

Informasjon Bahustunet 2A, 2066 Jessheim

Revidert dato: 12.02.2026-01



Bahustunet fra nord, 2A er i 1-etasje og i plan med terreng. Til venstre er adkomst med bil, bygningskropp nærmest adkomst inneholder 6 stk. boder til respektive leiligheter i den delen av bygget samt åpent trappeløp på andre siden. Til høyre er grøntområde med terrasser. Nærmest er felles parkering/biloppstilling og snuplass. Foto: Tommy Nærkland, februar 2026.

Innledning

VIKTIG: Det foreligger **spesielle forhold** tilhørende denne boligen utdypet i dette dokument.

Hovedpunkter: Man **må være over 50 år, kronisk syk og/eller funksjonshemmet** for å kunne kjøpe denne boligen. Det er regler for salg og det er en **makspris** pålydende kr. 870 000,- Dette er andelsleilighet og man overtar **fellesgjeld** med andel: kr: 159 693 pr 15.01.2026. **Felleskostnader** er kr. 6 811,- per måned. Selger er **ikke megler**, men har i oppdrag av eier å sørge for kjøper (erverver) samt engasjere profesjonelle for selve forretningen. Det er **ikke tidsfrister** for budgivning.

Å kjøpe eller selge bolig er for mange den største økonomiske transaksjonen man gjør i livet. Budrunden er en sentral del av salgsprosessen, og det er derfor viktig å kjenne til gjeldende regler, rettigheter og plikter. Her finner du informasjon og retningslinjer som er konkret for dette boligobjektet.

Normalt følger en salgsoppgave fra en profesjonell megler samt digitale løsninger for budgivning. Gitt de særlige forhold som følger Bahustunet BBL, ønsker eier selv å fremskaffe kjøper samt benytte megler eller advokat for selve skifte samt transaksjon (forretning). Dette er derfor litt annerledes, og ikke en typisk budrunde med potensielt korte tidsfrister.

VIKTIG: Feil i dokumentet kan forekomme.

VIKTIG: Endringer i dette dokument kan forekomme, se revidert tidspunkt.

Bilder i finn-annonse er fra 2021.

1. Hva er et bud?

Et bud er et bindende tilbud fra en kjøper om å kjøpe boligen til en bestemt pris og på gitte vilkår. Når et bud er gitt, kan det ikke trekkes tilbake. Normalt har man akseptfrister på budrunde, gitt de særlige forholdene man har her, finnes ikke tidsfrister - budgiver (også kalt erverver) har ikke anledning til å sette tidsfrist. Mer om dette senere i dokumentet.

2. Selger

Selger er ikke megler, men er eiers representant og bemyndiget for å gjennomføre salget. For selve forretningen, dvs. kontrakt/skifte, så gjennomføres dette med advokat eller megler.

Tommy Nærkland (selger) er å treffe på telefon: 99001300, og epost: tommy.nerkland@outlook.com.

3. Særlige forhold- borettslaget.

Bahustunet borettslag, som det fremgår av vedtektene, er et borettslag som primært tilgodeses funksjonshemmede og eldres boligbehov i Ullensaker kommune. Nærmere bestemt personer over 50 år, kronisk syke og/eller funksjonshemmede kan bli andelseiere i borettslaget. Bevis på tilstand må fremvises, mer om dette senere i dokumentet.

Budgiver og potensiell erverver skal godkjennes av Bahustunet borettslag (i dette dokumentet også kalt *sluttmandat*). Dersom budgiver ikke blir godkjent blir budgiver avvist som aktuell erverver. Da må selger presentere borettslaget en annen budgiver. Mer om dette senere i dokumentet.

4. Særlige forhold – boligverdi

Bahustunet borettslag sine vedtekter gir føringer for makspris på boligene i borettslaget. Dette for å imøtekomme personer som ikke har økonomisk kapasitet gitt alder og helseutfordringer. Man tar utgangspunkt i en etableringspris i 1997 justert av konsumprisindeks. For denne boligen er maksprisen i år beregnet av forretningsfører for borettslaget, og er av selger avrundet ned til kr. 870 000,-.

5. Særlige forhold – budgivning

Budgiver kan by hvilket som helst beløp opp til makspris, gitt de gunstige forholdene forventes bud på makspris og det må beregnes flere bud på makspris. Dette samt borettslagets sluttmandat, så tilser

dette en annerledes og noe mer kompleks budgivnings-prosess enn ordinær budrunde som normalt tilsier tilslag og eierskifte på høyeste bud.

VIKTIG: Eventuelle bud over makspris **vil ikke bli tatt med** i budprosessen.

Det føres derfor en normal og høyeste bud-prosess frem til makspris er oppnådd. Dersom flere bud på makspris vil samtlige budgivere presenteres borettslaget som da med sitt sluttmandat vil avgjøre hvem av disse budgiverne som blir erverver. Selger er ikke delaktig i denne prosessen og vil fremføre borettslagets kandidat til forretning (effektivering av eierskifte). Dersom skifte ikke er mulig, for eksempel gitt mislykket finansiering, vil borettslaget bli bedt om å presentere ny kandidat, alternativt må selger fremskaffe ny kandidat.

Velkommen til å gi frem til skifte er foretatt. Følg med på de medier hvor bolig er annonsert.

Alle budgivere vil få tilbakemelding på bud mottatt samt når forretningen er avsluttet. Mer om budgivning senere i dokumentet.

5. Helseopplysninger

Det foreligger et iboende krav om å dokumentere alder og helsesituasjon. Selger skal ikke gi slike opplysninger, slik informasjon er mellom borettslaget og erverver. Budgiver skal ikke levere helseopplysninger til andre enn borettslagets representant. Budskjemaet er tilpasset dette.

6. Bolig

Meglertakst eller takst av bolig er ikke bestilt, under er generell informasjon om borettslaget og leiligheten:

Boligkompeks etablert 1997 beliggende sentralt på Gjerstad vest for Jessheim sentrum. Nærmeste nabo er Gjerstad bo- og aktivitetssenter. Generelt er fremstår bolig og boligkompeks i svært god stand og inntrykket er svært hyggelig, gjennomført og solid med representativt uteområde. Det hele særdeles gunstig gitt makspris pålydende kr. 870 000,-. Markedsverdi estimeres mellom 3-4 mill.

Dette er endeleilighet i enden av blindvei med omtrentlig planløs direkteaksess til plen og utmarksterreng i vest samt nordside og kort avstand til butikker og transportknutepunkt i øst. Boligen er en del av kjedede leiligheter - lavblokk i to og tre plan. Foruten blokken finnes også noen hus i borettslaget. Bygning fremstår oppført på støpt såle med hovedsakelig reisverk i treverk og saltak med stående kledning på yttervegger, mineralull som isolasjon og estimert gipsplater innvendig. Lekkasje- eller fuktprøver er ikke gjort. De vurderinger som er her gitt er basert på visuelle observasjoner.

Nr. 2A er i bakkeplan i helt nordenden av blokken med leilighet over (2-etasje) samt på samme plan. Det er direkte utgang til overbygget og hyggelig terrasse og hage i vest samt overdekt inngang med kort avstand til borettslagets parkering rett utenfor. Det er planløs hovedinngang og potensielt egnet for rullestolbruker, dog bør en foreta befarings da man muligens må tilpasse noe for dette.

Det finnes parkeringsplass/biloppstillingsplass rett utenfor 2A med strømuttak på stolpe, denne plassen er en felles parkeringsplass. Det er ellers parkering/biloppstilling flere steder på tomten og utenfor. Praktisk plassert postkasser samt skur med sortering av renovasjonsavfall i øst på tomten.

Boligen er to-roms andelsleilighet på oppgitte 56 m² (ikke oppmålt) med åpen stue og kjøkkenløsning. Standard er av middels til god, typisk bra standard ved etablering i 1997, beskjedne slitasje.

Romslig gang med bleket stående trepanel med aksess til kott, bad og stue. Bad har også skyvedør til soverom. Øvrige vegger er med malt strietapet typisk for sent 90-tallet.

Alle overflater har tegn på bruk, men fremstår bra. Maling av vegger kan være aktuelt avhengig av ønske. Det er gulvbelegg i hele boligen utenom bad som har et estimert membran-belegg i god stand. Øvrig gulvbelegg har noen merker etter bruk, men det finnes ikke hull eller kutt. Alle gulv utenom bad er bonet flere ganger. Det er varmekabler i hele leiligheten utenom soverom og innebod.

Det er etablert skorstein mellom stue og kjøkken, men ikke synlig røykrør/påkoblingsflens for vedovn. Eventuell montering av vedovn bør allikevel være enkelt. Det er solavskjerming på de fleste vinduer flere vinduer har utemarkise med manuell betjening eller elektrisk motor og betjening innenifra. Det er uttak for TV/internett både i stue og soverom. Bad er med enkelt innhold, men komplett med dusj og opplegg for vaskemaskin. Vask er med overflateskade i porselen.

Et lite ventilasjonsaggregat finnes installert over kjøkken-avtrekksvifte og dekket med homogen plate. Vifte fremfører friskluft til noen diffusorer i leiligheten og benytter vann til temperaturregulering. Vennligst ta kontakt borettslaget for mer tekniske detaljer vedørende dette anlegget. El-anlegg er med automatsikringer og plassert i gang. Anlegget fremstår visuelt uten mangler eller avvik. VVS-anlegget er med lokal varmtvannsbeholder under benkeplate samt frostfri utekran under kjøkkenvindu, anlegget fremstår intakt og uten avvik. TV/internett er inkludert i leien og utstyr til anlegget ligger i boligen.

Vinduer er type to-lags og fremstår rengjorte og uten avvik. Utefasader ble ikke vesentlig inispisert gitt vinter og snø, men fremstår uten avvik dog i synlig behov av renhold og muligens ny maling. Dette gjøres av borettslaget.

Av innbo finnes kjøkkenbord, stuebord, komfyr, oppvaskmaskin og vaskemaskin. Utebod er plassert rett utenfor inngangsdør og inneholdt noen hyller samt en del ting som muligens kan benyttes av ny eier.

Borettslaget har oppgitt at det er avtaler for det meste av vedlikehold samt snøbrøyting og strøing, men at også foretas dugnadsarbeide.

Skader/avvik: Gulvbelegg har noen merker etter bruk, det er flere små hull i vegger etter bilder og likende, men kan enkelt sparkles og overmales. Vask i bad har skade kan med fordel byttes og enkelte vegger bør på sikt males. Det er hørbar rennende-vann lyd til sluk i kjøkkenbenk, estimert fra ventilasjonsanlegget. Det bør være overkommelig å forbedre dette. Dør til utebod subbet i dørbunn under bruk vinterstid og var noe utfordrende. Tiltak ble foretatt, men permanent løsning kan være å bytte til tynnere 40 mm. betongheller i åpningsområdet. Dette gitt støpt såle umiddelbart under betongheller.

7. Fellesutgifter og gjeld

Fellesutgifter pr måned var i 2025 pålydende kr. 6 811,-. Dette dekker drift- og vedlikeholdsutgifter, kommunale avgifter, TV/internett, kapitalsparing, renter og avdrag på gjeld og liknende utgifter. Andel av felles gjeld er per februar 2026 oppgitt til kr. -472 620,-. Andelens oppsparte midler per februar 2026 er pålydende kr. 8 328,-.

8. Budgivning

Leverer bud

- Skriv ut budgivningsskjemat (finnes vedlagt annonsen)
- Fyll ut budgivningsskjema med blokkbokstaver og signer.
- Skann eller ta bilde av skjemaet samt din legitimasjon. Tekst må være tydelige. Digital signering blir ikke godtatt.
- Send dokumentene til epostadresse: tommy.nerkland@outlook.com.
- Finansieringsbevis kan med fordel legges ved budet for å dokumentere at du har mulighet til å gjennomføre kjøpet. Dette er ikke et krav.
- Du vil så få svarbekreftelse på ditt bud.

Øke eller trekke bud

- Du kan øke ditt bud (opp til makspris) ved å fylle ut og sende inn nytt budskjema.
- Du kan trekke ditt bud med å sende epostmelding med følgende tekst: *Jeg trekker herved mitt bud på Bahustunet 2A.*
- Noterer ditt navn og adresse og du mottar bekreftende melding.

9. Akseptfrist og budforløp

- Budgiver kan ikke sette akseptfrist for sitt bud og det er ikke satt noen annen frist for budrunde. Det opplyses at bolig er klar for innflytning og selger ønsker et effektivt skifte.
- Budet ditt er gjeldende til skifte er gjennomført eller du trekker ditt bud.
- Det henvises til pt. 5: Særlige forhold – budgivning.
- Til informasjon forventer eier bud på makspris.
- Når et bud er mottatt, vil selger sammenstille ditt bud med andre bud og foreta en vurdering deretter.
- Budgiver(e) vil bli informert når det foreligger noe som påvirker budet.
- Selger står fritt til å godta eller avslå ethvert bud.

10. Bindende avtale

En avtale om kjøp og salg av bolig er bindende når selger har akseptert et bud innen fristen, og budgiver har fått beskjed om aksepten. Da inngås det en skriftlig kjøpekontrakt kort tid etterpå.

11. Viktige regler og hensyn

- Bud er bindende inntil skifte er effektivt eller bud er trukket av budgiver.
- Alle bud og aksepter skal dokumenteres skriftlig.
- Selger deler informasjon om budgivere med andre enn borettslaget samt, forretningsfører. Alle bud vil bli slettet samt destruert etter skifte.
- Etter budaksept er det vanlig at partene møtes for signering av kjøpekontrakt og betaling av eventuelt forskudd.

Lykke til med boligjakten!