

JESSHEIM

Dampsaga allé 44



Velkommen til  
din nye bolig





Velkommen til Dampsaga allé 44.



# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 3 850 000,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

9687 m<sup>2</sup> (eiet)

OMKOSTNING KJØPER

101 350,-

EIEFORM

Eierseksjon

TOTALPRIS

3 951 350,-

ANTALL SOVEROM

1

FELLESKOSTNADER

2 936,- pr. mnd

ETASJE

4

FELLESFORMUE

9 130,-

BYGGEÅR

2020

BRA-I/BRA TOTAL

50/55 kvm

ENERGIKLASSE

D

# Din megler



## Ole Andre Haugen

Eiendomsmegler | Partner

[ole.andre.haugen@emera.no](mailto:ole.andre.haugen@emera.no)

+47 908 58 944

Med flere års erfaring som eiendomsmegler har jeg opparbeidet meg solid fagkunnskap og en klar forståelse for hva som skaper gode salgsprosesser og sterke resultater. Jeg er født og oppvokst på Nedre Romerike, og har derfor svært god kjennskap til både området, markedet og menneskene som bor her.

Jeg bistår med salg, kjøp og søk av bolig, samt generell rådgivning knyttet til eiendom. Som megler legger jeg stor vekt på trygghet, tydelig kommunikasjon og tett oppfølging - slik at du som kunde skal føle deg ivaretatt gjennom hele prosessen.



# Lekker og moderne 2-roms selveier fra 2020 | Balkong | Garasjeplass | Sentralt i sentrum!

Velkommen til Dampsaga Allé 44!

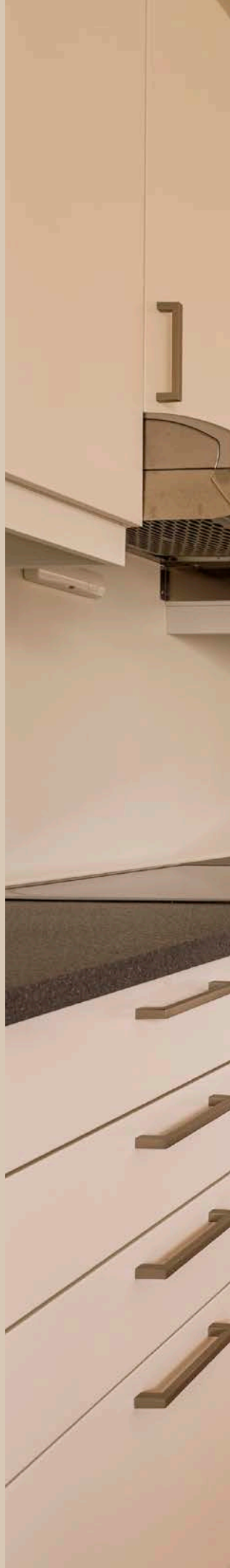
Dette er en moderne og innbydende 2-roms leilighet med heisadkomst og en effektiv planløsning. Leiligheten fra nyere tid inneholder entré, flislagt bad, stue og kjøkken i åpen løsning samt et romslig soverom. Fra stuen er det utgang til en hyggelig balkong på ca. 12 kvm som gir gode solforhold og fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet. Boligen har gode oppbevaringsmuligheter med både innvendig bod og ekstern bod . Det medfølger garasjeplass i systemheis.

Den perfekte leiligheten for deg som ønsker å bo sentralt på Jessheim, med kort vei til både Jessheim Storsenter og Storgata. Området byr på et rikt utvalg av butikker, servicetilbud, restauranter og hyggelige møteplasser, samt gode kollektivforbindelser og nærhet til rekreasjonsområder.



Kjøkken med integrerte hvitevarer og gode arbeidsflater.









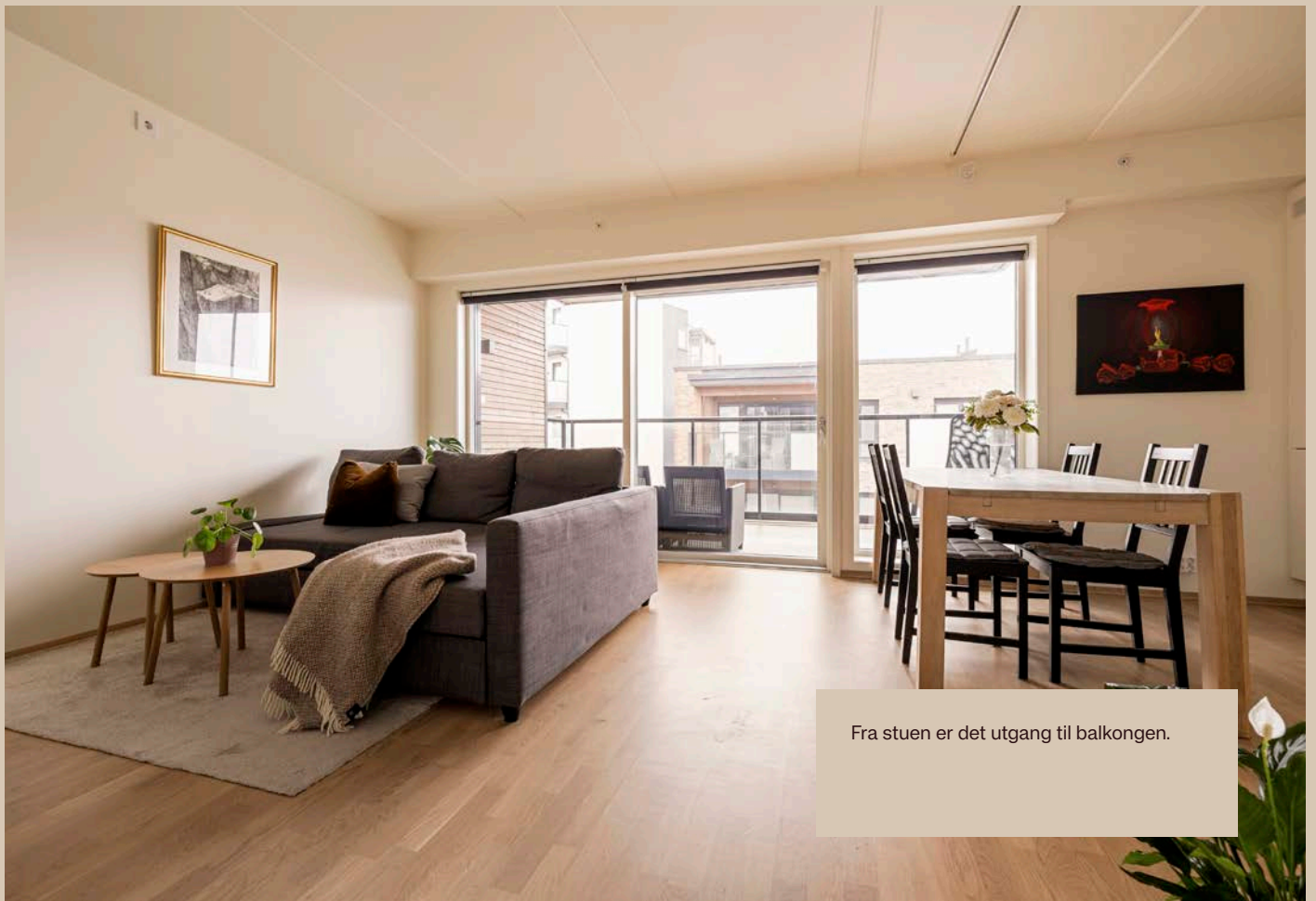
Store vindusflater slipper mye naturlig lys inn i leiligheten.



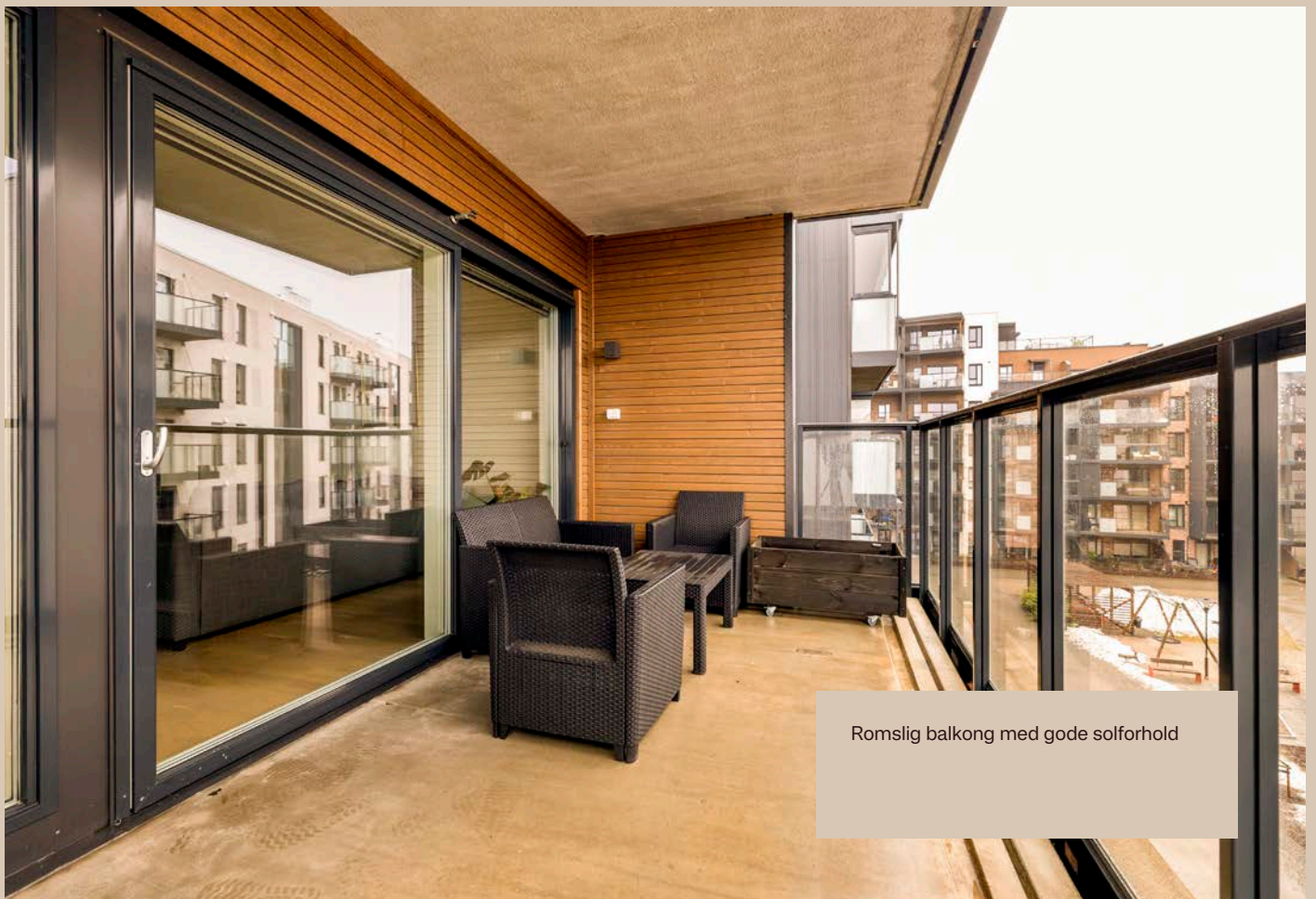


Romslig stue med god plass til sofagruppe.





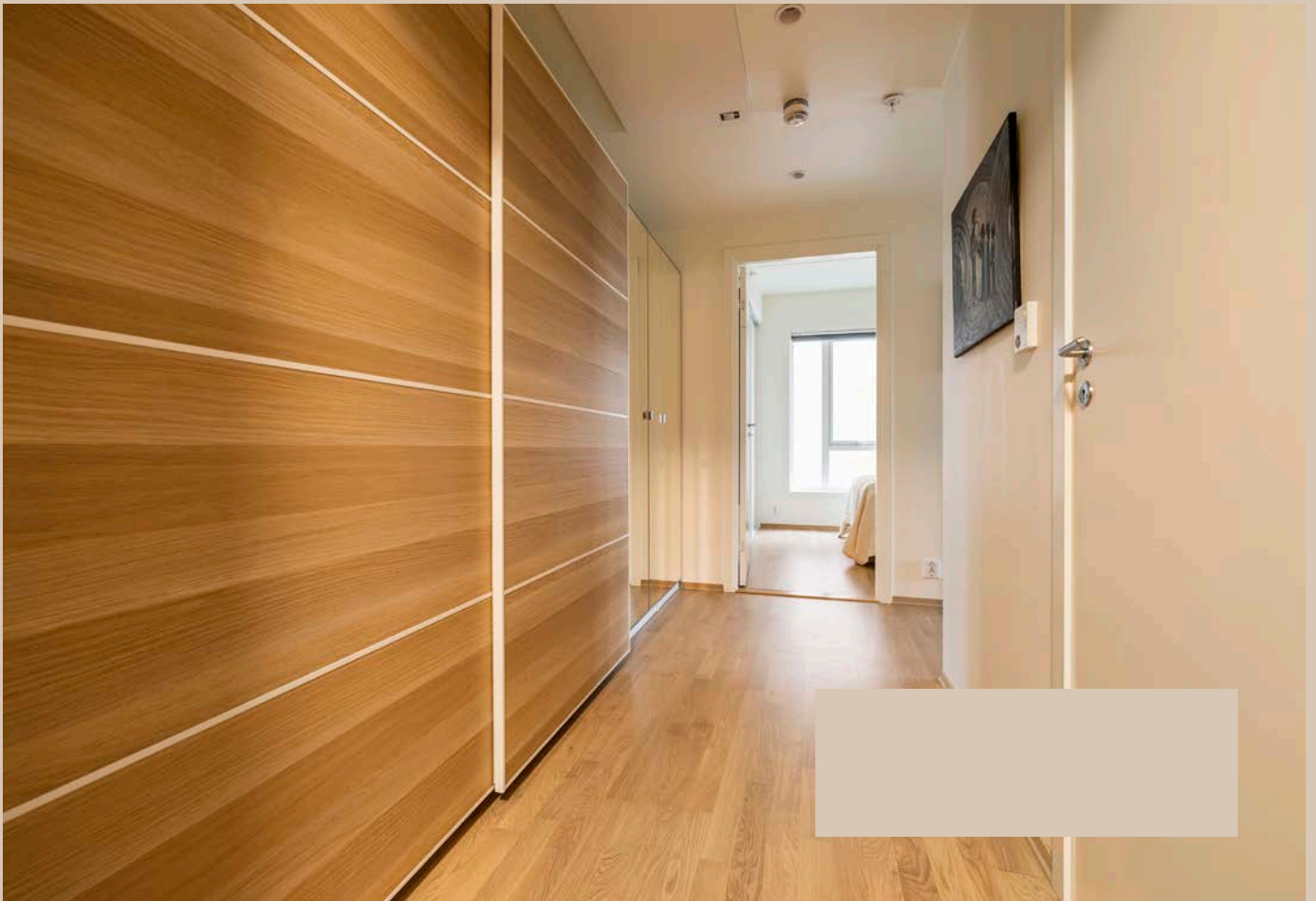
Fra stuen er det utgang til balkongen.



Romslig balkong med gode solforhold



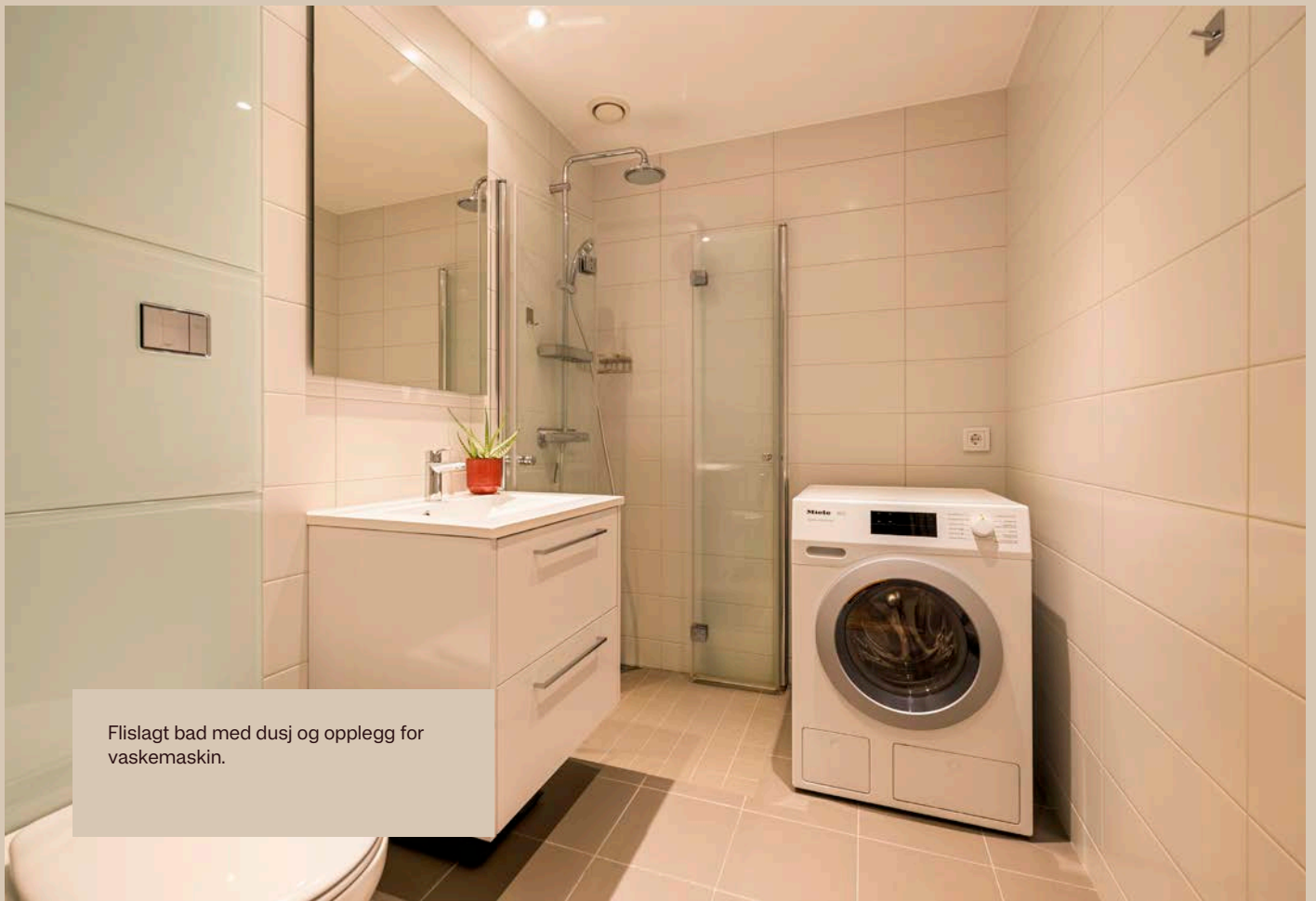
Utsikt mot moderne og pent opparbeidet gårdsrom.





Godt med skaplass på soverommet.



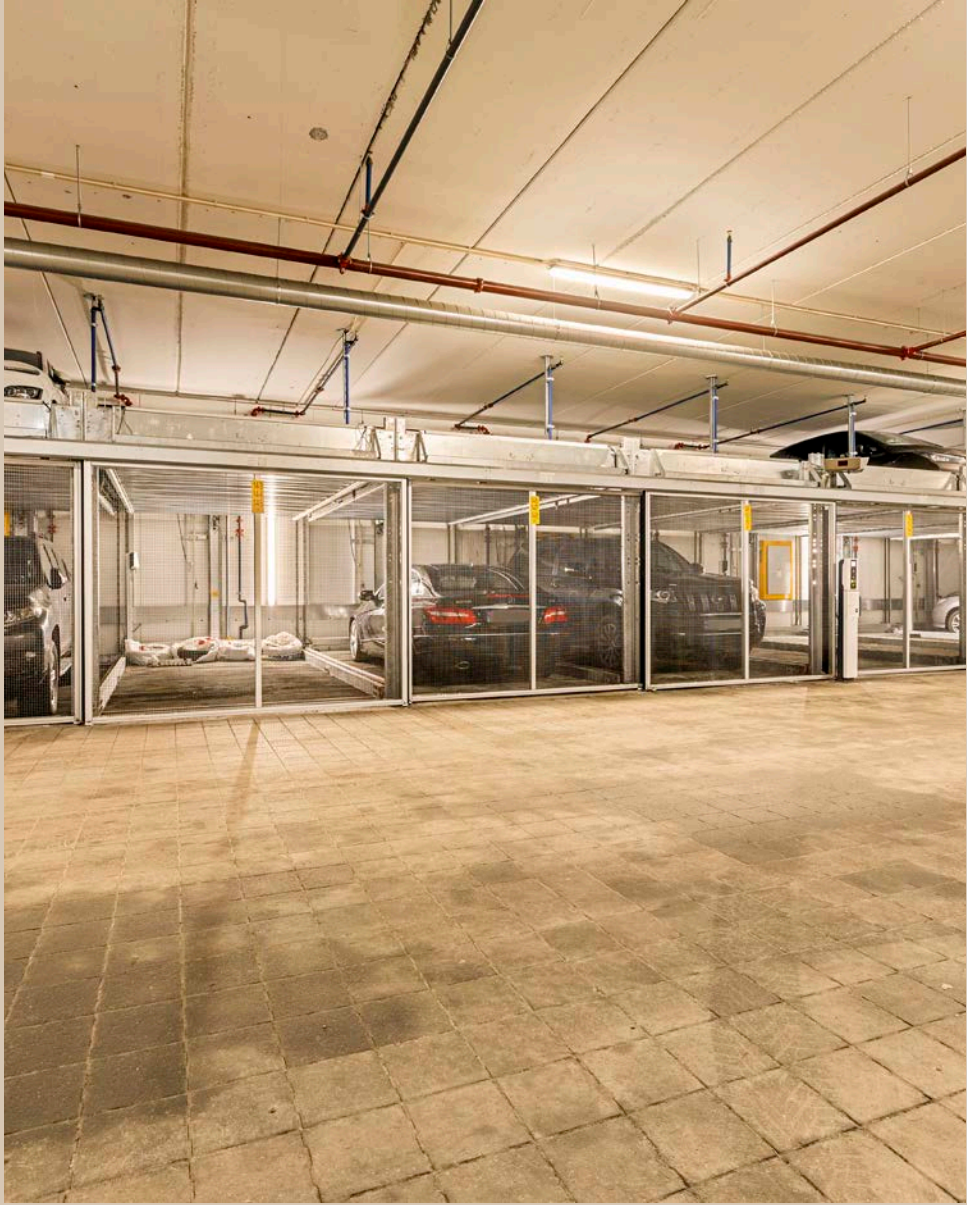


Flislagt bad med dusj og opplegg for vaskemaskin.





Entré med plass til garderobeløsning.



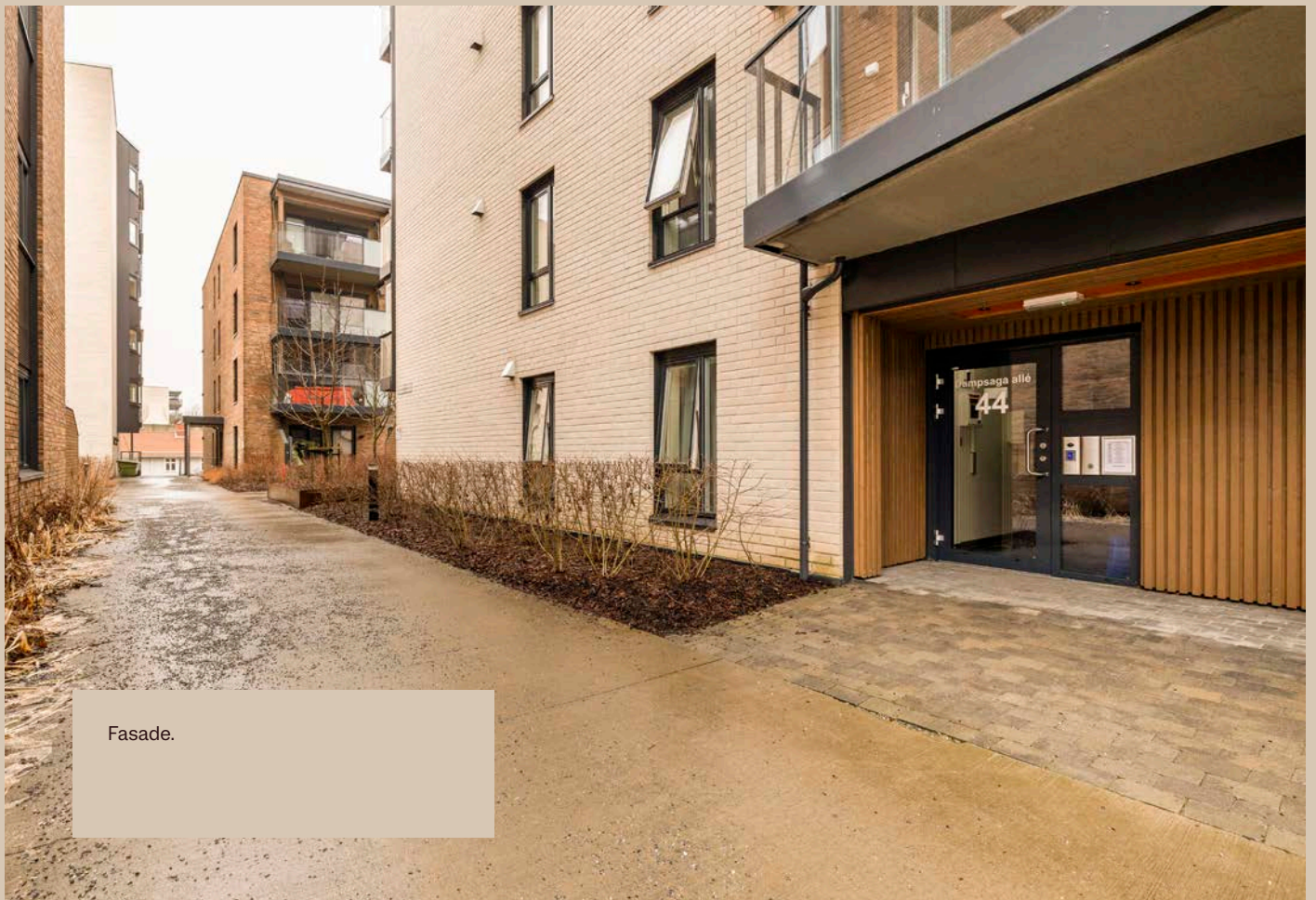


Fasade.

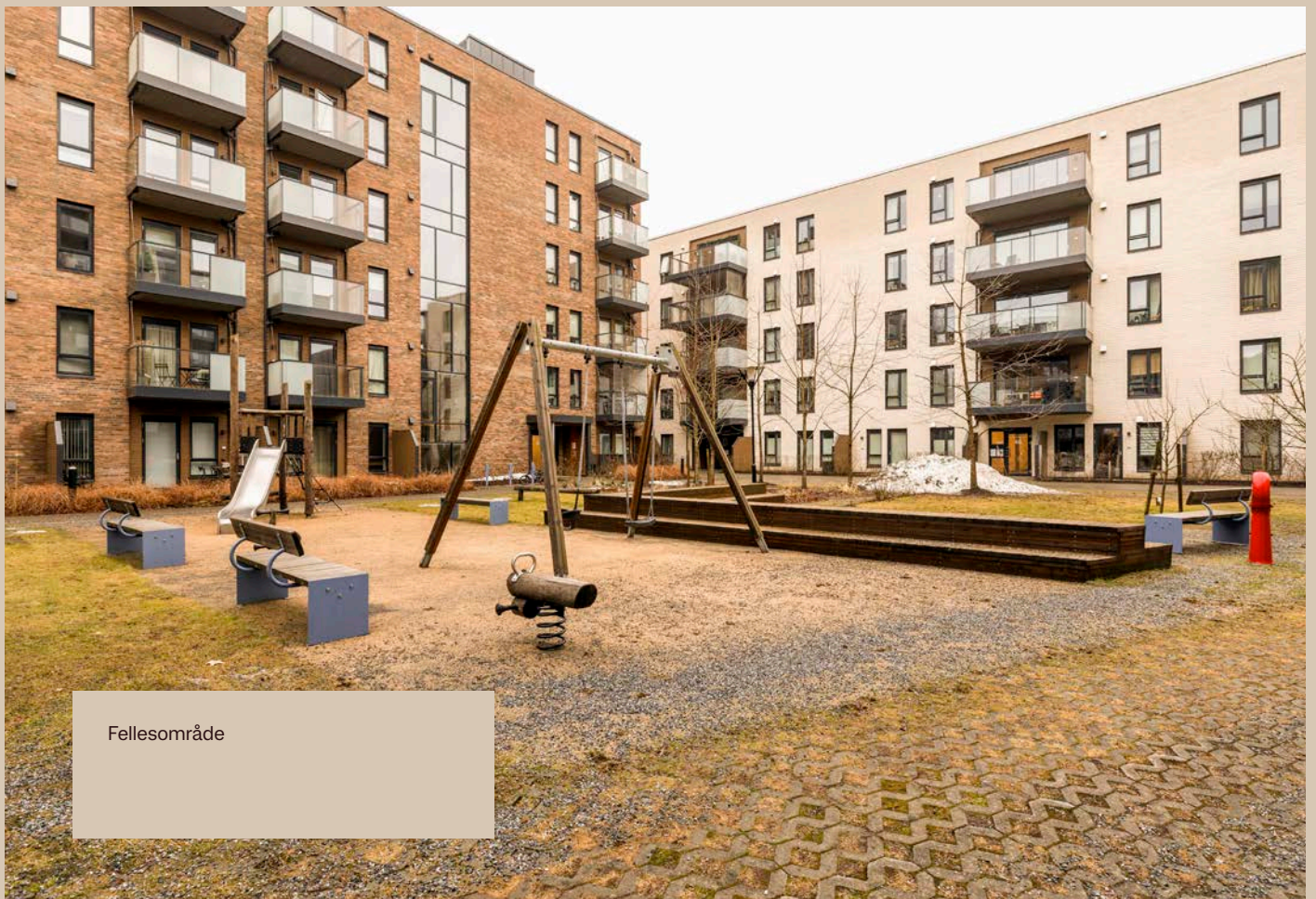


Fasade.





Fasade.

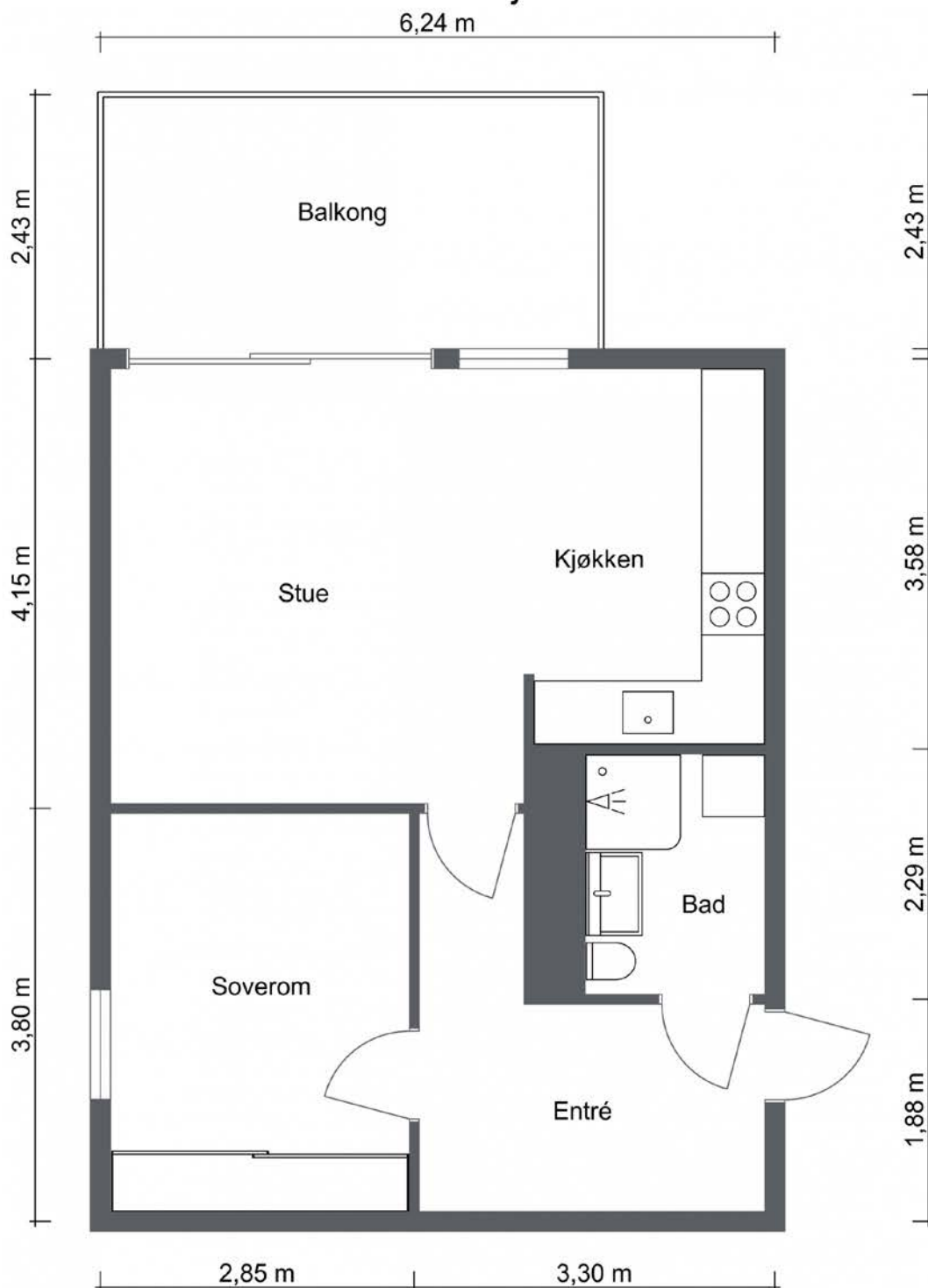


Fellesområde

# Plantegning



Dampsaga Allé 44  
4. Etasje



Tegnet av NøkkelTakst AS, en del av Norske Boligrapporter.  
Plånskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.  
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

DAMPSAGA ALLÉ 44

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 3 850 000

## Omkostning kjøper

3 850 000,- (Prisantydning)

0,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

12 500,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

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

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

96 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 850 000,-))

110 100,- (Omkostninger totalt)

3 960 100,- (Totalpris inkl. omkostninger)

## Estimert totalpris inkl. omk

Kr 3 951 350

## Felleskostnader

Felleskostnader kr 2 936,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale felleskostnader pr.

Månedlig intervall: 2 936,00,-

Herav:

Fjernvarme 607kr

Akonto vann og avløp 325kr

Ventilasjonsfilter 75kr

Vedlikehold 25kr

Felleskostnader 1 497kr

TV/BB 407kr

Boligselskapet har avtale med Techem om månedlig

energiavregning. Kostnader knyttet til strøm til oppvarming og varmt tappevann månedlig via felleskostnadene og vil variere etter forbruk. Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene. For informasjon om antatt forbruk og kostnad ta kontakt med selger. Du som beboer kan logge deg inn hos Techem og hente ut informasjon om ditt forbruk. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 14.00 på hverdager, eller e-post: [kundeservice@techem.no](mailto:kundeservice@techem.no)

## Kommunale avgifter

Kr 5 346 (2025)

## Fellesgjeld

Lånebetingelser fellesgjeld: Det er pr. 05.03.2026 ingen lån registrert på sameiet.

## Sikringsordning

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning. De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

## Andre kostnader:

Andre utgifter: Boligselskapet har avtale med Techem om månedlig energiavregning. Kostnader knyttet til strøm til oppvarming og varmt tappevann månedlig via felleskostnadene og vil variere etter forbruk. Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene. For informasjon om antatt forbruk og kostnad ta kontakt med selger. Du som beboer kan logge deg inn hos Techem og hente ut informasjon om ditt forbruk. For spørsmål om innhenting av målerdata i

forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no

## Formue:

Andel fellesformue: Kr 9 130 pr. 31.12.2025

## Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 908 984 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 3 635 934 (2024)

## Beliggenhet

Dampsaga allé 44 ligger sentralt til i Jessheim, med kort avstand til både bysentrum og daglige fasiliteter.

Området kombinerer nærhet til servicetilbud, butikker og kollektivtransport, noe som gjør det praktisk for både pendlere og fastboende.

Jessheim Storsenter ligger i gangavstand og tilbyr et bredt utvalg av butikker, spisesteder og nødvendige servicetilbud. I tillegg finnes treningssentre, helsetjenester og øvrige fasiliteter i nærområdet.

Det er gode kollektivmuligheter med kort vei til Jessheim stasjon, som har hyppige togavganger til Oslo, Lillestrøm og Gardermoen. For bilister gir nærliggende hovedveier enkel tilgang til E6, noe som gir rask forbindelse til Oslo og omkringliggende områder.

## Barnehage/Skole

Barnehage/Skole/Fritid: Skoler

Jessheim skole og ressurscenter (1-7 kl.) - 10 min, 0,8 km

Døli skole (1-7 kl.) - 16 min, 1,3 km

Skogmo skole (1-7 kl.) - 20 min, 1,7 km

Allergot ungdomsskole (8-10 kl.) - 6 min, 0,5 km

Nordby ungdomsskole (8-10 kl.) - 16 min, 1,4 km

Jessheim videregående skole - 16 min, 1,4 km

Hoppensprett vgs Jessheim - 17 min

Barnehager

Skogmo Park barnehage - 12 min

Verkensveien barnehage (0-5 år) - 14 min, 1,1 km

Jessheim barnehage (1-5 år) - 16 min, 1,3 km

## Parkering

Leiligheten disponerer en garasjeplass (systemheis).

## 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: 9687 m<sup>2</sup>

Felles eiet tomt 9 687 kvm.

Tomten ligger i et bynært område med urbant preg og noe innslag av grøntarealer.

## Beskrivelse av eiendommen

### Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

### Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert

19.01.2023.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

## Innhold

4. Etasje: Entré, bad, stue, kjøkken og soverom.

Leiligheten har en kjellerbod og en garasjeplass(systemheis).

### Areal

BRA - i: 50 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 55 m<sup>2</sup>

TBA: 12 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Kjellerbod

4. etasje

BRA-i: 50 m<sup>2</sup> Entré, bad, stue, kjøkken og soverom

TBA fordelt på etasje

4. etasje

12 m<sup>2</sup>

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.

## Standard

Leiligheten fremstår som lys og moderne, med gjennomgående pene overflater og en god planløsning som gir en naturlig flyt mellom rommene. Boligen holder en tidsriktig standard fra byggeår, med parkett på gulv og malte veggflater som skaper et lyst og innbydende uttrykk.

Entréen er romslig og gir et godt førsteinntrykk, med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Herfra er det adkomst til boligens øvrige rom.

Stuen oppleves som lys og luftig med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Det er god plass til både sofagruppe og spiseplass, og rommet fungerer som et naturlig samlingspunkt i boligen. Fra stuen er det direkte utgang til en romslig balkong på ca. 12 kvm, som gir gode solforhold og fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsarealet i sommerhalvåret.

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og fremstår moderne og funksjonelt med innredning fra Sigdal, glatte fronter og gode arbeidsflater. Integrerte hvitevarer bidrar til et helhetlig og stilrent uttrykk, og løsningen legger til

rette for en sosial og praktisk hverdag.

Soverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Rommet oppleves rolig og behagelig, og har gode oppbevaringsmuligheter.

Badet er flislagt og holder en moderne standard fra byggeår. Det er utstyrt med dusjhjørne, vegghengt toalett og baderomsinnredning, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Badet fremstår funksjonelt og praktisk tilrettelagt for daglig bruk.

Boligen har gode lagringsmuligheter med både innvendig bod og eksternt kjellerbod. I tillegg disponeres to boder som er slått sammen til én større og svært praktisk lagringsenhet, noe som gir ekstra god plass til oppbevaring av blant annet sportsutstyr og sesongartikler.

Det medfølger én garasjeplass i lukket anlegg, organisert i et moderne hevesystem. Løsningen gir effektiv utnyttelse av arealet og sørger for trygg og enkel parkering, med direkte tilknytning til bygget.

Hvitevarer: Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt kjøleskap med fryser som medfølger handelen.

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: Haugane Takst AS

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Kommentar: Utleieleiligheten. Har ikke bodd i boligen.

For ytterligere info, se selgers egenerklæring.

## Byggemåte

Leiligheten fremstår som moderne og godt vedlikeholdt med byggeår fra 2020 og gjennomgående normal standard. Boligen har vannbåren gulvvarme, balansert ventilasjon og moderne tekniske installasjoner. Bad og kjøkken er fra byggeår med tidsriktige materialvalg og løsninger.

Overflater og bygningsdeler bærer preg av normal bruksslitasje, og det er ikke avdekket forhold som tilsier behov for større tiltak. Det er benyttet rør-i-rør system, plastavløp og automatsikringer. Leiligheten har også balkong på ca. 11,6 kvm, samt tilhørende kjellerbod og garasjeplass.

Tilstandsrapporten viser generelt en bolig i god teknisk stand uten vesentlige avvik.

Boligen har ingen registrerte tilstandsgrad 2 eller 3 i rapporten.

## Øvrig informasjon

### Adresse

Dampsaga allé 44, 2053 JESSHEIM

Gnr. 135, bnr. 921, snr. 127, ideell andel 1/1  
 Gnr. 135, bnr. 921, snr. 921, ideell andel 1/236  
 i Ullensaker kommune.

## Selger

Mi Nguyen Pettersen og Leon Nhat Tran Nguyen og  
 Andre Pettersen

## Sameie

Saga Terrasse 1 Sameie

Organisasjonsnummer: 923528156

Saga Terrasse 1 Sameie er et eierseksjonssameie i  
 Ullensaker kommune, bestående av 213 boligseksjoner  
 og 5 næringsseksjoner (fire lokaler og én for parkering).

Kjekt å vite:

- Styret har etablert felles gjesteparkering i samarbeid med Apcoa og installert fartshumper i garasjeanlegget.
- Det er vedtatt og planlagt ytterligere kameraovervåking på deler av fellesarealet som et preventivt sikkerhetstiltak.
- Hver boligseksjon har en evigvarende bruksrett til en sportsbod i fellesareal.
- Fellesarealene inkluderer heiser, trappeoppganger, felles parkeringskjeller med bodganger og uteområder.

Det er visse restriksjoner for bruk:

- Tiltak som påvirker fellesarealer, som oppsetting av antenner, varmepumper, solskjerming og innglassing, krever forhåndsgodkjenning fra styret eller årsmøtet.
- På balkonger og terrasser er kun gass- eller elektrisk grill tillatt, med en grense på 11 kg gass per boenhet.
- Blomsterkasser skal monteres på innsiden av rekkverket.
- Det er generelt røykeforbud i alle innendørs fellesarealer.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet.

Eierandel i garasjesameiet kan selges separat, men fortrinnsvis til andre seksjonseiere i Saga Terrasse 1 eller nærliggende eiendommer.

Sameiet har rett og plikt til medlemskap i en driftsforening eller et samarbeidsutvalg for å ivareta felles teknisk infrastruktur og vedlikeholdsansvar sammen med andre eiendommer i området.

Svar fra styre: 16.03.2026:

Foreligger det noen planer om vedlikehold/prosjekter eller lignende i sameiet i nær fremtid?

- Sameiet har ingen fremtidige vedlikeholds prosjekt.
- Har du/dere en oversikt over tidligere vedlikehold/oppgraderinger i sameiet som vi kan få tilsendt?
- Normalt vedlikehold er utført samt oppgradert lekeplassen utenfor nr 40. Der er treverk på bakken byttet ut med belegningsstein samt ny sandkasse
- Er det noen planer om å justere fellesutgifter og/eller fellesgjeld?

- Vedr. felles kostnader blir a `konto beløp for Kaldtvann, varme og varmtvann trekt ut fra felles kostnadene. Dette vil komme mnd.på faktisk forbruk og ikke a konto som tidligere.

Dersom sameie har felles grunnpakke for tv/internett inkludert i fellesutgiftene. Hvilken leverandør?

- Sameiet har felles på Tv/Nett ,leverandør er Telia.

Innmelding i OBOS kr 500,-:

For å kunne erverve og eie boligen kreves det medlemskap i OBOS. Dersom flere skal eie sammen, må alle være medlemmer. Innmelding innebærer en engangssum på 300 kroner for andelskapital, samt en årlig kontingent på 200 kroner.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning

Sameiets forsikringsselskap: Klip Skadeforsikring AS

Polisenummer fellesforsikring: 80044828

Husdyr: Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en

urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Reptiler er ikke tillatt uten at det er gitt skriftlig samtykke fra styret i sameiet.

Forkjøpsrett: Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse: Det kreves ikke styrets godkjennelse av ny eier. Styret skal kun underrettes skriftlig om alle overdragelser.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Årsresultatet for 2024 viste et underskudd på kr 34 927,-. Styret forklarer at en av årsakene var at energikostnader på ca. 500 000 kr ble balanseført og vil bli inntektsført i 2025, noe som forventes å gi et større overskudd det året. Budsjettet resultat for 2025 er et overskudd på kr 200 000,-. Sameiets egenkapital var per 31.12.2024 på kr 1 955 565,-, og disponible midler var kr 1 745 762,-.

## Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

## Beboernes forpliktelser og dugnader

Sameierne oppfordres til å delta på dugnad når styret innkaller til dette. Den enkelte seksjonseier har ansvar for å rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen, inkludert sluk på balkong.

Seksjonseieren skal også holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr, og varsle styret ved mistanke om dette.

## Energiklasse

D

## Oppvarming

Oppvarming via vannbåren gulvvarme i alle rom, unntatt bod.

## Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig/forr./kontor i mindre vesentlig endring av reguleringsplan for "Saga Terrasse" vedtatt 25.04.2023. m/best vedtatt 02.02.2016.

Eiendommen er avsatt til sentrumsformål - værende, vedtatt 17.06.2025.

Grenser inntil reguleringsplan for "Saga Atrium" vedtatt 31.03.2014.

Eiendommen ligger i gul støysone grunnet nærhet til jernbane.

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

## Tinglyste heftelser

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

3209/135/921/127:

27.01.1902 - Dokumentnr: 900087 - Rettigheter iflg. skjøte

Forbud mot næringsvirksomhet

Bestemmelse om generende virksomhet

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921

Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.1913 - Dokumentnr: 900162 - Rettigheter iflg. skjøte

Forbud mot næringsvirksomhet

Bestemmelse om generende virksomhet

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921

Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.1951 - Dokumentnr: 3943 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:318  
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921  
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.1994 - Dokumentnr: 10854 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792  
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:1-12  
Kan ikke slettes uten samtykke fra KOMMUNEN  
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.2001 - Dokumentnr: 15719 - Erklæring/avtale  
JUSTERING AV KONKURRANSEKLAUSUL  
VEDR.BEGRENSNING HANDEL MED  
HJEMME-ELEKTRONIKK  
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921  
Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.2002 - Dokumentnr: 10871 - Erklæring/avtale  
RETT FOR GJERMÅ ENERGI AS TIL Å LEGGE  
HØYSPENNINGSKABEL  
PÅ D.E.  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger  
m.m.  
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921  
Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.2002 - Dokumentnr: 10882 - Erklæring/avtale  
RETT FOR GJERMÅ ENERGI AS TIL Å LEGGE  
HØYSPENNINGSKABEL  
PÅ D.E.  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger  
m.m.  
Bestemmelse om adkomstrett  
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.2002 - Dokumentnr: 10911 - Erklæring/avtale  
RETT FOR GJERMÅ ENERGI AS TIL Å PLASSERE OG  
DRIVE EN  
TRANSFORMATORKIOSK  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger  
m.m.  
Bestemmelse om adkomstrett  
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921  
Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.2005 - Dokumentnr: 133804 - Best. om  
adkomstrett  
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921  
Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.2005 - Dokumentnr: 133804 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Bane Nor Eiendom AS  
Org.nr: 980 374 505  
Best vedr støyskjerm  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921  
Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.2007 - Dokumentnr: 815513 - Utbyggingsavtale  
Gjelder del av bnr 515 og bnr 36  
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921  
Gjelder denne registerenheten med flere

-----  
Prioritetsbestemmelse  
Veket for: Pantedokument 2011/185161-1/200  
Veket for: Urådighet 2011/185161-2/200  
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921  
Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.2009 - Dokumentnr: 162034 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Bane Nor Sf

Org.nr: 917 082 308  
 Bestemmelse om rett til å ha stående eksisterende  
 KL-master  
 Bestemmelse om eksisterende kabler  
 Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger  
 m.m.  
 Bestemmelse om adkomstrett  
 Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921  
 Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.2012 - Dokumentnr: 420228 - Erklæring/avtale  
 Rettighetshaver: Elvia AS  
 Org.nr: 980 489 698  
 Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av  
 nettstasjon i bygg, 1. etg. (stedsevarig rett)  
 Bestemmelse om adkomstrett  
 Bestemmelse om bebyggelse  
 Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921  
 Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.2015 - Dokumentnr: 279915 - Bestemmelse om  
 veg  
 Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr: 2-12  
 Bestemmelse om adkomstrett  
 Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921  
 Gjelder denne registerenheten med flere

30.08.2016 - Dokumentnr: 780273 - Erklæring/avtale  
 Rettighetshaver: Elvia AS  
 Org.nr: 980 489 698  
 Overenskomst om rettigheter og plikter ved oppføring,  
 drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon.  
 Bestemmelse om adkomstrett  
 Bestemmelse om bebyggelse og beplantning  
 Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921  
 Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.2018 - Dokumentnr: 1347483 - Bestemmelse om

nettstasjon  
 Rettighetshaver: Elvia AS  
 Org.nr: 980 489 698  
 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
 Bestemmelse om bebyggelse og beplantning  
 Bestemmelse om adkomstrett  
 Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921  
 Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.2019 - Dokumentnr: 220105 - Erklæring/avtale  
 Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:920  
 Bestemmesle om vedlikehold av avfallssystem  
 Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921  
 Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.2019 - Dokumentnr: 795834 - Bestemmelse om  
 adkomstrett  
 Kan ikke slettes uten samtykke fra: Ullensaker Kommune  
 Org.nr: 933 649 768  
 Allmennheten gis rett til ferdsel på areal avsatt til felles  
 gatetun/gågate, (Saga Terrasse planid: 353)  
 Gjelder også senere fradelte parseller.  
 Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921  
 Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.2019 - Dokumentnr: 795915 - Bestemmelse om  
 vann/kloakk  
 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
 Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/  
 ledninger/kabler  
 Bestemmelse om overvann  
 Gjelder også senere fradelte parseller  
 Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921  
 Gjelder denne registerenheten med flere  
 kort fortalt: Dokumentet regulerer rettigheter og  
 forpliktelser mellom eiendommene i området, herunder  
 felles bruk og drift av teknisk infrastruktur, adkomstveier,  
 utearealer og garasjeanlegg. Det fastsetter også hvordan  
 kostnader til drift og vedlikehold skal fordeles, samt

organisering gjennom samarbeidsutvalg og eventuell driftsforening.

09.07.2019 - Dokumentnr: 795915 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om varmesentral med tilhørende føringer

Gjelder også senere fradelte parseller

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921

Gjelder denne registerenheten med flere

kort fortalt: Dokumentet regulerer rettigheter og forpliktelser mellom eiendommene i området, herunder felles bruk og drift av teknisk infrastruktur, adkomstveier, utearealer og garasjeanlegg. Det fastsetter også hvordan kostnader til drift og vedlikehold skal fordeles, samt organisering gjennom samarbeidsutvalg og eventuell driftsforening.

09.07.2019 - Dokumentnr: 795915 - Bestemmelse om adkomstrett

Gjensidig rett til adkomst på alle kjøreveier og gangveier herunder trappeadkomster anlagt på eiendommene.

Gjensidig rett til bruk av alt felles utvendig areal som ikke er tilleggsareal grunn i eierseksjonssameiene

Bestemmelse om vedlikehold

Gjelder også senere fradelte parseller

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921

Gjelder denne registerenheten med flere

kort fortalt: Dokumentet regulerer rettigheter og forpliktelser mellom eiendommene i området, herunder felles bruk og drift av teknisk infrastruktur, adkomstveier, utearealer og garasjeanlegg. Det fastsetter også hvordan kostnader til drift og vedlikehold skal fordeles, samt organisering gjennom samarbeidsutvalg og eventuell driftsforening.

09.07.2019 - Dokumentnr: 795915 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening

Gjelder også senere fradelte parseller (Saga Terrasse planid 353)

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921

Gjelder denne registerenheten med flere kort fortalt: Dokumentet regulerer rettigheter og forpliktelser mellom eiendommene i området, herunder felles bruk og drift av teknisk infrastruktur, adkomstveier, utearealer og garasjeanlegg. Det fastsetter også hvordan kostnader til drift og vedlikehold skal fordeles, samt organisering gjennom samarbeidsutvalg og eventuell driftsforening.

09.07.2019 - Dokumentnr: 795915 - Bestemmelse om adkomstrett

Gjensidig rett til nødvendig adkomst til og gjennom garasjeanlegg som etableres under eiendommene.

Bestemmelse om solidaransvar

Bestemmelse om vedlikehold

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921

Gjelder denne registerenheten med flere

kort fortalt: Dokumentet regulerer rettigheter og forpliktelser mellom eiendommene i området, herunder felles bruk og drift av teknisk infrastruktur, adkomstveier, utearealer og garasjeanlegg. Det fastsetter også hvordan kostnader til drift og vedlikehold skal fordeles, samt organisering gjennom samarbeidsutvalg og eventuell driftsforening.

09.07.2019 - Dokumentnr: 795915 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Jessheim Byutvikling AS

Org.nr: 916 993 315

Har rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre utbyggingsprosjektet Saga Terrasse

Gjelder også senere fradelte parseller

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921

Gjelder denne registerenheten med flere

kort fortalt: Dokumentet regulerer rettigheter og forpliktelser mellom eiendommene i området, herunder felles bruk og drift av teknisk infrastruktur, adkomstveier, utearealer og garasjeanlegg. Det fastsetter også hvordan kostnader til drift og vedlikehold skal fordeles, samt

organisering gjennom samarbeidsutvalg og eventuell driftsforening.

13.08.2019 - Dokumentnr: 932336 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 127

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 50/14596

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 offentlig vei.

## Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i henhold til gjeldende lovverk. I samsvar med sameiets vedtekter skal styret underrettes skriftlig om alle leieforhold ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker blir godkjent, og godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan justeres i vedtektene, men må settes mellom 60 og 120 døgn. Korttidsutleie refererer til utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

## 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.

## Kontraktsgrunnlag

### 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,-. Egenerklærings skjema 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 selges 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 næringsssammenheng, 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 viderefremidles 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.

## 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](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 38 500,00

Eiendomsregisteret og e-signeringer kr 1 800,00

Grunnpakke bolig kr 12 500,00

Markedspakke inkl. foto, stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 24 850,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 14 900,00

Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 2 000,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 820,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 105 270,00 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

Ole Andre Haugen  
Eiendomsmegler | Partner  
ole.andre.haugen@emera.no  
Tlf: 908 58 944

Eirik Blix  
Eiendomsmegler | Partner  
eirik.blix@emera.no  
Tlf: 467 65 086

## Ansvarlig megler

Ole Andre Haugen  
Eiendomsmegler | Partner  
ole.andre.haugen@emera.no  
Tlf: 908 58 944

## Meglerforetaket

Meglerhuset Romerike AS  
Organisasjonsnummer 936357660  
Trondheimsvegen - Kløfta 59 , 2040 KLØFTA  
Tlf: 638 40 001

## Salgsoppgavedato

09.04.2026

## 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 samarbeidspartene 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.

DAMPSAGA ALLÉ 44

# VEDLEGG



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
04260078	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Leon Nhat Tran Nguyen	Mi Nguyen Pettersen
Gateadresse	
Dampsaga allé 44	
Poststed	Postnr
JESSHEIM	2053
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF
Polise/avtalnr.	

Document reference: 04260078

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: LNTN, MNP

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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
- 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
- 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, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 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 skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

## Tilleggskommentar

Utleieleiligheten. Har ikke bodd i boligen. Leiligheten er også eid av Andre Pettersen 25% andel

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 egenerklæringskjemaet 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
Mi Nguyen Pettersen	b8d6bfc1bd419acacdbfc e7c7174634d26e51bd	15.03.2026 21:41:05 UTC	Signer authenticated by One time code

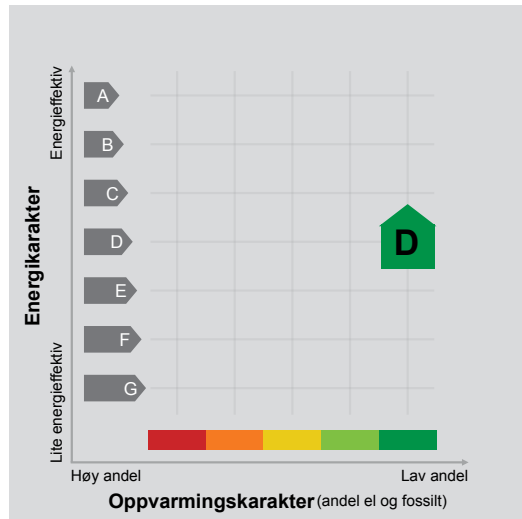
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Leon Nguyen	ba952363fd2c86c5d347a 3e6f2899313cafb4a9d	17.03.2026 13:51:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 04260078

- 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>

# ENERGIATTEST

Adresse	Dampsaga allé 44
Postnummer	2053
Sted	JESSHEIM
Kommunenavn	Ullensaker
Gårdsnummer	135
Bruksnummer	921
Seksjonsnummer	127
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300735662
Bruksenhetsnummer	H0403
Merkenummer	93ce6e8e-31c8-4c24-9de1-8ca611116391
Dato	25.04.2024



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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

- **Slå el.apparater helt av**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

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

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2019
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	50
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Ja
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Fjernvarme

**Ventilasjon** Balansert ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Dampsaga allé 44  
Postnummer: 2053  
Sted: JESSHEIM  
Kommune: Ullensaker  
Bolignummer: H0403  
Dato: 25.04.2024 11:25:47  
Energimerkenummer: 93ce6e8e-31c8-4c24-9de1-8ca61116391

Kommunennummer: 3209  
Gårdsnummer: 135  
Bruksnummer: 921  
Seksjonsnummer: 127  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 300735662

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

## Brukertiltak

### Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

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

### **Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen**

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

### **Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet**

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

### **Tiltak 11: Vask med fulle maskiner**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer**

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### **Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning**

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### **Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### **Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning**

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus**

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

# Nabolagsprofil

Dampsaga allé 44 - Nabolaget Jessheim øst - vurdert av 87 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Dampsaga allé Linje 436, 437, 438, 440, 450	4 min	0.3 km
Jessheim stasjon Buss, tog	7 min	0.5 km
Jessheim stasjon Linje R13, R13x	7 min	0.6 km
Oslo Gardermoen	13 min	

## Skoler

Jessheim skole og ressurscenter (1-7 kl.) 484 elever, 21 klasser	10 min	0.8 km
Døli skole (1-7 kl.) 409 elever, 20 klasser	16 min	1.3 km
Skogmo skole (1-7 kl.) 360 elever, 19 klasser	20 min	1.7 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.) 330 elever, 14 klasser	6 min	0.5 km
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.) 358 elever, 26 klasser	16 min	1.4 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	16 min	1.4 km
Hoppensrett vgs Jessheim	17 min	

## Ladepunkt for el-bil

Jessheim Storsenter	8 min
Jessheim Storsenter Skovly   P1	11 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

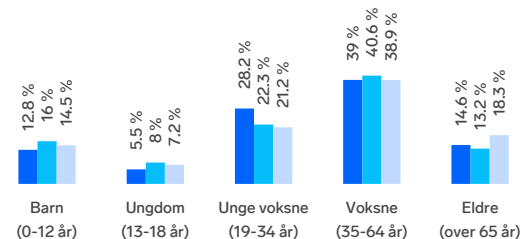
Veldig bra 83/100



## Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Jessheim øst	2 728	1 386
Jessheim	25 243	11 446
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Skogmo Park barnehage	12 min
Verkensveien barnehage (0-5 år) 52 barn	14 min 1.1 km
Jessheim barnehage (1-5 år) 64 barn	16 min 1.3 km

## Dagligvare

Coop Extra Saga Senter PostNord	3 min 0.3 km
Meny Jessheim	9 min





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeier 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. Tog
-  3. Gående

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 87/100

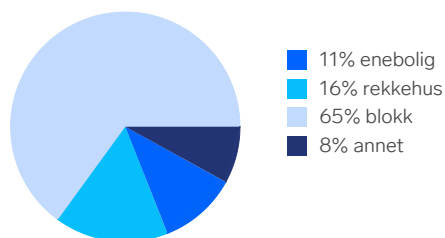
 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 83/100

 **Støynivået**  
Lite støynivå 83/100

## Sport

-  Allergot ungdomsskole 5 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.4 km
-  Jessheim skole 10 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.9 km
-  Spent Jessheim 3 min 
-  Fresh Fitness Jessheim 12 min 

## Boligmasse







«Kort vei til alle fasiliteter»

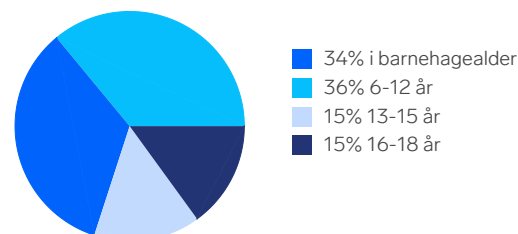
Sitat fra en lokalkjent



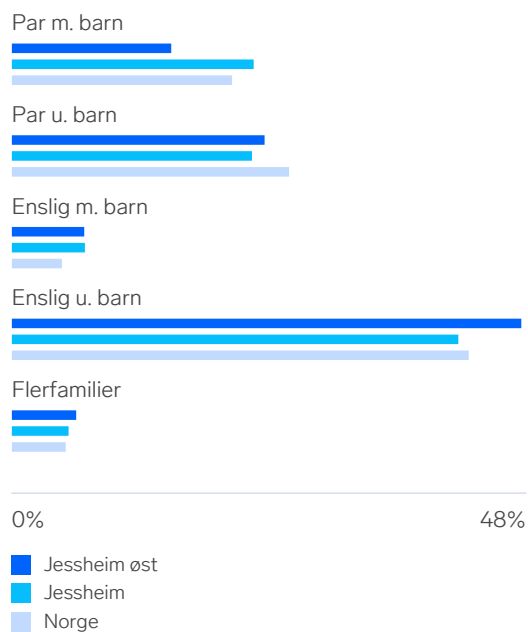
## Varer/Tjenester

-  Jessheim Storsenter 9 min 
-  Vitusapotek Gotaasgården Jessheim 7 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

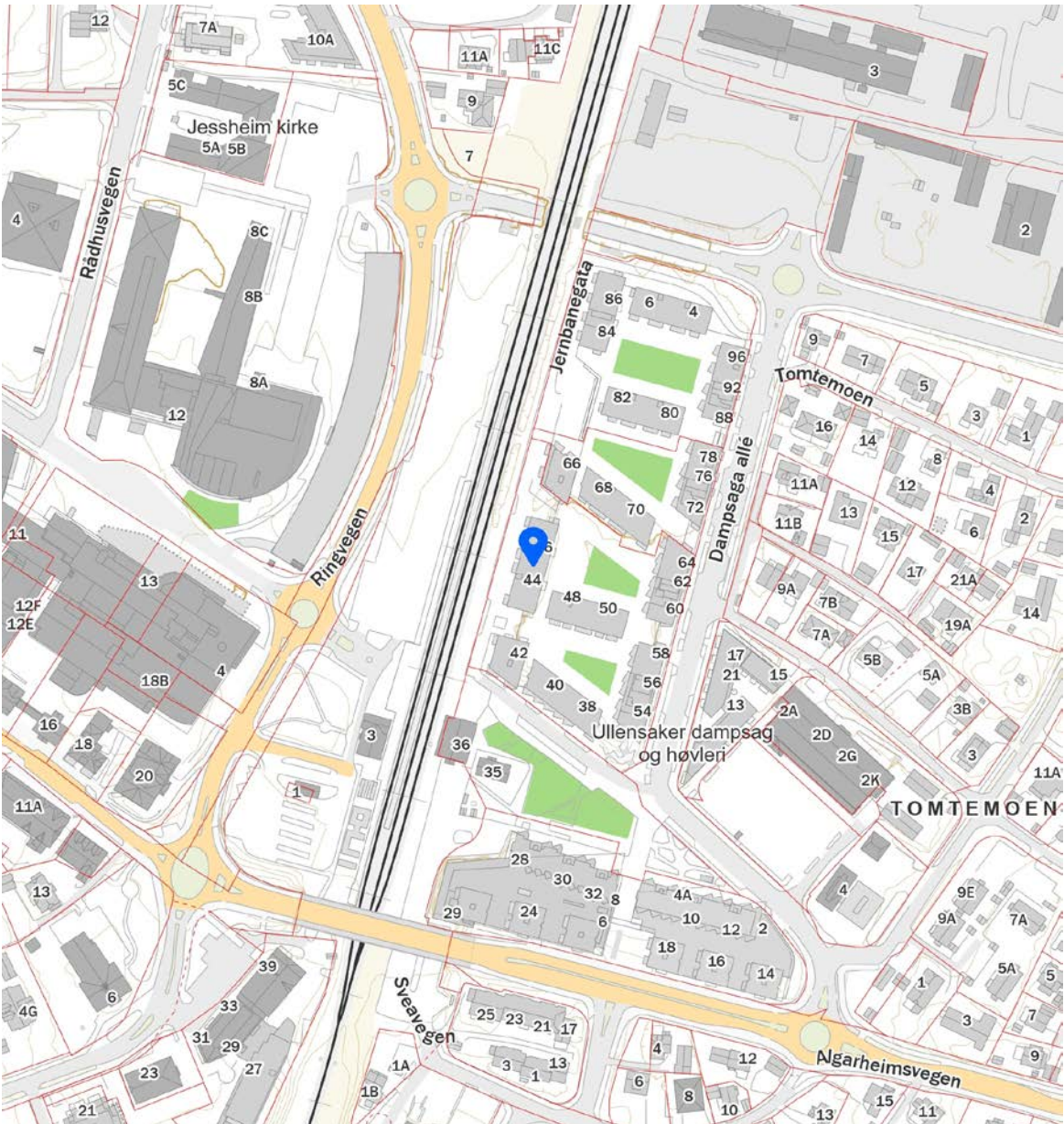
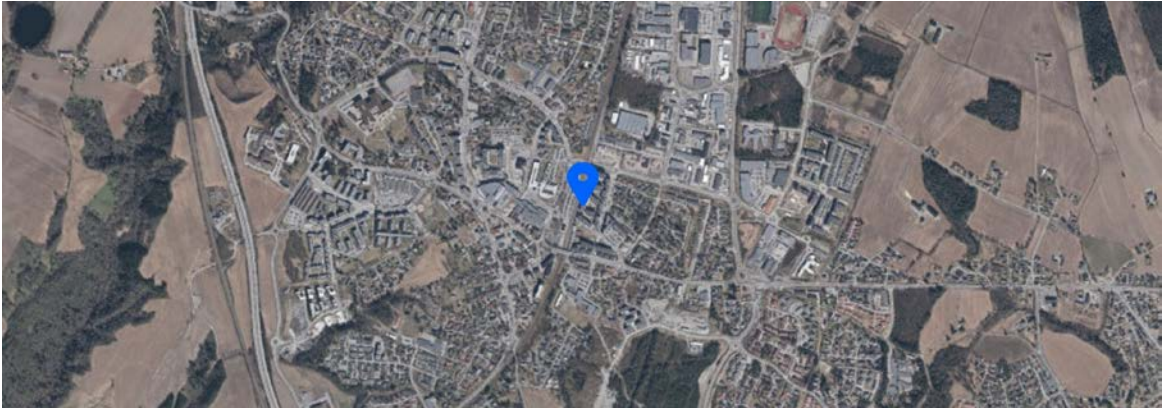


## Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



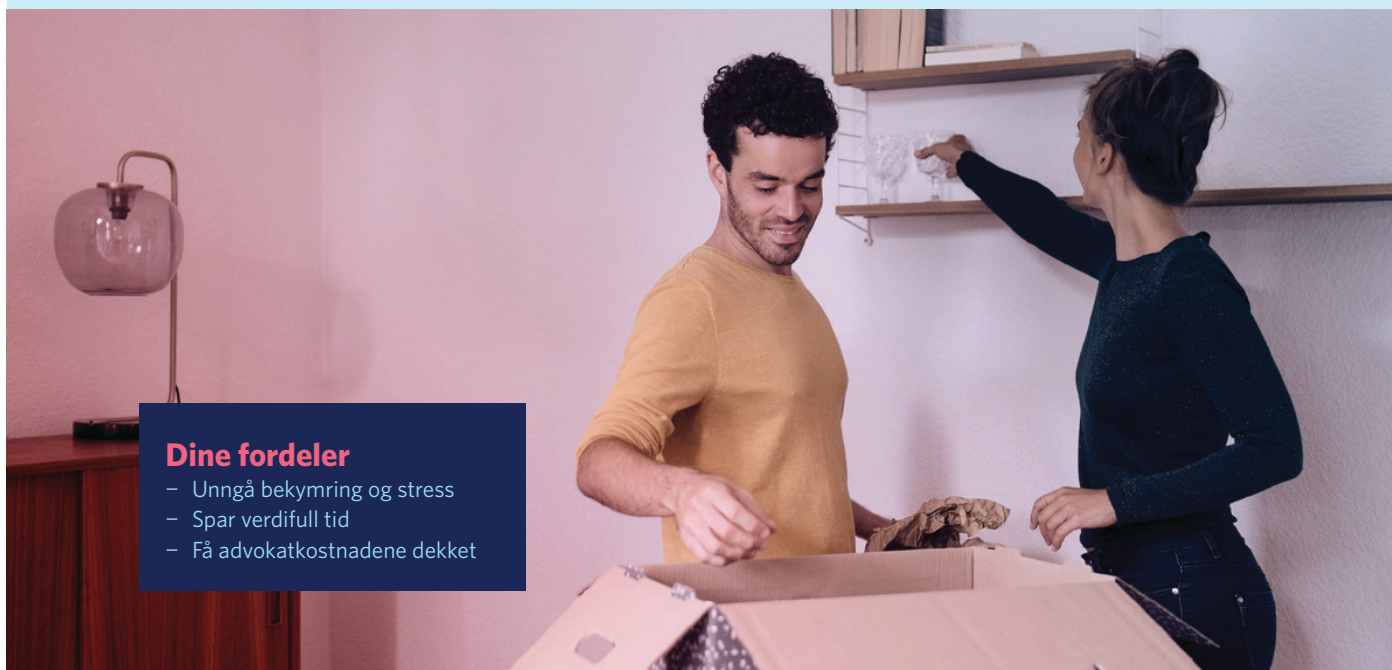
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 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 naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# 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](https://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 eigeendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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](http://emera.no)



Ole Andre Haugen  
Eiendomsmegler | Partner

[ole.andre.haugen@emera.no](mailto:ole.andre.haugen@emera.no)  
+47 908 58 944

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.

# Budskjema



Ole Andre Haugen  
ole.andre.haugen@emera.no  
908 58 944

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Lillestrøm  
638 40 001

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgraden		
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 BINDENDI 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