring på gangveiene

Det er generelt ikke tillatt å kjøre bil, motorsykkel og annet motorisert kjøretøy på gangveiene foran og rundt bygningen. Unntak gjelder ved inn- og utflytting, tung varetransport med stor bil, samt besøk av funksjonshemmede gjester.

Det vil bli satt opp bommer i gangveiene ved Trinn 1 for å redusere unødvendig bilkjøring.

Beboerne skal benytte garasjekjelleren, også ved varetransport og inn- utflytting, når bilen er lavere enn 2,10 m.

4. Gjesteparkering

Sameiet disponerer, sammen med Trinn 1, et begrenset antall gjesteplasser utenfor Trinn 1. Dette er korttidsplasser beregnet for gjester (maks 1 døgn), og er ikke beregnet for bruk av beboere. Biler som parkeres på disse plassene, skal utstyres med sameiets parkeringsbevis godt synlig. Hver leilighet får to bevis.

Campingvogner, bobiler, hengere, avskiltede biler og andre kjøretøy som ikke er i regelmessig bruk, tillates ikke parkert på noen av gjesteplassene eller andre steder på sameienes eiendom.

Det vil bli satt opp skilt om bl.a borttauing ved overtredelse.

5. Bruk av parkeringsgarasjen

Innvendig parkering skal skje på den enkelte seksjonseiers tildelte parkeringsplass.

Om vinteren må alle fjerne synlig snø av bilen før det kjøres inn. Det er ikke avløp i garasjen, slik at snø vil føre til vann på garasjegulvet.

Bruker av parkeringsanlegget skal påse at garasjeporten lukkes etter inn- og utkjøring.

6. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at kjøkkenvifte startes i god tid, slik at lukt fra matlaging ikke siver ut i korridoren
- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer

Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere inne i leilighetene, i garasjeanlegget eller bodene i underetasjen. Det vises til HMS-håndboka for utfyllende brann- og sikkerhetsregler.

Private hageparseller som tilhører leiligheter i 1. etg skal holdes ryddige og vedlikeholdes av vedkommende seksjonseier. Styret kan gi nærmere retningslinjer.

Ekstra nøkler og åpner til garasjeporten kan bestilles fra Styret. Det henstilles om å ta godt vare på nøkler og portåpner. Tap skal meldes til Styret.

Seksjonseier kan fritt leie ut boligen. All utleie skal meldes til Styret.

Det er forbudt mot utvendige blomsterkassen på balkongrekkverk. Dette pga faren for skader hvis kassen faller ned.

7. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, både innen- og utendørs.

Husholdningsavfall kastes i felles avfallsbrønner. Det er egne avfallsbrønner for restavfall (inkludert matavfall som skal i grønne poser), papp/papir og glass-/metallemballasje. Trykk avfallet sammen slik at det tar minst mulig plass i avfallsbrønnene.

Større mengder avfall leveres til en av ROAFs gjenbruksstasjoner.

Sykler plasseres på angitte plasser i garasjen eller i sykkelstativ foran inngangen.

Mat skal ikke legges utendørs, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene. Ikke legg ut mat til «villkatter».

Hver vår, i god tid før 17. mai, arrangeres dugnad med opprydding av utearealene. Beboerne oppfordres til å delta.

8. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet

Beboere som holder dyr skal sørge for at dyret ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

Hunder skal luftes i bånd.

Dersom husdyr skitner til gulv, trapper eller heis, skal dyreeier umiddelbart rengjøre disse.

9. Bruk av balkong

Grilling på balkong er tillatt med gass- eller elektrisk grill og uten at det sjenerer naboene.

Gassbeholder skal oppbevares utendørs på balkongen.

Mating av fugler på balkong er ikke tillatt.

Det er vedtatt felles regler for hele Skjønhaugtunet om installasjon av utvendig solskjerming og innglassing av balkong. Kontakt Styret for mer informasjon.

10. Brudd på trivselsreglene

Brudd på trivselsreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner, ref Vedtektenes kapittel 6 (sitat):

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens §38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	26.06.2020	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	544/35457	Bruk av grunn	()

- | | | | |
|---|---|--|---|
| ☒ Tinglyst | ☐ Del i samla fast eiendom | ☐ Grunnforurensning | ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv |
| ☒ Bestående | ☐ Under sammenslåing | ☐ Kulturminne | |
| | ☐ Klage er anmerket | ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. | Frist fullføring: <input type="text"/> |
| ☐ Har fester | ☐ Jordskifte er krevd | ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav | Frist retting: <input type="text"/> |

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	39/59, 39/59/0/1, 39/59/0/2, 39/59/0/3, 39/59/0/4, 39/59/0/5, 39/59/0/6, 39/59/0/7, 39/59/0/8, 39/59/0/9, 39/59/0/10, 39/59/0/11, 39/59/0/12, 39/59/0/13, 39/59/0/14, 39/59/0/15, 39/59/0/16, 39/59/0/17, 39/59/0/18, 39/59/0/19, 39/59/0/20, 39/59/0/21, 39/59/0/22, 39/59/0/23, 39/59/0/24, 39/59/0/25, 39/59/0/26, 39/59/0/27, 39/59/0/28, 39/59/0/29, 39/59/0/30, 39/59/0/31, 39/59/0/32, 39/59/0/33, 39/59/0/34, 39/59/0/35, 39/59/0/36, 39/59/0/37, 39/59/0/38, 39/59/0/39, 39/59/0/40, 39/59/0/41, 39/59/0/42
Seksjonering Seksjonering	04.06.2020 10.06.2020	2020/839	Tinglyst 30.06.2020	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HUJIC CAMIL F040685*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Hønsisletta 5 2022 GJERDRUM	Bosatt (B)

Brukenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hønsisletta 5	H0105	39/59/0/5	54	2	1	1	Kjøkken

Andel i sameier

Matrikelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3230-39/57	Anleggseiendom	1/83

Adresse

Vegadresse: Hønsisletta 5

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2022 GJERDRUM	Kirkesogn	02070401 Gjerdrum
Grunnkrets	106 Ask sør	Tettsted	642 Grønlund
Valgkrets	1 HERREDSHUSET		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300739639		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Ferdigattest (FA)	25.11.2020

1: Bygning 300739639: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Ferdigattest 25.11.2020

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	6251,1
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	6251,1
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	42

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	20.02.2019	16.04.2019	
Igangsettingstillatelse	07.10.2019	18.10.2019	
Midlertidig brukstillatelse	02.07.2020	08.07.2020	
Ferdigattest	25.11.2020	25.11.2020	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hønsisletta 5	H0105	39/59/0/5	54	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H05	4	662,2	0	662,2	0	0	0
H04	8	807,7	0	807,7	0	0	0
H03	10	916,4	0	916,4	0	0	0
H02	10	916,4	0	916,4	0	0	0
H01	10	916,4	0	916,4	0	0	0
K01	0	2032	0	2032	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 39/59

Bruksnavn		Beregnet areal	1854.6
Etablert dato	20.02.2020	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.01.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skylid	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.ervert
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne

☒ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6660884.7	613525.51		Ja	1854.6	



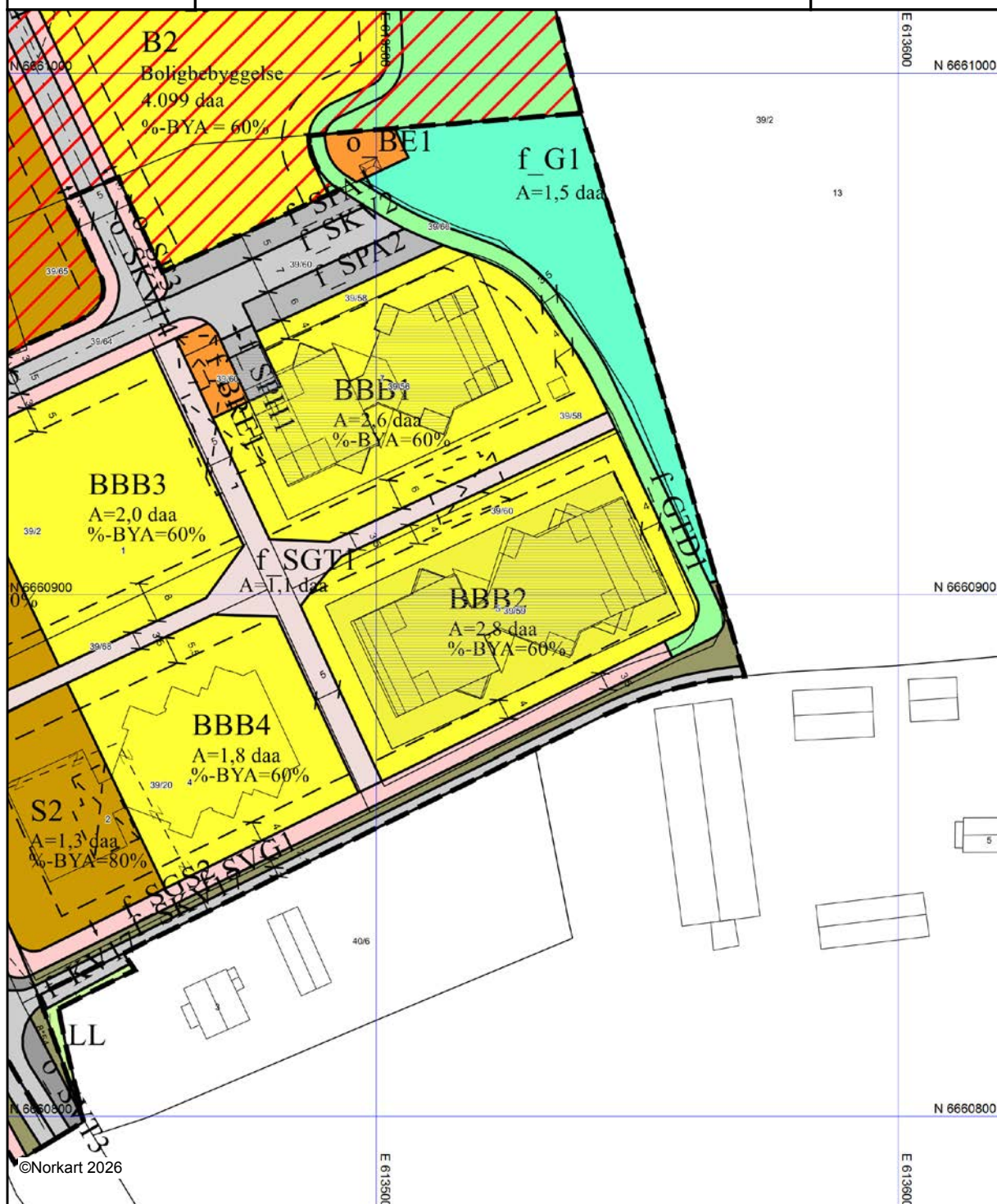
Gjerdrum kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 39/59/0/5
Adresse: Hønsisletta 5
Dato: 23.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Sentrumsformål
-  Energianlegg
-  Renovasjonsanlegg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gatetun
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkering
-  Parkeringshus/-anlegg
-  Grønnstruktur
-  Blågrønnstruktur
-  Turdrag
-  Turveg
-  Landbruksformål
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Sikringsone - Frisikt
-  Bestemmelseområde - Anlegg- og riggområde

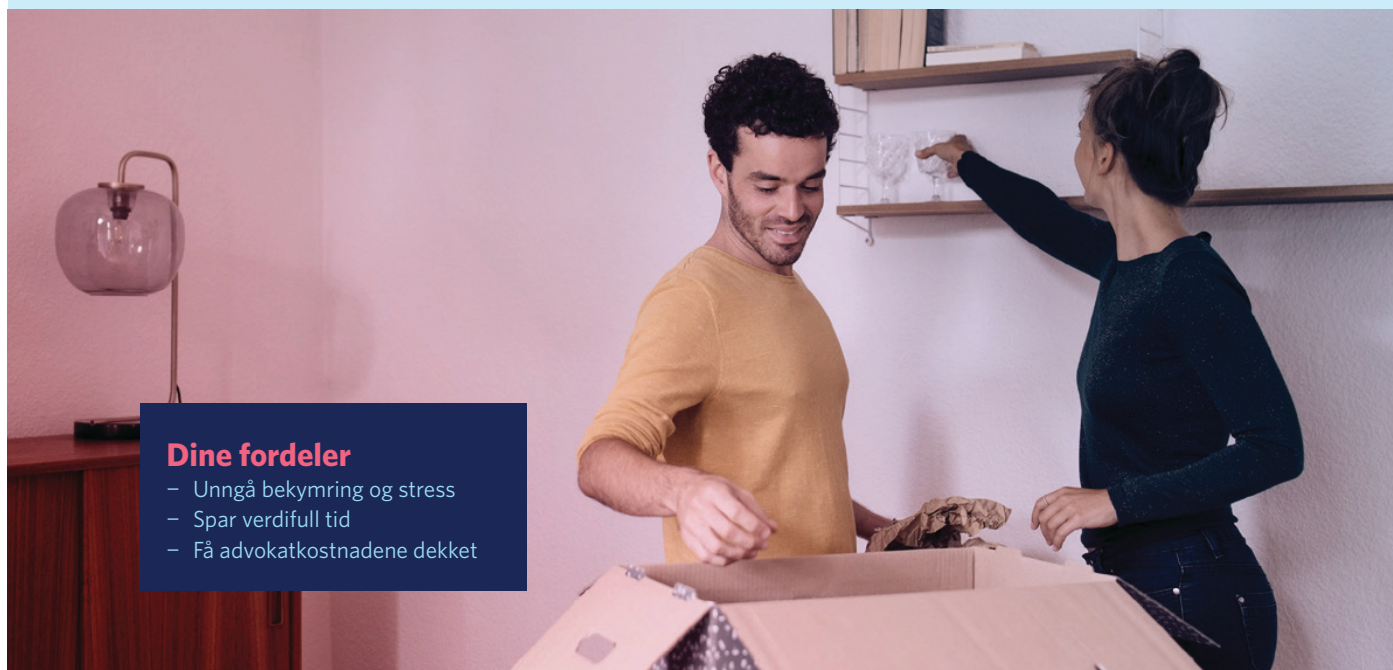
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Eiendoms grense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnyttning
-  Påskrift bredde

 GJERDRUM KOMMUNE		Ferdigattest 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.		
		Saksnr: 20/22813		
Ansvarlig søker: Romerike Arkitekter AS Postboks 373 2403 ELVERUM		Tiltakshaver: Gjerdrum Boliger AS Hagavegen 6 2022 GJERDRUM		
FERDIGATTEST ER GITT FOR				
Adresse: Hønsisletta 5		Gårdsnr. 39	Bruksnr. 59	Festenr.
Seksjonsnr.				
Tiltakets/byggets art Oppføring av leilighetsbygg med 42 boenheter og tilhørende utearealer og underjordisk parkeringsanlegg.				
Vedtaksdato 25.11.2020	Saksnr 20/40			
Dato for søknad om ferdigattest:		05.11.2020		
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).				
Merknader: - Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. - 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.				
Sted Gjerdrum	Dato 25.11.2020	Underskrift Einav Graidy Andreassen Klikk eller trykk her for å skrive inn tekst. Klikk eller trykk her for å skrive inn tekst. Klikk eller trykk her for å skrive inn tekst. <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur,</i>		

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 500
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Line Stuve
Eiendomsmegler | Partner

line.stuve@emera.no
+47 482 42 798

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

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.



Line Stuve
line.stuve@emera.no
482 42 798

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Lillestrøm
638 40 001

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark.
Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket
Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING