

Langbråten 9

Nabolaget Jessheim sentrum/Gjestadhagen - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

🚏 Gjestad øst	6 min 🚶
Linje 426	0.4 km
🚏 Jessheim stasjon	15 min 🚶
Linje R13, R13x	1.2 km
✈ Oslo Gardermoen	11 min 🚗

Skoler

Døli skole (1-7 kl.)	10 min 🚶
409 elever, 20 klasser	0.8 km
Jessheim skole og ressurscenter (1-7 ...18 min 🚶	
484 elever, 21 klasser	1.4 km
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.)	18 min 🚶
358 elever, 26 klasser	1.5 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.)	18 min 🚶
330 elever, 14 klasser	1.5 km
Hoppensprett Akademiet ungdomssk... 10 min 🚗	
144 elever, 6 klasser	2.8 km
Jessheim videregående skole	9 min 🚶
1150 elever, 63 klasser	0.7 km
Hoppensprett vgs Jessheim	10 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Obs Jessheim	4 min 🚶
🚗 Jessheim Storsenter Skovly P1	11 min 🚶



Opplevd trygghet
Veldig trygt 76/100

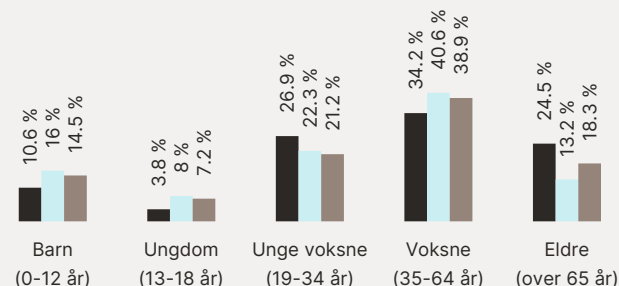


Kvalitet på skolene
Bra 65/100



Naboskapet
Høflige 52/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Romsaas litteraturbarnehage (1-5 år)	2 min 🚶
78 barn	0.1 km
Jessheim barnehage (1-5 år)	8 min 🚶
64 barn	0.6 km
Døli barnehage (1-5 år)	10 min 🚶
52 barn	0.8 km

Dagligvare

Joker Jessheim Hageby PostNord, søndagsåpent	3 min 🚶
	0.2 km
Kiwi Meierigården	7 min 🚶

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100



Vedlikehold veier
Godt velholdt 82/100

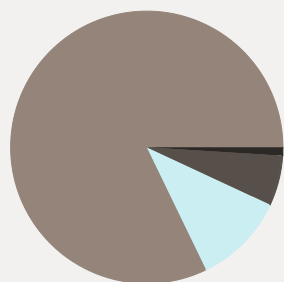


Vedlikehold hager
Godt velholdt 78/100

Sport

⚽ Døli skole	8 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.6 km	
⚽ Jessheimhallen	10 min	🚶
Aktivitetshall	0.8 km	
🏊 Fresh Fitness Jessheim	12 min	🚶
🏊 EVO Jessheim	12 min	🚶

Boligmasse

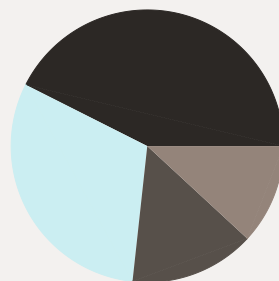


- 1% enebolig
- 11% rekkehus
- 83% blokk
- 6% annet

Varer/Tjenester

📍 Jessheim Storsenter	11 min	🚶
📍 Apotek 1 Jessheim	7 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 43% i barnehagealder
- 31% 6-12 år
- 12% 13-15 år
- 15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

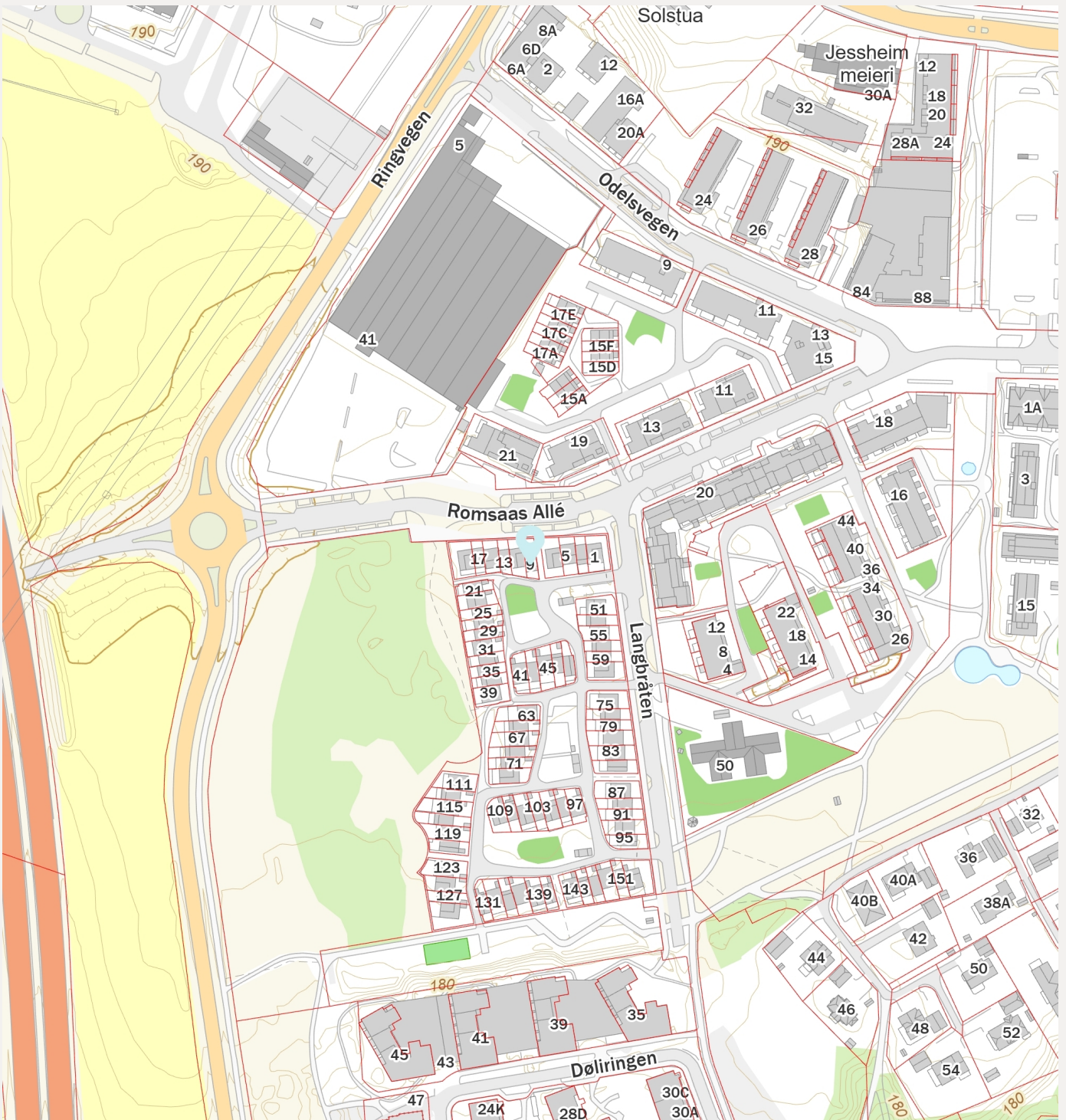


0% 56%

- Jessheim sentrum/Gjestadhagen
- Jessheim
- Norge

Sivilstand

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



Tilstandsrapport

Rekkehus

Langbråten 9
2063 JESSHEIM
Gnr./Bnr.: 132/242
Ullensaker kommune

Rapportdato: 28.04.2026
Befaringsdato: 22.04.2026
Referansenummer: 15081400

Areal

Rekkehus
Bruksareal: 130 m² (BRA-i: 125 m²)

Totalt bruksareal: 130 m² (BRA-i: 125 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningsakkyndig:



Thomas Nordby



40742506

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningsssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningsssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	22.04.2026
Referansenummer	15081400
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0113
Hjemmelshaver/selger	Benjamin Hodorowski Hagen
Bygningssakkyndig inspektør	Thomas Nordby
Tilstede på befaringen	Eva-Marie Høyheim Feten
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	3 °C
Rapportdato	28.04.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Rekkehus
Gate/vei adresse	Langbråten 9
Postnummer/sted	2063 JESSHEIM
Kommune	3209 - Ullensaker
Gnr./Bnr.:	132/242
Seksjonsnr.	5
Tomt	Eiet tomt: 110 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggeår	Tilbygg	Ombygging
Rekkehus	2017		

Tomtebeskrivelse

Rekkehus tilhørende Jessheimhagen Boligsameie, beliggende på Jessheim i Ullensaker Kommune. Boligsameiet består av 80 boliger med felles tomt. Fellesarealer opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, plenareal, prydbusker og diverse beplantninger. En biloppstillingsplass i felles parkeringskjeller med elbil-lader. Ellers parkering etter gjeldende bestemmelser.

Byggemåte

Rekkehus oppført i 2017. Boligen har støpt betongplate på mark. Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med trepanel og teglstein. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Flat takkonstruksjon utvendig tekket med takpapp. Boligen har ytterdør av tre fra byggeår med elektrisk kodelås. Terrassedører med karmen av tre og tre-lags glass fra byggeår. Vinduer med karmen av tre og to/tre-lags glass fra byggeår. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av vannbåren gulvvarme og radiatorer/vannbåren varme (tilkoblet varmesentral).

Boligen inneholder

Rekkehus over tre plan. Adkomst via overbygget inngangsparti i første etasje. Boligen består av: Tredje etasje med stue, bad, bod og ett soverom. Andre etasje med trappegang, bad, bod, kontor og to soverom. Første etasje med entré, bod og stue med åpen kjøkkenløsning. Kjeller med bod. Boligen har en terrasse og en balkong.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Drenering		Bortledning av takvann	13	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygnings sakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygnings sakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygnings sakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygnings sakkyndige er basert på en klar skjønsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygnings sakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

		Bruksareal (BRA)			
Rekkehus	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3.etasje	34			34	10
	Stue, bad, bod og 1 soverom				Balkong
2.etasje	45			45	
	Trappegang, bad, bod, kontor og 2 soverom				
1.etasje	46			46	23
	Entré, bod, stue og kjøkken				Terrasse
Kjeller		5		5	
		Bod			
SUM	125	5		130	33
		Total bruksareal: 130 m²			

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er på tilfeldige plasser målt til ca 2,36 - 2,69 meter i boligen.

Balkong i tredje etasje oppmålt til 10 m² (TBA).

Terrasse i første etasje oppmålt til 23 m² (TBA).

Bod i kjeller på 5 m² (BRA-e).

En biloppstillingsplass i felles parkeringskjeller med elbil-lader, merket med nr 56.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.


Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Signert 14.04.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Foreligger hos selger.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Foreligger hos selger.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Foreligger hos selger.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	<p>Det er foreligger samsvarserklæring i forbindelse med ny installasjon i bolig Fra Buskerud Elektro AS, datert 30.03.2017.</p> <p>For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.</p>


Rapport

Våtrom - Baderom 3.etasje

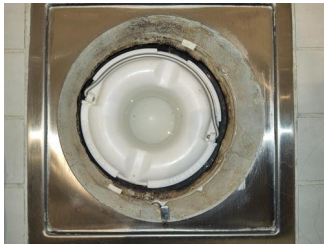
Baderom fra byggeår.
Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme og flislagte vegger.
Malt himling med downlights.
Vegghengt servantskap med heldekkende servant og ett-greps armatur.
Speil med belysning på vegg over servant.
Dusjnise med innfellbare glassdører og dusjarmatur.
Innebygget sisterner med vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Plastsluk i gulv.
Mekanisk avtrekk.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkagesikkerhet - Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

 TG 1

Overflater gulv	Det er registrert hull lyd i enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 28,9 prosent, ved 20,5 celsius med duggpunkt på 1,9 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.



Tettesjiktets tilslutning til sluk -
Sluk



Utført kontroll i tilliggende
konstruksjon - Fuktmåling

Våtrom - Baderom 2.etasje

Baderom fra byggeår.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme og flislagte vegger.

Malt himling med downlights.

Vegghengt servantskap med heldekkende servant og ett-greps armatur.

Speil med belysning på vegg over servant.

Dusjnise med innfellbare glassdører og dusjarmatur.

Innebygget sisterner med vegghengt toalett.


Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vannrør av typen rør-i-rør system.


Synlige avløpsrør av plast.

Plastsluk i gulv.

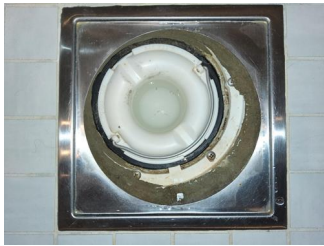
Mekanisk avtrekk.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vann tett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

 TG 1 Overflater gulv Det er registrert hull lyd i enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.

Utført kontroll i tilliggende konstruksjon Det er utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 0 vektprosent. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.



Tettesjiktets tilslutning til sluk -
Sluk



Utført kontroll i tilliggende
konstruksjon - Fuktmåling

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning fra byggeår.

Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og laminert benkeplate.

Fliser på vegg mellom kjøkkenbenk og overskap.

Nedfelt oppvaskkum av kompositt med ett-greps armatur.

Integrert komfyr i høyskap.

Nedfelt induksjonstopp.

Komfyrvakt er montert.


Mekanisk kjøkkenventilator tilkoblet avtrekkskanal.

Integrert kjøleskap og fryser.

Integrert oppvaskmaskin.

Vannrør av typen rør-i-rør system.

Synlige avløpsrør av plast.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system.
Vanninntaksrør i plast.
Hovedstoppekran er plassert i entré.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er plassert i entré.
Automatisk vannstopper med fuktsensor i fordelerskap med hovedstoppekran og i kjøkkenbenk.
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert i bod.
Fordelerskap for vannbåren varme er plassert i entré.
Avtrekksvarmepumpe fra Nibe (varmesentral) plassert i bod (balansert ventilasjon, varmtvannsbereder og vannbåren varme).



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Innvendig stakeluke - Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)
- Varmesentral (fyrkjeler, fjernvarme, pelletsanlegg og lignende varmesentraler)

Andre rom

1. etasje:
Gulvflater belagt med tre-stavs, samt fliser i entré.
Vannbåren gulvvarme i alle gulv foruten bod.
Vegg og himlingsflater i malte flater.
Downlights i entré.
Hvit innerdør i slett utførelse.
Skyvedørsgarderobe i entré.
Balansert ventilasjon.

2. etasje:
Gulvflater belagt med tre-stavs parkett, samt gulvbelegg i bod.
Vegg og himlingsflater i malte flater.
Hvite innerdører i slett utførelse.
Balansert ventilasjon.

3. etasje:
Gulvflater belagt med tre-stavs parkett.
Vegg og himlingsflater i malte flater.
Hvite innerdører i slett utførelse.
Skyvedørsgarderobe på soverom.
Balansert ventilasjon.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon



TG 1

Overflate gulv

Det er registrert hull lyd i enkelte gulvfliser i entré, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes ikke som et vesentlig avvik.

Innvendige trapper

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre.
Rekkverk av trekonstruksjoner.





TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand


Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Støpt gulv mot grunn og etasjeskiller av trekonstruksjoner.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: 3.etasje - 2.etasje - 1.etasje	
 TG 1	3.etasje	I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 7 mm, og 13 mm i soverom. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.
	2.etasje	I gang er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm, og 7 mm i soverom 1. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.
	1.etasje	Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetmåling i stuen, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stuen er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 4 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.


Yttervegger inkl. fasader

Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med trepanel og teglstein.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Lufting av ytterkledning - Gnagersikring	
--	---	--



Vinduer og ytterdører

Boligen har ytterdør av tre fra byggeår med elektrisk kodelås.
Terrassedører med karmen av tre og tre-lags glass fra byggeår.
Vinduer med karmen av tre og to/tre-lags glass fra byggeår.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming	
--	--	--


Yttertak

Flat takkonstruksjon utvendig tekket med takpapp.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Takkonstruksjon	
 TGIU	Inspeksjonsmulighet	Taket er ikke fysisk inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold. Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette, slik at man kan avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
	Tekking (med tilhørende beslag)	Ikke besiktiget
	Takrenner og utvendige nedløp	
	Overløp på flate tak	Ikke besiktiget.
	Sluk, innvendige nedløp og fallforhold på flate tak	Ikke besiktiget.


Balkonger

Utgang fra stue i tredje etasje til balkong på 10 m².
Bærende konstruksjoner av tre med spaltegulv av tre.
Rekkverk av stålprofiler med glassfelter.
Rekkverkshøyde er målt til ca 1 meter.
Utelys, utvendige stikkontakter og elektrisk markise på balkong.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter - Membraner og vanntett sjikt


Terrasse / platting

Utgang fra stue i første etasje til markterrasse på 23 m².
Bærende konstruksjoner av tre med spaltegulv av tre.
Rekkverk og levegger av tre.
Utelys, utvendige stikkontakter og elektrisk markise på terrasse.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter


Grunnmur, fundament


Støpt betongplate på mark.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Grunnmur og fundament

Drenering


Dreneringen er fra byggeår.
Nedløpsrør for takvann er avsluttet over bakkenivå.
Tilnærmet flat tomt.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Alder - Terrengefall fra grunnmur - Fuktsikring av grunnmur

 TG 2 Bortledning av takvann Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Konsekvens er at forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Utvendige vannledninger - Utvendige avløpsledninger

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Nei. Det er ikke utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod.
Overbelastningsvern er på 32A.
Boligen har skjult elektrisk anlegg.
Elbil-lader er montert ved biloppstillingsplass.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

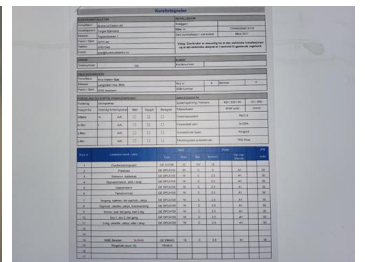
Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygnings sakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket bodar, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspåliggende inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygnings sakkyndige ikke er branntekniske sakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet branntekniske utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et branntekniske konsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspåliggende arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med branntekniske spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført etter at krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført, og var derfor ifølge normal byggeskikk vanlig å etablere på oppføringstidspunktet. Om slike komponenter og løsninger er hensyntatt under oppføring er ikke mulig å påvise, siden de ligger skjult under bygningen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygnings sakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Signatur bygnings sakkyndig:

Mobil: 40742506

Egenerklæring

Langbråten 9, 2063 JESSHEIM

14 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Langbråten 9

Postadresse

Langbråten 9

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Tok over April 2021

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden April 2021

Informasjon om eksisterende husforsikring

Landkreditt Forsikring AS-79, 36427825

Informasjon om selger

Selger

Hagen, Benjamin Hodorowski

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Sprekk i flis over dør.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Bytte flis

2.1.2 Årstall

2021

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet sprukket flis.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Solid Entreprenør

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Det har vært problemer med vanninntrenging i garasjeanlegget til sameiet ved kraftig nedbør eller snøsmelting. Dette er ikke i direkte tilknytning til boligen og selger har ikke blitt berørt. Utbygger har gjennomført utbedringer. Sameiet har besluttet å ikke gå videre med utbygger, men heller legge en plan for fremtidig vedlikehold.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?



Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Vedlikehold Nibe-anlegg

16.1.2 Årstall



2023

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet ekspansjonskar på Nibe-anlegg.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørteft

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**

Service av NIBE anlegg

16.2.2 **Årstall**

2025

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

16.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Service av NIBE anlegg

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Nekas

16.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

- Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

- Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.

Borettslaget har vært i konflikt med utbygger ang. vanninntrengning i parkeringskjeller. Saken er avsluttet.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.



En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 43482976

Egenerklærings skjema

Name

Date

Benjamin Hodorowski Hagen

2026-04-14

Identification



Benjamin Hodorowski Hagen



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Benjamin Hodorowski Hagen

14/04-2026
19:22:49

BankID OIDC
High

Schala & Partners avd Sagene AS
Partners Sagene v/Anette Borvik
Maridalsveien 160 A, 0461 OSLO
E-post: ab@schalapartners.no

Deres ref.: 19260113 .

Vår ref.: 0935-1-005

Dato: 11.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Jessheimhagen Boligsameie
Organisasjonsnr: 919449632
Seksjonseier: Hagen, Benjamin Hodorowski
Medeier: Føten, Eva-Marie Høyheim
Leilighetsnummer: 005
Adresse: Langbråten 9, 2063 JESSHEIM
Seksjonsnummer: 5
Gnr. 132
Bnr. 242

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 84593266.
- Forsikret hos: Landkreditt Forsikring AS - polisenummer 36427825.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Alle administrasjonslån er nedbetalt

- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

01.04.2025: Fellesutgifter økes 20 %, garasjeplass økes til kr 473/mnd

Garasje Seksjon 78 består av 131 ideelle andeler tinglyst på person, ved eierskifter må hjemmelsovergang tinglyses. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prislister, ved overføring av garasje/ p-plass. Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg. Seksjon 80, næringsseksjon parkeringsplass, opprettet ved reseksjonering pga. feil i opprinnelig seksjonering. Selger som har innfridd fellesgjeld gjennom individuell administrasjonsavtale plikter å informere kjøper om dette. Avregning av for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader på faktura for felleskostnader blir ikke foretatt ved eierskifte, men blir lagt på fremtidig faktura for felleskostnader.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	83987201854
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,00%
Restsaldo	1 455 996,61
Innfrielsesdato:	30.06.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 1 942,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fellesutgifter	1 673,00	
Bredbånd	269,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	106,-
Fradragsberettigede kostnader:	2,-
Annen formue:	5 810,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer:	83987201854
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
Administrasjonsavtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Aleksandar Damcevski pr. e-post: aleksandar.damcevski@OBOS.no eller telefon: 22 86 82 07.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Lars Fugelseth, e-post: jessheimhagen@styrerrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 935

JESSHEIMHAGEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i JESSHEIMHAGEN BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

19. mai 2026 kl. 18:00, Jessheim Misjonscenter, Trondheimsvegen 56, 2050 Jessheim.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Utbedring av gangveier
8. Utredning av standardiserte pergolaløsninger
9. Regulering av adkomst for eksterne leverandører innenfor bommen
10. Regulering av brukstid for avfallsanlegg
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i JESSHEIMHAGEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Aleksandar Damcevski v/OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025 - 1.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 130 000

Sak 7

Utbedring av gangveier

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er til tider svært gjørmete rundt hellene på de mest brukte gangveiene i sameiet. Styret har mottatt følgende forslag/tilbud fra HHH Grønt:

Foreslår og bytte ut underlaget ved og rundt tråkkheller med et lag med singel i fraksjon 8-11 da den setter seg godt og er enkel å gå på, drenerer også veldig godt.

- *Oppmøte gravemaskin og minilaster*
- *Utgraving 10 cm dypde og bortkjøring av jordmasse*
- *Utlegging av fiberduk og singel 8-11mm fraksjon.*
- *Transport av steinmasser.*
- *Tilbakelegging av tråkkheller i singel*
- *Plukke opp steinheller og avrette med riktig fall ved inngang.*

Totalpris ferdigstilt arbeid : 50 500 kr inklusiv mva.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at tiltaket gjennomføres

Sak 8

Utredning av standardiserte pergolaløsninger

Forslag fremmet av:

Ann Kristin Eggenheim og Morten Berntsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås at styret gis mandat til å utrede et begrenset antall standardiserte pergolaløsninger. Formålet er kun å fremskaffe et bedre beslutningsgrunnlag for en senere sak, ikke å gi generell byggetillatelse nå.

Styrets innstilling

Styret kan ikke se at det har kommet frem nye argumenter siden forrige behandling av saken.

Det er variasjoner i hagenes størrelse, husenes plassering, samt ulik grad av skygge og sjenanse for naboene. I tillegg kan dette fordyre vedlikeholdet av husene, ved at det blir vanskeligere å gjennomføre for eksempel maling.

Vi anser markiser som en god løsning for solskjerming, og de er enklere å standardisere.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at styret gis mandat til å utrede 1–2 standardiserte pergolaløsninger for sameiet. Dersom pergola senere tillates, skal dette reguleres etter samme prinsipper som for screens og markiser, med faste retningslinjer for farge, utforming og størrelse. Vedtaket innebærer kun en utredning, ikke godkjenning av oppføring.

Sak 9

Regulering av adkomst for eksterne leverandører innenfor bommen

Forslag fremmet av:

Ann Kristin Eggenheim og Morten Berntsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiets internveier er ment for intern ferdsel og nødvendige transporter. For å redusere unødvendig kjøring, bedre trafiksikkerheten og sikre en tydelig og håndhevbar praksis, foreslås det å regulere adkomst for eksterne leverandører.

Styrets innstilling

Styret mener at dette allerede er regulert i gjeldende ordensregler.

Det er ikke praktisk mulig for styret å håndheve brudd på disse reglene. Vi kan derfor kun oppfordre den enkelte beboer til å informere bud om at de ikke skal kjøre inn på tunet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at adkomst innenfor bommen kun tillates når leveransens art og omfang gjør dette nødvendig. Mindre leveranser, herunder matlevering, dagligvarer og små pakkeleveranser, skal skje fra utsiden av bommen. Større leveranser, som møbler, hvitevarer, flytting, byggevarer eller tilsvarende, kan gis adgang.- Styret gis fullmakt til å fastsette nærmere retningslinjer og håndheve ordningen. Styret kan også utrede tekniske og økonomiske løsninger for bedre bomkontroll. Vedtaket trer i kraft umiddelbart.

Sak 10

Regulering av brukstid for avfallsanlegg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Anbefaler at årsmøtet vedtar forslaget. Reguleringen anses som et nødvendig og forholdsmessig tiltak for å redusere støyplager og forebygge konflikter, samt tydeliggjøre gjeldende forventninger til bruk av felles avfallsanlegg.

Styrets innstilling

Styret mener at dagens ordensregler, som oppfordrer til minst mulig støy, dekker dette behovet. Vi vurderer at mer detaljerte regler ikke nødvendigvis vil bidra til økt nattero.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at bruk av sameiets avfallsanlegg kun er tillatt i tidsrommet kl. 07:00–22:00. Bruk av avfallsanlegg er ikke tillatt mellom kl. 22:00 og kl. 07:00, av hensyn til nattero og bomiljø. Den enkelte sameier er ansvarlig for etterlevelse, også for husstandens medlemmer, besøkende og andre som handler på sameiers vegne. Styret gis fullmakt til å informere beboere og følge opp brudd i tråd med vedtekter og husordensregler. Vedtaket trer i kraft umiddelbart.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Morten Nordseth

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tomas Krogstad
 - Velges på årsmøte.
-

Styrets årsrapport

1. Om Jessheimhagen boligsameie

Sameiet består av 77 boligseksjoner.

Jessheimhagen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 919449632 og ligger i Ullensaker kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

2. Styret

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Lars Fugelseth
Styremedlem: Tomas Krogstad
Styremedlem: Frank Johannessen
Styremedlem: Morten Nordseth
Styremedlem: Belinda Katla

3. Generelt

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS for 2025. Sameiets revisor er BDO AS.

Forsikring

Vi har inngått en ny forsikringsavtale som gir vesentlig lavere forsikringspremie og egenandel. Bygningsmassen er nå fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring, med polisenummer 84593266. Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring.

HMS

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Morten Nordseth ble valgt som HMS-kontakt for sameiet. HMS-rutiner er opprettet i Styrerommet (digitalt verktøy fra OBOS). Firesafe gjennomførte kontroll av brannvarslingsanlegget i garasjen. Flere avvik ble avdekket og utbedret. Det ble gjennomført to lekeplasskontroller i 2025 (Lekeplasskontrollen og Toma/Lekeplassinspektøren). Avvik på husker og annet utstyr ble utbedret av Toma.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. Eierskifter

9 eierseksjoner har skiftet eier i 2025. 0 garasjeplasser er solgt separat i 2025.

5. Kommentarer til regnskapet 2025

Garasjeanleggets andel av felleskostnadene er beregnet/estimert til:

• Vaktmester og renhold (Toma)	281 036,00 kr
• Andel strøm	212 212,80 kr (90%)
• Andel forsikring	111 139,16 kr (22%)
• Heis	36 095,00 kr
• Brannsikring	82 906,00 kr
• Annet vedlikehold	44 076,00 kr
• Andel forretningsfører/revisor	31 875,58 kr (22%)
• Andel styrehonorar	32 632,60 kr (22%)

Driftskostnadene totalt er 831 973,14 kr og inntekter er 709 066,00 kr (felleskostnader) + 92 119,00 kr (fakturering av ladestrøm). Dette gir et underskudd på -30 788,14 kr.

Merk:

Fordeling av felleskostnader mellom garasjen og boligene er basert på sameiebrøken hvor 3739 / 14120 ikke tilhører boligene. Denne er justert litt ned (til 22%), da vi også har boder i næringsseksjonen. Unntaket her er strøm hvor det er antatt at drift av utelysene utgjør en liten del av strømforbruket.

6. Styrets arbeid

Styret har avholdt 13 styremøter i perioden fra konstitueringen etter forrige årsmøte til utarbeidelsen av denne årsrapporten.

Styret kommuniserer med sameierne hovedsakelig via Vibbo og med leverandører via e-post. Nyheter publiseres i Vibbo når det foreligger informasjon av interesse for beboerne. I tillegg deles det jevnlig informasjon, påminnelser om regler og oppfordringer til å vise

hensyn. Viktig informasjon henges også opp på oppslagstavlene i trappeoppgangene. I enkelte tilfeller har informasjon blitt publisert i sameiets Facebook-gruppe, men Vibbo benyttes alltid som primærkanal. Styret oppfordrer alle til å registrere seg i Vibbo og aktivere varslinger.

Styret har i perioden hatt et bredt og aktivt arbeid knyttet til både drift, vedlikehold, oppfølging av leverandører og håndtering av enkeltsaker av større kompleksitet.

Ved periodens oppstart fordelte styret ansvarsområder internt for å sikre effektiv oppfølging av sameiets ulike oppgaver og ansvarsområder.

En viktig del av styrets arbeid har vært knyttet til oppfølging av tekniske anlegg og leverandører. Det er inngått ny avtale med Firesafe for kontroll av det branntekniske anlegget i garasjen, noe som sikrer helhetlig service på alle deler av anlegget. Tidligere avtale med Eltek/Honeywell, som kun omfattet brannalarmanlegget, er avsluttet. Det har også vært behov for ekstra service etter feilmeldinger på brannteknisk utstyr.

Styret har fulgt opp flere forhold knyttet til garasjeanlegget. Det er gjennomført befaringsammen med utbygger (Solid Entreprenør) og byggteknisk rådgiver (SINTEF) i forbindelse med sluttkontroll av sprekkdannelser. Det har vært mye oppfølging av rådgiver, advokat og utbygger i tilknytning til tvisten og utbedringspunkter. Det ble i denne sammenheng avholdt ekstraordinært årsmøte, hvor sameierne besluttet å ikke gå videre med rettslige skritt, men heller gå over til en strategi med vedlikehold og regelmessig kontroll av konstruksjonen. I tillegg er det utført konkrete tiltak i garasjen, som utbedring av defekt varmekabel i nedkjøringen og installasjon av ekstra vifte for bedre luftsirkulasjon.

Styret har også håndtert byggtekniske utfordringer i boligene, knyttet til rapporterte lekkasjer. Siden slike forhold faller inn under sameiets ansvar for tak og yttervegger, har styret vært tett involvert i arbeidet med å avdekke årsaker og koordinere utbedringer sammen med berørte beboere.

Det har vært løpende oppfølging av beboerhenvendelser og klager. Dette inkluderer blant annet saker knyttet til støy, kvalitet på vaktmestertjenester og generelle driftsforhold.

Styret har arbeidet aktivt med sameiets avtaler og kostnader. Det er innhentet og vurdert tilbud på nye ladeløsninger for elbil, hvor konklusjonen var å videreføre eksisterende leverandør. Videre er det gjennomført anbudsprosess og inngått ny forsikringsavtale med Gjensidige Forsikring. Det er også inngått avtale om Norgespris på strøm for fellesarealer og garasje.

Innenfor drift og organisering har styret gjennomført opprydding i registrerte eiere av parkeringsplasser og hatt løpende oppfølging av leverandører. Det er også igangsatt arbeid med å etablere en langsiktig vedlikeholdsplan i samarbeid med OBOS Prosjekt.

Styret har fulgt opp eksterne forhold som påvirker sameiet, herunder arbeid med etablering av manglende støyskjerm mot E6, dialog med Romsaas Grønt Sameie om steinbed sør for sameiet, samt avgitt uttalelse i forbindelse med oppstart av reguleringsarbeid for Flatavegen.

Videre er det gjennomført tiltak knyttet til sikkerhet og miljø, inkludert oppfølging av skadedyrbekjempelse og utbedring av avfallsbrønn etter ulmebrann.

På det administrative området har styret modernisert sameiets digitale løsninger ved å utvikle Outlook/Teams og nettsiden, og samlet kommunikasjon og dokumenthåndtering i OBOS-løsningene Styrerommet og Vibbo.

Styret har også ivaretatt sosiale og praktiske oppgaver i sameiet, som organisering av dugnad og gjennomføring av markering av julegrantenning i desember.

7. Drift- og serviceavtaler

Vi har inngått avtale med Industriporter om vedlikehold av garasjeporten og økt serviceintervallet. Det kan se ut til å hjelpe da garasjeporten har fungert uten stans.

Ny forsikringsavtale er inngått med Gjensidige Forsikring. Denne avtalen er fremforhandlet gjennom OBOS. Vi har nå en digital løsning for oppfølging av forsikringssaker som er integrert med det digitale styreverktøyet styrerommet.no som leveres av OBOS. Det er ikke testet da vi ikke har hatt nye forsikringssaker etter å ha skiftet forsikringsselskap.

Oppdatert oversikt over drifts- og serviceavtaler finner man i Vibbo.

8. Vedlikehold

Det har ikke vært omfattende vedlikeholdsarbeider det siste året.

PSV Elektro har fortsatt arbeidet med feilsøking og utbedring av lys på tunene, et arbeid som pågår fra tidligere år.

Det jobbes med å etablere en vedlikeholdsplan i samarbeid med OBOS Prosjekt. Planen skal legges inn i vedlikeholds- og bærekraftmodulen på Styrerommet.no og fungere som et verktøy for styrets arbeid.

Jessheim, 29. april 2026.

Styret i Jessheimhagen Boligsameie

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 489 798,- vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 373 791,-.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

JESSHEIMHAGEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 919449632, KLIENTNR. 935

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 917 339	2 884 072	2 931 000	3 097 040
Ladeinntekter elbil		92 119	0	0	0
Andre inntekter	3	469 652	2 709	75 000	75 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 479 110	2 886 781	3 006 000	3 172 040
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 330	-23 970	-18 330	-18 330
Styrehonorar	5	-130 000	-170 000	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-18 819	-19 775	-12 000	-12 360
Forretningsførerhonorar		-126 070	-121 220	-127 000	-132 715
Konsulenthonorar		-267 848	-316 468	-174 100	-174 100
Drift og vedlikehold	7	-866 540	-1 116 767	-611 611	-801 800
Forsikringer		-505 178	-143 735	-440 000	-492 800
Kommunale avgifter	8	-27 652	-25 538	-29 000	-30 305
Kostnader sameie	19	-96 090	-68 533	-69 300	-71 148
Energi/fyring	9	-235 792	-444 610	-250 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-248 556	-509 870	-248 556	-256 013
Andre driftskostnader	10	-356 294	-359 222	-462 152	-481 497
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 897 169	-3 319 707	-2 572 049	-2 851 068
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		581 941	-432 926	433 951	320 972
Innbetalt andel fellesgjeld		25 455	24 767	0	0
DRIFTSRESULTAT		607 396	-408 160	433 951	320 972
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	8 869	4 528	0	0
Finanskostnader	12	-126 467	-149 535	-130 000	-109 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-117 598	-145 007	-130 000	-109 000
ÅRSRESULTAT		489 798	-553 167	303 951	211 972
Overføringer:					
Fra annen egenkapital:		0	-553 167		
Til annen egenkapital:		489 798	0		

JESSHEIMHAGEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 919449632, KLIENTNR. 935

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	118 756	139 486
SUM ANLEGGSMIDLER		118 756	139 486
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		37 431	68 005
Forskuddsbetalte kostnader		65 842	115 139
Andre kortsiktige fordringer	13	631	55 487
Driftskonto OBOS-banken		547 312	168 050
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	74 050
SUM OMLØPSMIDLER		651 216	480 731
SUM EIENDELER		769 972	620 217
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	14, 15	-1 061 790	-1 551 588
SUM EGENKAPITAL		-1 061 790	-1 551 588
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 554 338	1 802 587
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 554 338	1 802 587
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		75 769	49 015
Leverandørgjeld		52 729	221 444
Skyldige offentlige avgifter	17	18 330	98 020
Påløpte renter		596	739
Annen kortsiktig gjeld	18	130 000	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		277 425	369 218
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		769 972	620 217
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	19	186 880	197 737

Oslo, 29.04.2026

Styret i Jessheimhagen Boligsameie

Lars Fugelseth /s/

Tomas Krogstad /s/

Frank Johannessen /s/

Belinda Katla /s/

Morten Nordseth /s/

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslån hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter	1 610 646
Garasje	709 066
Bredbånd	248 556
Lånekostnad I	349 546
Regulering Lånekostnad I	-475
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 917 339

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Tilbakebetaling, dobbelt utbetalt utlegg	1 118
Forsikring, rettshjelpsdekning tidligere år	468 534
SUM ANDRE INNTEKTER	469 652

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Periodiseringskonto arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 330

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025, avsatt	-130 000
SUM STYREHONORAR	-130 000

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-18 819
SUM REVISJONSHONORAR	-18 819

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-68 181
Drift/vedlikehold VVS	-14 567
Drift/vedlikehold elektro	-29 509
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-350 308
Drift/vedlikehold heisanlegg	-36 095
Drift/vedlikehold brannsikring	-82 906
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-837
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-281 036
Kostnader dugnader	-3 101
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-866 540

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-27 652
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-27 652

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-235 792
SUM ENERGI / FYRING	-235 792

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 000
Diverse utstyr	-2 283
Vaktmestertjenester	-41 179
Renhold ved firmaer	-96 166
Snørydding	-178 994
Andre driftskostnader	-15 638
Andre kontorkostnader	-10 693

Porto	-117
Kontingenter	-3 192
Bank- og kortgebyr	-3 075
Øreavrunding	53
Velferdskostnader	-1 012
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-356 294

NOTE 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 762
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 551
Andre renteinntekter	5 556
SUM FINANSINNTEKTER	8 869

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-126 276
Renter på leverandørgjeld	-191
SUM FINANSKOSTNADER	-126 467

NOTE 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne	631
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	631

NOTE 14

ANNEN EGENKAPITAL

Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	-1 551 589
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	489 798
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-1 061 790

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE 15

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 16**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

Svenska Handelsbanken AB NUF

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,00 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021

-3 137 315

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

735 749

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

222 795

Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale

598 979

Nedbetalt i år, administrasjonsavtale

25 455

-1 554 338

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-1 554 338****NOTE 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift

-18 330

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-18 330****NOTE 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen kortsiktig gjeld

-130 000

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-130 000****NOTE 19****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG***Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar*

Selskapet eier 5,46 % deler av Romsaas Grønt Sameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Romsaas Grønt Sameie.

Garantiansvaret referer seg til den samlede gjelden i Romsaas Grønt Sameie og utgjør kr 186 880.

Selskapets andel i Romsaas Grønt Sameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Romsaas Grønt Sameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 19.05.26

Selskapsnummer: 935 Selskapsnavn: JESSHEIMHAGEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2025 for JESSHEIMHAGEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 919449632

Møtet ble avholdt 19. mai kl. 12:00, Olalokka grendehus, Vilbergvegen 54, 2067 Jessheim.

Antall stemmeberettigede som deltok: 21

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Terje Sørhuus er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Terje Sørhuus foreslått. Som protokollvitner ble Belinda Katla og Mattis Ranheim foreslått.

✓ Vedtatt.

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat, kr - 553 167, til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Garantisak

Styret har fått rapport fra SINTEF, denne fastslår ikke årsaken til vanninntrengingene vi opplever.

For at SINTEF skal si noe om årsaken til vanninntregning vil det være nødvendig med større og mer inngripende tiltak. Det kan være behov for mer omfattende oppgraving for å kartlegge vanninntrengingsproblemet, og destruktive inngrep i betongkonstruksjonen for å kartlegge betongkvalitet og armering.

Det har vært felles befaring med utbygger, advokat, SINTEF og styret.

Utbygger har gjort mindre utbedringer og målinger etter dette.

Styret er av den oppfatning at det som er gjort ikke er tilstrekkelig. Det vil være en ny måling med utbygger, SINTEF og styret i juni 2025.

Sameiet har en forliksklage som forlenger foreldelsesfristen fram til utgangen av februar 2026

Styret har fått dekket 80% av kostandene for advokat og SINTEF vis forsikringen. Vi har nå nådd det maksimale sameiet kan få fra forsikringen. Videre kostander faller på sameiet i sin helhet. Styret ønsker å høre hva årsmøtet ønsker at vi gjør videre.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Be SINTEF dokumentere oppbygging med tiltak de foreslår og fortsette med dialog mot utbygger

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Avslutte sak og gå over til vedlikehold

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 3:

Saken utsettes til ekstraordinært årsmøte, med tilgjengelig dokumentasjon, kostnadsoverslag over alternativet i sak 1

✓ Forslaget ble vedtatt

7. Budsjett 2025

Budsjett for 2025 er vedlagt. Budsjettet er delt opp i en del for boligsameiet og en del for garasjesameiet. Det er ikke budsjettet med utgifter til SINTEF rapport.

Boligsameiet

For boligsameiet er det budsjettert

- 2.285.024 i inntekter
- 1.821.667 i driftskostnader
- 130.000 i Finanskostnader/inntekter
- 227.000 i avdrag på lån.

Det vil gi sameiet en økning i egenkapital på 106.347

Garasjesameiet

For garasjesameiet er det budsjettert

- 769.548 i inntekter
- 749.593 i driftskostnader

Det vil gi sameiet en økning i egenkapital på 46.955

Forslag til vedtak:

Saken tas til orientering.

✓ Vedtatt.

8. Endring av vedtekter for garasjesameiet

Kostnader ved utløsning av brannalarm

Vi har hatt noen episoder hvor brannalarmen har blitt utløst av at motorsykel har blitt startet i garasjeanlegget. Vi har varslet Honewell (leverandør) under årlig kontroll om dette problemet, men de kunne ikke justere ned sensitiviteten på brannalarmen.

Når brannalarmen utløses og forårsaker en uttrykning må vi betale et gebyr til brannvesenet. Her har styret praktisert at den som har forårsaket den unødvendige alarmen har måtte betale gebyret.

Styrets syn er at det ikke spiller noen rolle om feilen er gjort med forsett eller uaksomhet. Man betaler for egne feil selv om man bor i et sameie.

Forenkling av styrets arbeid

Styret er fremdeles ansvarlig for avlesning og fakturering av de manuelle elbilladerene. Her ønsker styret en endring for å forenkle faktureringsarbeidet slik at vi kun trenger å ta hensyn til eier av parkeringsplassen på tidspunktet for fakturering.

Styrets innstilling

Kostnader ved utløsning av brannalarm

Styret vil gå til forliksrådet dersom saken ikke løses, men ønsker at man for fremtiden konkretiserer dette i ordrensreglene/vedtektene.

Følgende legges til vedtektene:

Oppstart og bruk av motorsykler i garasjekjeller kan utløse brannalarmen. Sameier er ansvarlig for kostnader knyttet til dette.

Forenkling av styrets arbeid

Følgende legges til vedtektene:

Ved salg/kjøp av parkeringsplass med manuel lader skal selger og kjøper gjøre opp strømforbruk på salgstidspunktet slik at ny eier blir ansvarlig for all strømforbruk siden forrige fakturering.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Vedtektene endres

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Forenkling av styrets arbeid Styret er fremdeles ansvarlig for avlesning og fakturering av de manuelle elbilladerene. Her ønsker styret en endring for å forenkle faktureringsarbeidet slik at vi kun trenger å ta hensyn til eier av parkeringsplassen på tidspunktet for fakturering. Vedtatt

✓ Forslaget ble vedtatt

9. Vedlikehold

Fremmet av: Ranveig Wessel Tofte

Jeg er av den oppfatning at vi bør ta vare på det som er av felleseie i sameiet. Det er to år siden jeg beiset alle fellesbenker. Samt vedlikeholde skifergangveiene og gatestenene rundt avfallsbrønner. Barke på tun 3. Vedlikeholde strå i blomsterkassen på tun 1. Vi er flere som fikk disse til å vokse igjen. Tenker at alle ønsker et velholdt sameie, det øker trivsel.

Forslag til vedtak:

Benker: Beise treverk/antirust-lakke understell, etterskru.

Gangveier: Rense/skjære bort gress fra skifer, rette opp

Gatesten: ta bort mose mellom gatestene som er på området

Rullestein på tun 3: etterfylle med sten eller på en eller annen måte få dette penere

Barking: i felleshekk på tun 3

Strå: vedlikeholde og passe på stråene i blomsterkassen på tun 1

✓ Vedtatt. Disse arbeidene utføres under dugnaden.

10. Evaluering av vedlikeholdsavtale og innsyn i inngåtte avtaler

Fremmet av: Anne Wigen-Schieren

I fjor ble det inngått en ny vedlikeholdsavtale som omfatter snørydding og stell av fellesområder. Det har imidlertid blitt observert en forringelse i kvaliteten på disse tjenestene. Beboerne har heller ikke fått tilgang til den nye avtalen, noe som har skapt usikkerhet rundt hva som er avtalt og hvordan tjenestene skal leveres. Det er derfor ønskelig å få en evaluering av avtalen og innsyn i inngåtte avtaler generelt for å sikre at beboernes behov blir ivaretatt på en tilfredsstillende måte.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet ber styret om å gjennomføre en evaluering av den nye vedlikeholdsavtalen og vurdere om det er behov for justeringer i avtalen for å sikre høyere kvalitet på tjenestene.

Styret pålegges å gi beboerne innsyn i den inngåtte vedlikeholdsavtalen samt eventuelle andre relevante avtaler som påvirker fellesområdene.

Styret skal rapportere tilbake til årsmøtet med vurderinger og eventuelle forslag til endringer i avtalen.

✓ Vedtatt.

11. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Lars Lars Fugelseth

Følgende stilte til valg:

Lars Lars Fugelseth

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Belinda Katla

Morten Nordseth

Følgende stilte til valg:

Belinda Katla

Morten Nordseth

12. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 130 000.

✓ Vedtatt.

Vedtekter for Jessheimhagen Boligsameie

§1 Navn

Sameiets navn er Jessheimhagen Boligsameie med adresse Langbråten 1- 153, 2063 Jessheim. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 26. april 2017. Eiendommens matrikelnummer er knr 3033, gnr 132 bnr 242.

§2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 77 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner (parkering og bod). Den enkelte seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter, vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter, boligseksjonene, består av en hoveddel (boligen) og en tilleggsdel (have) i tillegg til én eller flere ideelle andeler i næringsseksjonene som utgjøres av garasjeplasser.

Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene er hager til den enkelte bolig/seksjon. Balkonger, terrasser og private utearealer inngår i bruksenheterne. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusivt uteareal).

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Felles utearealer som grøntarealer, lekeplasser, adkomstveier, gjesteparkeringsplasser og felles garasjelegg, er fellesareal.

Sameiet har pliktig medlemskap i Romsaas Grønt Sameie som ivaretar drift og vedlikehold av friområde/fellesareal (FR3 på reguleringsplan for området) og skal bidra økonomisk ved å dele kostnadene med de andre deltakerne i Romsaas Grønt Sameie.

§3 Formål

De bruksenheter som ifølge seksjoneringsbegjæringen er boligseksjoner, kan kun benyttes til boligformål.

§4 Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

Selv om den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter seksjonseieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o.l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Oppsetting av markiser, parabolantennener o.l. kan kun skje etter forutgående samtykke fra styret.

§5 Rettslig rådighet over eierseksjonene

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon. Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

Seksjonseierne kan dog ikke individuelt velge utvendige farger på bygninger, markiser osv uten forutgående samtykke. Det er styret som er beslutter om vedtak skal fattes av styret eller årsmøtet vedr slike forhold. Det forutsettes at sameiets bygningsmasse skal fremstå enhetlig og i godt vedlikeholdt stand.

§6 Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Næringsseksjonene har ikke stemmerett i årsmøtet.

Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i årsmøte med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En seksjonseier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Ingen kan delta i en avstemning om

- a. et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b. ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c. et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d. pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøte behandle:

1. Styrets årsberetning/rapport
2. Årsregnskap
3. Valg av styre, når dette er på valg
4. Budsjett for kommende år
5. Vedlikeholdsplan for de kommende år
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøte.

§7 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når tre seksjonseiere fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf. § 6.

§8 Årsmøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir en stemme. Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som

flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d. samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a. salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b. oppløsning av sameiet
- c. tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d. tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

§9 Styret

Sameiet skal ha et styre på 3-5 medlemmer og 2 varamedlemmer som velges av årsmøte. Styremedlemmene og varamedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøte som foretar valget. Styret skal ha en styreleder (én av styremedlemmene) som velges særskilt av årsmøte. Styremedlemmene velges med simpelt flertall. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøte.

Sameiet skal ha en forretningsfører og styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter deres lønn, fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt kan si dem opp eller gi dem avskjed.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøte. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtes vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er vedtaksført når minst halvparten av styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene, kopi skal sendes forretningsfører.

§10 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøte eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne på samme måte som i styret.

§11 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette og endre ordensregler for sameiet med alminnelig flertall.

§12 VEDLIKEHOLD

12.1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste alt innvendig vedlikehold av bruksenheten. Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a. inventar
- b. utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c. apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d. skap, benker, innvendige dører med karmen
- e. listverk, skillevegger, tapet
- f. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g. vegg-, gulv- og himlingsplater
- h. rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i. vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

12.2 Bruksenhetene/bygningene utvendig

Styret er ansvarlig for at sameiets bygninger vedlikeholdes utvendig.

12.3 Fellesarealer

Utearealer som er fellesarealer og parkeringsanlegget vedlikeholdes av sameiet og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene, på samme måte som de fellesarealer som er nevnt i §2 ovenfor.

§13 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader.

Som felleskostnader anses blant annet:

- a. eiendomsforsikring
- b. offentlige skatter, avgifter og gebyrer
- c. grunnpakke kabel-tv og internett
- d. kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer, samt av parkeringsanlegget
- e. lys/oppvarming av fellesarealer
- f. kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer

Seksjonseierne betaler fellesutgifter basert på budsjett og eventuelt fastsatt innbetaling til vedlikeholds-fond.

§14 Betaling av fellesutgifter/felleskostnader

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier skal innen den første virkedag hver måned innbetale et à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra seksjonseierens side. Størrelsen av den enkelte seksjons fellesutgifter beregnes etter en fordelingsnøkkel hvor telleren i brøken utgjøres av boligseksjonens areal i henhold til den tinglyste oppdelingsbegjæringen.

Unntatt fra brøken er kostnader til grunnpakke kabel-tv/internett som betales likt for hver seksjon, og felleskostnader for garasjekjeller som fordeles likt for hver biloppstillingsplass.

§15 Ansvar utad

For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameierbrøk.

15.1 Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS

Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

§16 Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

§17 Revisjon

Sameiet skal ha revisor. Denne velges av årsmøtet.

§18 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

§19 Kommunikasjon mellom sameiet og seksjonseiere

Kommunikasjon mellom sameiet og seksjonseiere kan skje elektronisk (epost/be-boerportal/på annen måte). Dette gjelder også innkallinger til årsmøte.

Det er seksjonseiers ansvar at forretningsfører og styre til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon. Dersom seksjonseieren ønsker å motta innkallinger i tradisjonell post, må dette meddeles skriftlig til forretningsfører og styre.

§20 Panterett for seksjonseierens forpliktelser

For krav mot en seksjonseier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseiere lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon, jfr. Eierseksjonsloven

§21 Mislighold og fravikelse

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

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

§22 Lov om eierseksjoner

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

- - - - -

Fastsatt av utbygger i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31

Endret og vedtatt i konstituerende sameiermøte 26. juli 2017

Tilpasset ny lov om eierseksjoner på årsmøte 19.4.2018

Endret med ny § 15.1 på ekstraordinært årsmøte 14.12.2023

VEDTEKTER

for JESSHEIMHAGEN GARASJESAMEIE

Gnr. 132 bnr. 242 snr. 78 i Ullensaker
kommune

Vedtatt i sameiermøte 16. Oktober 2018

§ 1

Navn

Sameiets navn er Jessheimhagen Garasjesameie («**Garasjesameiet**»).

§ 2

Hva sameiet omfatter

Garasjesameiet omfatter et garasjeanlegg i en egen næringsseksjon under bakkenivå, betegnet som Gnr. 132 bnr. 242 snr. 78 i Ullensaker («**Garasjeeiendommen**»).

Garasjeeiendommen består av parkeringsplasser for biler, inkludert kjørearealer, i Jessheimhagen Boligsameie.

Sameierne eier en ideell andel av Garasjeeiendommen, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av Garasjeeiendommen.

Sameiet består av 131 parkeringsandeler.

§ 3

Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte et garasjeanlegg til beste for eierne av sameiet.

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av 1 parkeringsplass pr 1/131 eierandel.

Garasjeeiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte Garasjeeiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Garasjeeiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Garasjeeiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. All ferdsel i Garasjeeiendommen, herunder i nedkjørsel, skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødige hindres eller skade unødige forvoldes.

Det er ikke tillatt å:

- Parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser,
- Drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeeiendommen,
- Drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert i Garasjeeiendommen
- Vaske biler/tilhengere i Garasjeeiendommen.

§ 5

Rettslige disposisjoner

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering av sameieandel (salg, utleie mv.) skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til Jessheimhagen Boligsameies styre ved forretningsfører med opplysning om hva og mellom hvilke parter disposisjonen er foretatt. Salg av garasjeplasser skal tinglyses.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameierers sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Garasjesameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6

Disposisjonsrett over sameieandel

En sameieandel i Garasjeeiendommen gir rett til en parkeringsplass. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til en nummerert parkeringsplass.

Dersom eier av sameieandel vesentlig misligholder sine plikter, vil sameiet kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i Garasjeeiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)).

Garasjeeiendommen har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som har dokumentert handikap som tilsier behov for en slik plass (som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige handikapplasser). Dersom flere sameiere etter bestemmelsen her har samme behov skjer tildelingen av handikapplassen etter loddtrekning. Retten til bytte bortfaller, dvs. at plassen byttes tilbake, når vedkommende som låner HC-plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov.

§ 7

Sameiermøter

I sameiermøte har sameierne stemmerett med én stemme for hver parkeringsplass (andel) de eier.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om sameie, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 8

Styre

Styret i Jessheimhagen Boligsameie fungerer også som styre for Jessheimhagen Garasjesameie.

§ 9

Ordensregler

Sameierne forplikter seg til å følge de ordensregler som gjelder for Jessheimhagen Boligsameie.

§ 10

Vedlikeholdskostnader

Kostnader med drift og vedlikehold av Garasjeeiendommen fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Styret i Jessheimhagen Boligsameie fastsetter og krever inn via sin forretningsfører månedlige felleskostnader som skal gjenspeile garasjeeiendommens andel av boligsameiets normale drifts- og vedlikeholdskostnader uten større påkostninger.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a. Eiendomsforsikring, jf. § 17,
- b. Kostnader til vedlikehold av Garasjesameiets eiendom,
- c. Strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
- d. Drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg,
- e. Renhold,
- f. Kostnader ved forretningsførsel, vaktmester og revisorhonorar.

Plikt til kostnadsdekning begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass er overlevert.

§ 11

Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

Vedtatt på sameiermøte 16. Oktober 2018, og skriftlig akseptert av alle eiere pr. mars 2019.

VEDTEKTER

for JESSHEIMHAGEN GARASJESAMEIE

Gnr. 132 bnr. 242 snr. 78 i Ullensaker
kommune

Vedtatt i sameiermøte 16. Oktober 2018

§ 1

Navn

Sameiets navn er Jessheimhagen Garasjesameie («**Garasjesameiet**»).

§ 2

Hva sameiet omfatter

Garasjesameiet omfatter et garasjeanlegg i en egen næringsseksjon under bakkenivå, betegnet som Gnr. 132 bnr. 242 snr. 78 i Ullensaker («**Garasjeeiendommen**»).

Garasjeeiendommen består av parkeringsplasser for biler, inkludert kjørearealer, i Jessheimhagen Boligsameie.

Sameierne eier en ideell andel av Garasjeeiendommen, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av Garasjeeiendommen.

Sameiet består av 131 parkeringsandeler.

§ 3

Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte et garasjeanlegg til beste for eierne av sameiet.

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av 1 parkeringsplass pr 1/131 eierandel. Garasjeeiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte Garasjeeiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Garasjeeiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Garasjeeiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. All ferdsel i Garasjeeiendommen, herunder i nedkjørsel, skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes.

Det er ikke tillatt å:

- Parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser,
- Drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeeiendommen,
- Drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert i Garasjeeiendommen
- Vaske biler/tilhengere i Garasjeeiendommen.

§ 5 **Rettslige disposisjoner**

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering av sameieandel (salg, utleie mv.) skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til Jessheimhagen Boligsameies styre ved forretningsfører med opplysning om hva og mellom hvilke parter disposisjonen er foretatt. Salg av garasje plasser skal tinglyses.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameierers sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Garasjesameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6 **Disposisjonsrett over sameieandel**

En sameieandel i Garasjeeiendommen gir rett til en parkeringsplass. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til en nummerert parkeringsplass.

Dersom eier av sameieandel vesentlig misligholder sine plikter, vil sameiet kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i Garasjeeiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)).

Garasjeeiendommen har til enhver tid et visst antall handicap plasser (HC-plasser) tilgjengelig. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som har dokumentert handicap som tilsier behov for en slik plass (som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige handicapplasser). Dersom flere sameiere etter bestemmelsen her har samme behov skjer tildelingen av handicapplassen etter loddtrekning. Retten til bytte bortfaller, dvs. at plassen byttes tilbake, når vedkommende som låner HC-plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov.

§ 7 **Sameiermøter**

I sameiermøte har sameierne stemmerett med én stemme for hver parkeringsplass (andel) de eier.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om sameie, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 8 **Styre**

Styret i Jessheimhagen Boligsameie fungerer også som styre for Jessheimhagen Garasjesameie.

§ 9 **Ordensregler**

Sameierne forplikter seg til å følge de ordensregler som gjelder for Jessheimhagen Boligsameie.

§ 10
Vedlikeholdskostnader

Kostnader med drift og vedlikehold av Garasjeeiendommen fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Styret i Jessheimhagen Boligsameie fastsetter og krever inn via sin forretningsfører månedlige felleskostnader som skal gjenspeile garasjeeiendommens andel av boligsameiets normale drifts- og vedlikeholdskostnader uten større påkostninger.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a. Eiendomsforsikring, jf. § 17,
- b. Kostnader til vedlikehold av Garasjesameiets eiendom,
- c. Strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
- d. Drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg,
- e. Renhold,
- f. Kostnader ved forretningsførsel, vaktmester og revisorhonorar.



Plikt til kostnadsdekning begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass er overlevert.

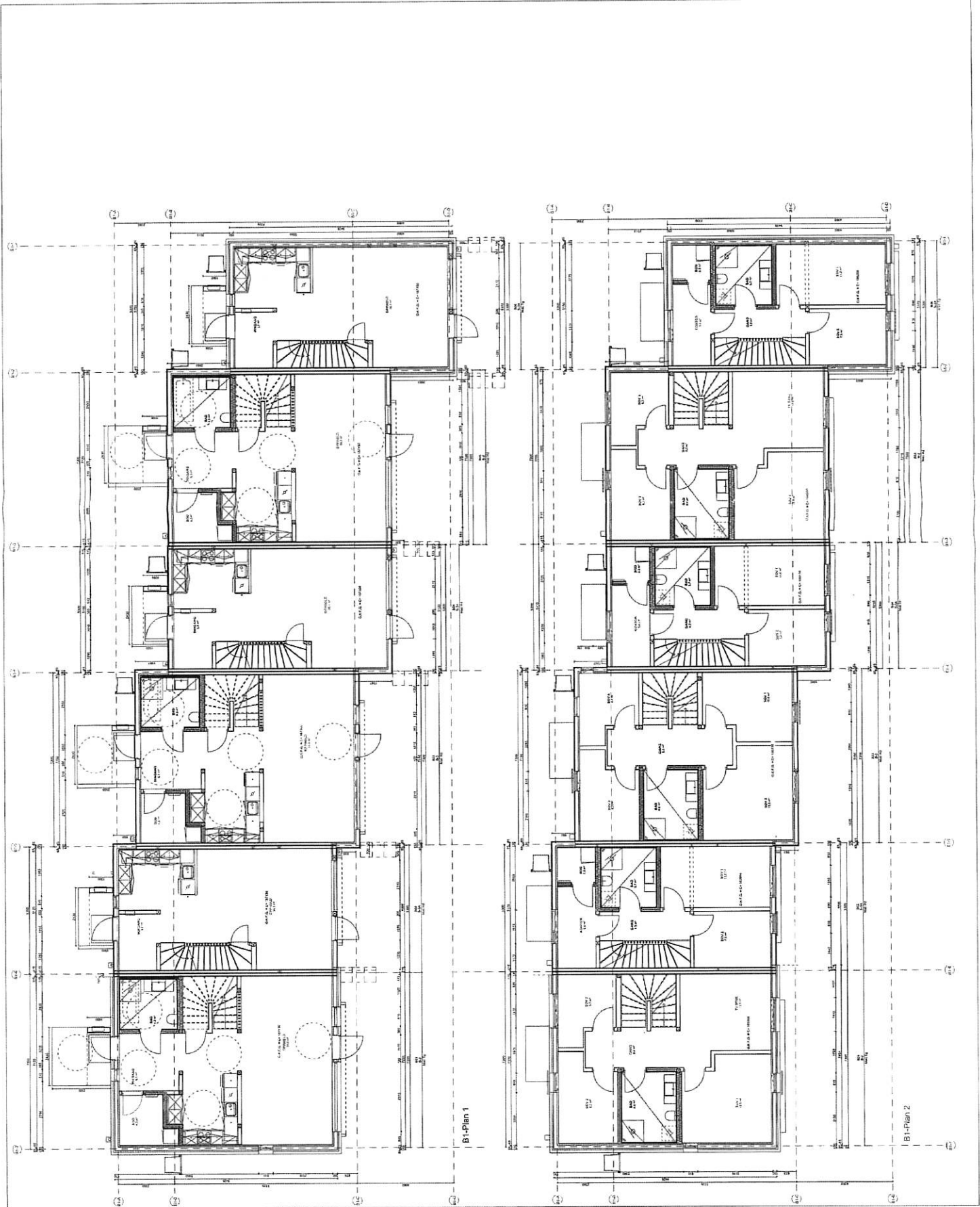
§ 11
Sameieloven

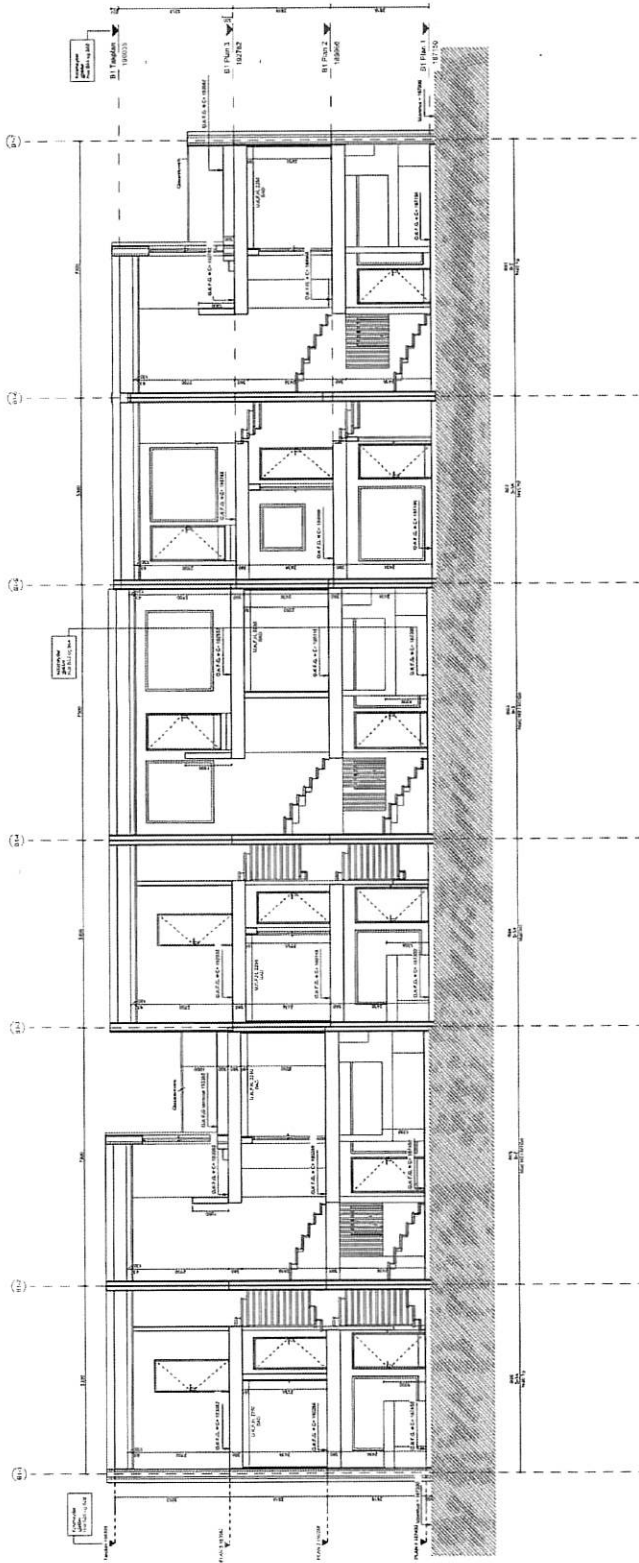
Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

Vedtatt på sameiermøte 16. Oktober 2018, og skriftlig akseptert av alle eiere pr. mars 2019.

Endret av ord. årsmøte 28.05.2024

16.03.2017 SOM BYGGET		1:50		AB1-13-01-02		Række B1, Plan 01 og Plan 02				50-16-1060		Jæsteholm Høje Dvalgsprojekt Felt 1 og Felt 2		Jæsteholm Etenomsutvikling AS				Jæsteholm Høje Dvalgsprojekt Felt 1 og Felt 2 13.07.2016 Rev. 1.2.01		SOM BYGGET		AB1-13-01-02	
No. 16.03.2017	Dato	1:50	Skala	AB1-13-01-02	Prosjekt No.	Række B1, Plan 01 og Plan 02	Beskrivelse	50-16-1060	Prosjekt No.	Jæsteholm Høje Dvalgsprojekt Felt 1 og Felt 2	50-16-1060	Prosjekt No.	Jæsteholm Etenomsutvikling AS	Prosjekt No.	Jæsteholm Høje Dvalgsprojekt Felt 1 og Felt 2 13.07.2016 Rev. 1.2.01	Prosjekt No.	SOM BYGGET	Prosjekt No.	AB1-13-01-02	Prosjekt No.	1		





Rekke B1, Längsnitt

Prosjekt: Rekke B1, Langsnitt Type: SOM BYGGET Skala: 1:50		Oppgave nr.: AB1-22-02-01 Oppgave: Langsnitt Tegning nr.: 1	
Prosjekt: Rekke B1, Langsnitt Type: SOM BYGGET Skala: 1:50		Oppgave nr.: AB1-22-02-01 Oppgave: Langsnitt Tegning nr.: 1	
Prosjekt: Jessheim Hage Deiligstellet Fall 1 og Fall 2 Prosjekt nr.: DD-16-1060 Byggherrens navn: Jessheim Eiendomsutvikling AS Prosjektleder: RODOLFO TORRES Tegningens tittel: Rekke B1, Langsnitt Tegningsnummer: AB1-22-02-01 Tegningsdato: 2022-02-01			



Kartverket

SCHALA & PARTNERS BJØRVIKA / GAMLE OSLO
SCHWEIGAARDS GATE 16
0191 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 55-24-0127 (Ann Kristin Gundersen)
Vår referanse: 3635500/25372619
Bestilling: C3 2024-11-29 (3) 104

Dato
29.11.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
434412	200	26.4.2017	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3209 ULLENSAKER	132	242	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstiffelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602148978
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 933649768 Navn ULLENSAKER KOMMUNE Adresse Postboks 470, 2051 JESSHEIM

Rekvirent(er) av forretning

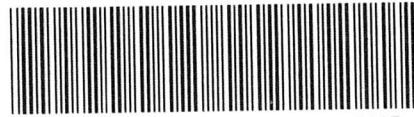
Fødselsdato/Orignr 913589416 Navn JESSHEIM EIENDOMSUTVIKLING AS Bruksenhet Adresse Postboks 1847 Vikå, 0123 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 0235 Gnr 132 Bnr 242

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal/bygning	Eksklusivt uteareal
0235	132	242	0	1	150 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	2	124 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	3	161 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	4	150 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	5	124 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	6	150 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	7	124 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	8	161 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	9	124 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	10	150 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	11	115 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	12	161 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	13	124 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	14	124 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	15	126 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	16	161 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	17	126 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	18	124 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	19	124 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja



Doknr: 434412 Tinglyst: 26.04.2017
 STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Enr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Ekklusivt uteareal
0235	132	242	0	20	150 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	21	126 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	22	135 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	23	150 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	24	126 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	25	115 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	26	161 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	27	124 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	28	126 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	29	124 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	30	124 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	31	150 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	32	150 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	33	124 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	34	124 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	35	126 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	36	150 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	37	115 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	38	150 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	39	124 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	40	124 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	41	161 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	42	115 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	43	150 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	44	126 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	45	126 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	46	135 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	47	126 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	48	150 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	49	115 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	50	150 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	51	126 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	52	126 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0235	132	242	0	53	126 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	54	115 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	55	150 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	56	124 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	57	150 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	58	126 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	59	115 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	60	150 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	61	124 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	62	126 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	63	124 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	64	150 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	65	150 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	66	124 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	67	150 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	68	124 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	69	124 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	70	150 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	71	150 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	72	126 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	73	150 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	74	135 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	75	150 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	76	135 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	77	126 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	78	3732 / 14120	Næringseksjon	Ja	Nei
0235	132	242	0	79	7 / 14120	Næringseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Ingun Weum

Fra: Terje Brudal <Terje.Brudal@ullensaker.kommune.no>
Sendt: onsdag 26. april 2017 10.47
Til: Ingun Weum
Emne: 16/7095 - Seksjonering gnr 132/242 - Ny melding til tinglysing
Vedlegg: Ny melding til tinglysing.pdf

Hei,

Vedlagt er ny melding til tinglysing som avtalt på telefon.

Vennlig hilsen

Terje Brudal
Rådgiver, Geodata
Tlf.: 66108275
terje.brudal@ullensaker.kommune.no
Ullensaker kommune



Returneres til

Ullensaker kommune

Begjæring¹⁾ om:

- Oppdeling i eierseksjoner
 Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0235	Ullensaker	132	242		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
980390020	Bonava Norge Utvikling AS	


3. Begjæring																			
S.-nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	150	BG	18	B	124	BG	35	B	126	BG	52	B	126	BG	69	B	124	BG
2	B	124	BG	19	B	124	BG	36	B	150	BG	53	B	126	BG	70	B	150	BG
3	B	161	BG	20	B	150	BG	37	B	115	BG	54	B	115	BG	71	B	150	BG
4	B	150	BG	21	B	126	BG	38	B	150	BG	55	B	150	BG	72	B	126	BG
5	B	124	BG	22	B	135	BG	39	B	124	BG	56	B	124	BG	73	B	150	BG
6	B	150	BG	23	B	150	BG	40	B	124	BG	57	B	150	BG	74	B	135	BG
7	B	124	BG	24	B	126	BG	41	B	161	BG	58	B	126	BG	75	B	150	BG
8	B	161	BG	25	B	115	BG	42	B	115	BG	59	B	115	BG	76	B	135	BG
9	B	124	BG	26	B	161	BG	43	B	150	BG	60	B	150	BG	77	B	126	BG
10	B	150	BG	27	B	124	BG	44	B	126	BG	61	B	124	BG	78	N	3732	5
11	B	115	BG	28	B	126	BG	45	B	126	BG	62	B	126	BG	79	N	7	
12	B	161	BG	29	B	124	BG	46	B	135	BG	63	B	124	BG	80			
13	B	124	BG	30	B	124	BG	47	B	126	BG	64	B	150	BG	81			
14	B	124	BG	31	B	150	BG	48	B	150	BG	65	B	150	BG	82			
15	B	126	BG	32	B	150	BG	49	B	115	BG	66	B	124	BG	83			
16	B	161	BG	33	B	124	BG	50	B	150	BG	67	B	150	BG	84			
17	B	126	BG	34	B	124	BG	51	B	126	BG	68	B	124	BG	85			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 14120 = nevner: 14120

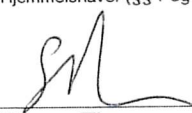
4. Supplerende tekst ⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

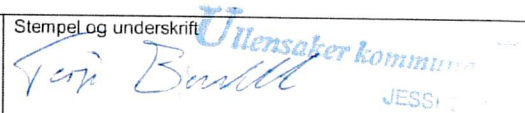
Dato	Partenes underskrift
23/11-16	Simen Thorsen 

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	<input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (§ 28)
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).	


6. Tegninger mv.	
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:	
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e)	Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter		
Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo, den 23/11-16	 Simen Thorsen	For Jessheim Eiendomsutvikling AS Orgnr. 913589416 ihht urådighet samtykkes det til tinglysing Og lhht fullmakt fra Bonava Norge Utvikling AS Orgnr. 980390020

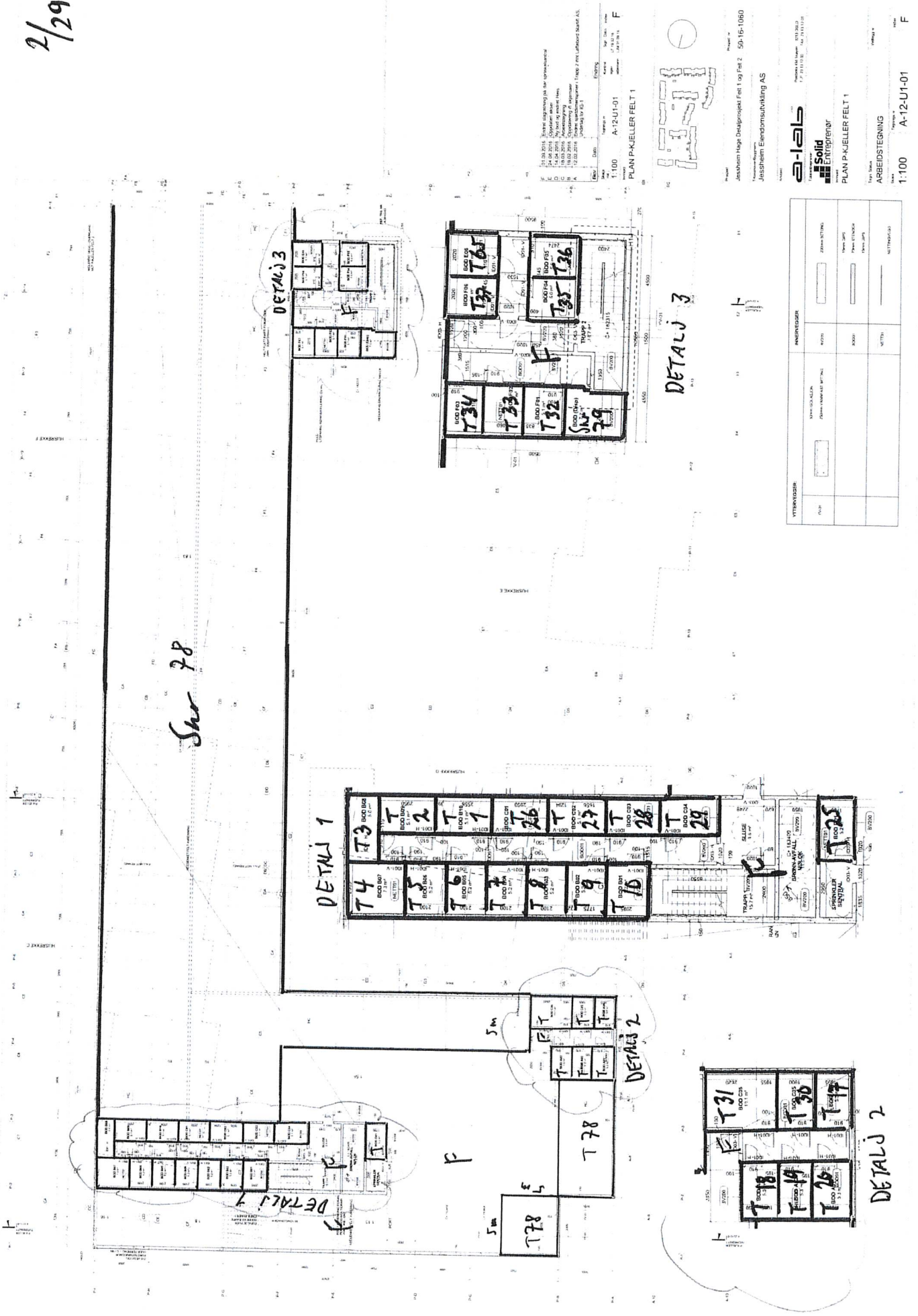
8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ <input type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
132	242
Fnr.	Snr.
Ullensaker kommune	
Sted og dato	Stempel og underskrift
Jessheim, 03/04 - 2017	

Noter:
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglyingspapir. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
23/11-16	Simen Thorsen 

2/29



PLAN PAKJELLER FELT 1

Rev	Dato	Endring	Utarbeidet av	Godkjort av
F	12.02.2018	Endre utgangspunkt for takovergangene		
E	14.08.2018	Oppdater alle		
D	14.08.2018	Oppdater alle		
C	18.03.2018	Oppdatering		
B	12.02.2018	Oppdatering		
A	12.02.2018	Oppdatering		
K	12.02.2018	Oppdatering		

Skala: 1:100
Tegningens tittel: PLAN PAKJELLER FELT 1
Prosjekt: A-12-U1-01
Oppdragsnr.: 50-15-1060

UTTRYKKSFORM	INNHOLD	INNHOLD
PLAN	PLAN PAKJELLER FELT 1	PLAN PAKJELLER FELT 1
AVSNITT		
UTTRYKKSFORM		

Prosjekt: Jacobus Hage Designprosjekt Fel 1 og Fel 2 50-15-1060
Tegningens tittel: PLAN PAKJELLER FELT 1
Oppdragsnr.: 50-15-1060

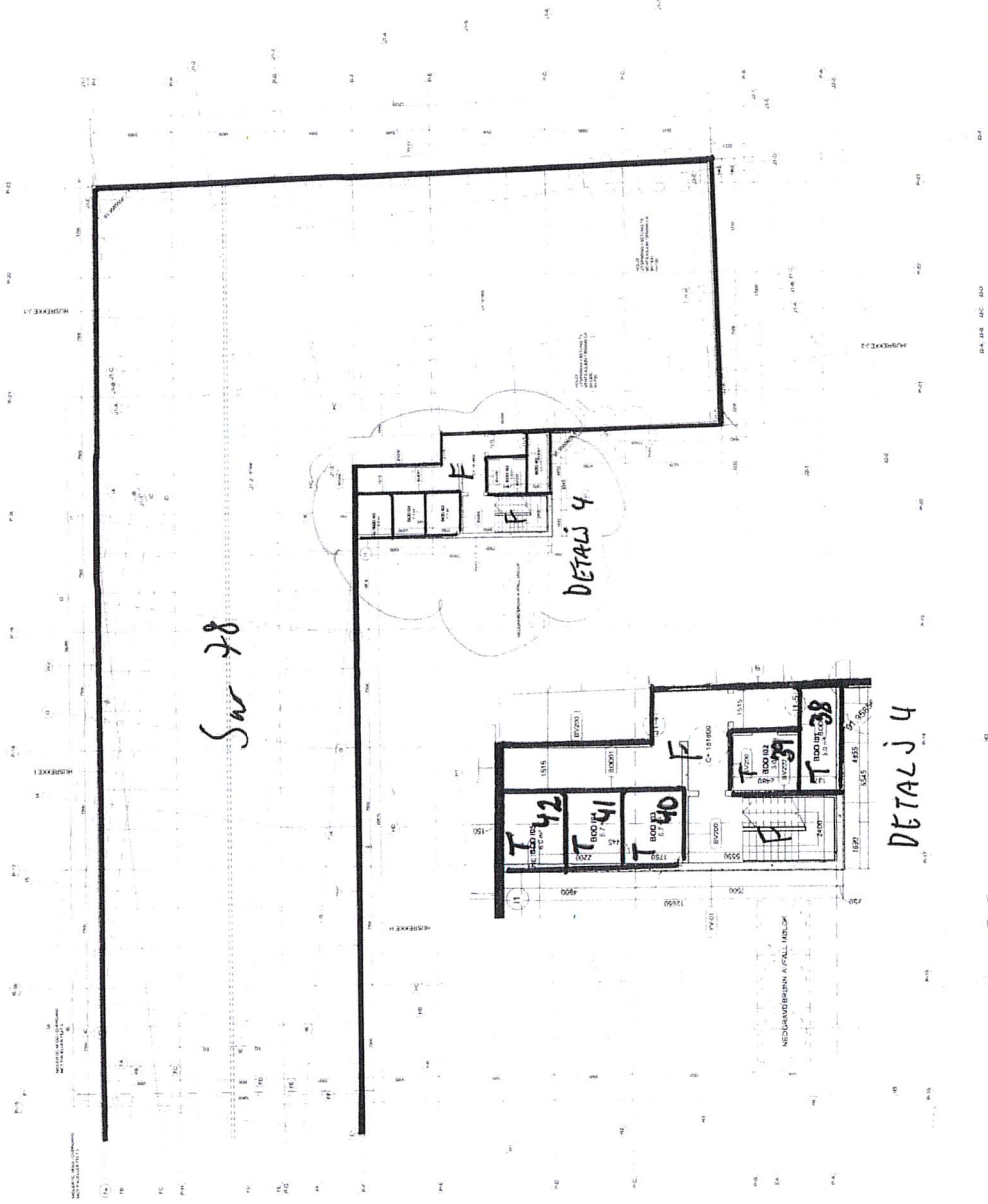
a-i-a-l-s
Solid Entreprenør

PLAN PAKJELLER FELT 1

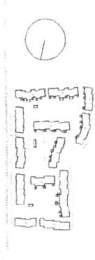
ArbeidsTegning
1:100 A-12-U1-01 F



3/29



Prosjekt	PLAN PAKJELLER FELT 2
Skala	1:100
Arbeidsnummer	A-12-U1-02
Oppdragsnr.	50-15-1060
Oppdragsnavn	PLAN PAKJELLER FELT 2
Oppdragsleder	C



Prosjekt: **PLAN PAKJELLER FELT 2**
Oppdragsnr.: **50-15-1060**
Oppdragsnavn: **PLAN PAKJELLER FELT 2**
Oppdragsleder: **C**

YTERVEGGER		INNERVEGGER	
Yttervegg	150	Innervegg	150
Yttervegg	150	Innervegg	150
Yttervegg	150	Innervegg	150
Yttervegg	150	Innervegg	150

Prosjekt: **PLAN PAKJELLER FELT 2**
Oppdragsnr.: **50-15-1060**
Oppdragsnavn: **PLAN PAKJELLER FELT 2**
Oppdragsleder: **C**

150 AA-13-01-02
 POLEMIK-ANBEFESTNING
 150 AA-13-01-02
 A

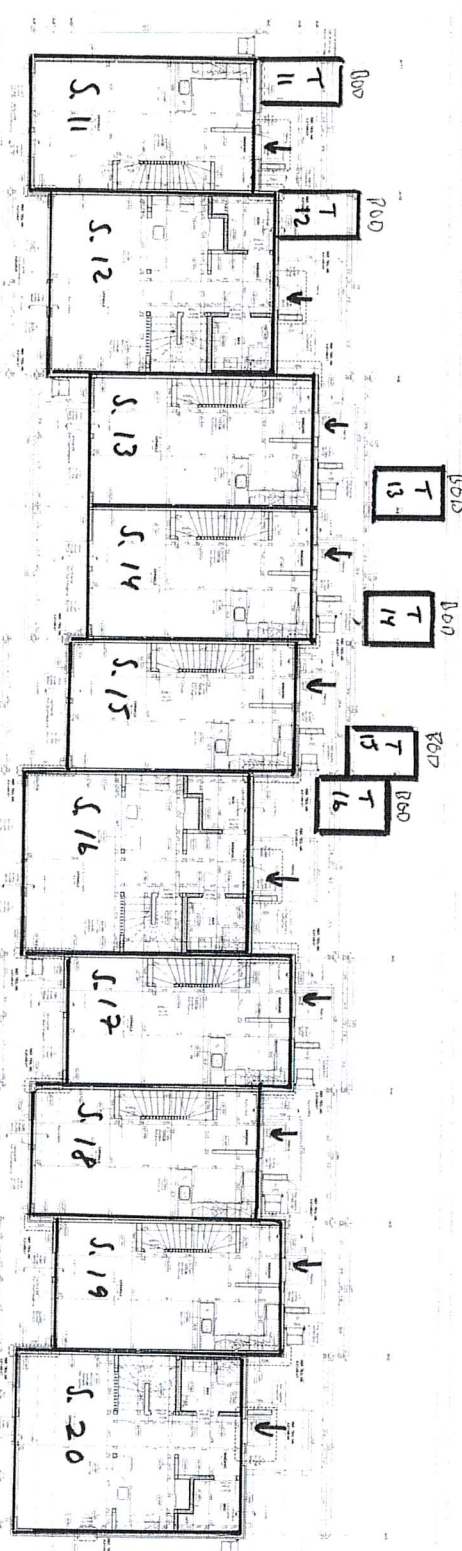
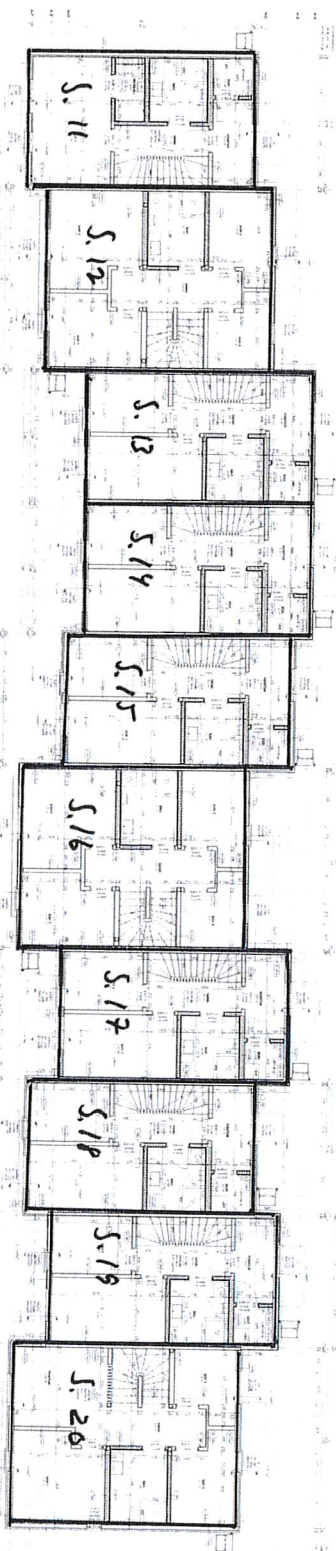
REINA A. PIRI OY PIRI 02

ALBA

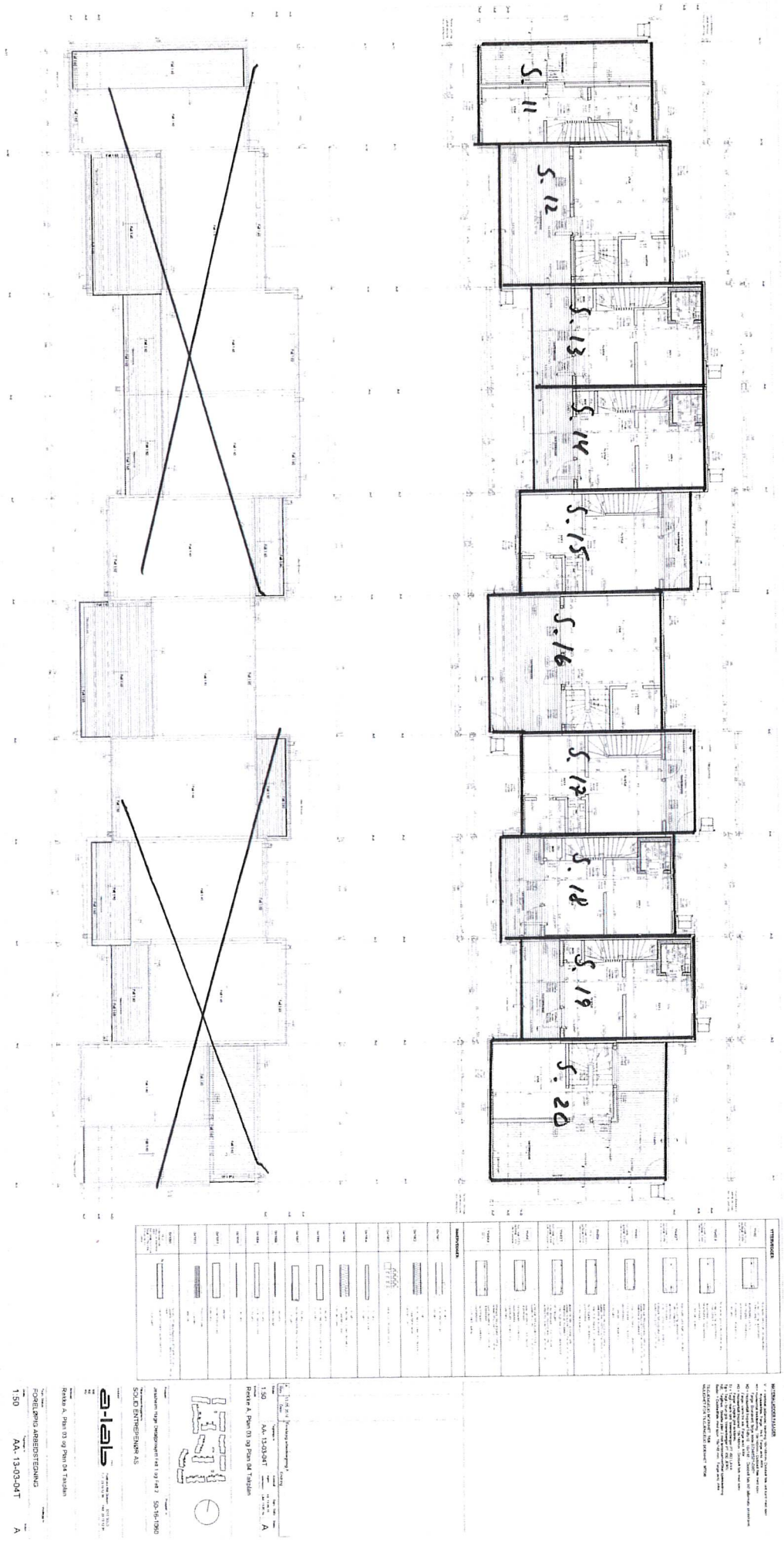


150 AA-13-01-02
 REINA A. PIRI OY PIRI 02

NO	ARTIKLID	REINA A. PIRI OY PIRI 02
1	150	AA-13-01-02
2	150	AA-13-01-02
3	150	AA-13-01-02
4	150	AA-13-01-02
5	150	AA-13-01-02
6	150	AA-13-01-02
7	150	AA-13-01-02
8	150	AA-13-01-02
9	150	AA-13-01-02
10	150	AA-13-01-02
11	150	AA-13-01-02
12	150	AA-13-01-02
13	150	AA-13-01-02
14	150	AA-13-01-02
15	150	AA-13-01-02
16	150	AA-13-01-02
17	150	AA-13-01-02
18	150	AA-13-01-02
19	150	AA-13-01-02
20	150	AA-13-01-02



8/29

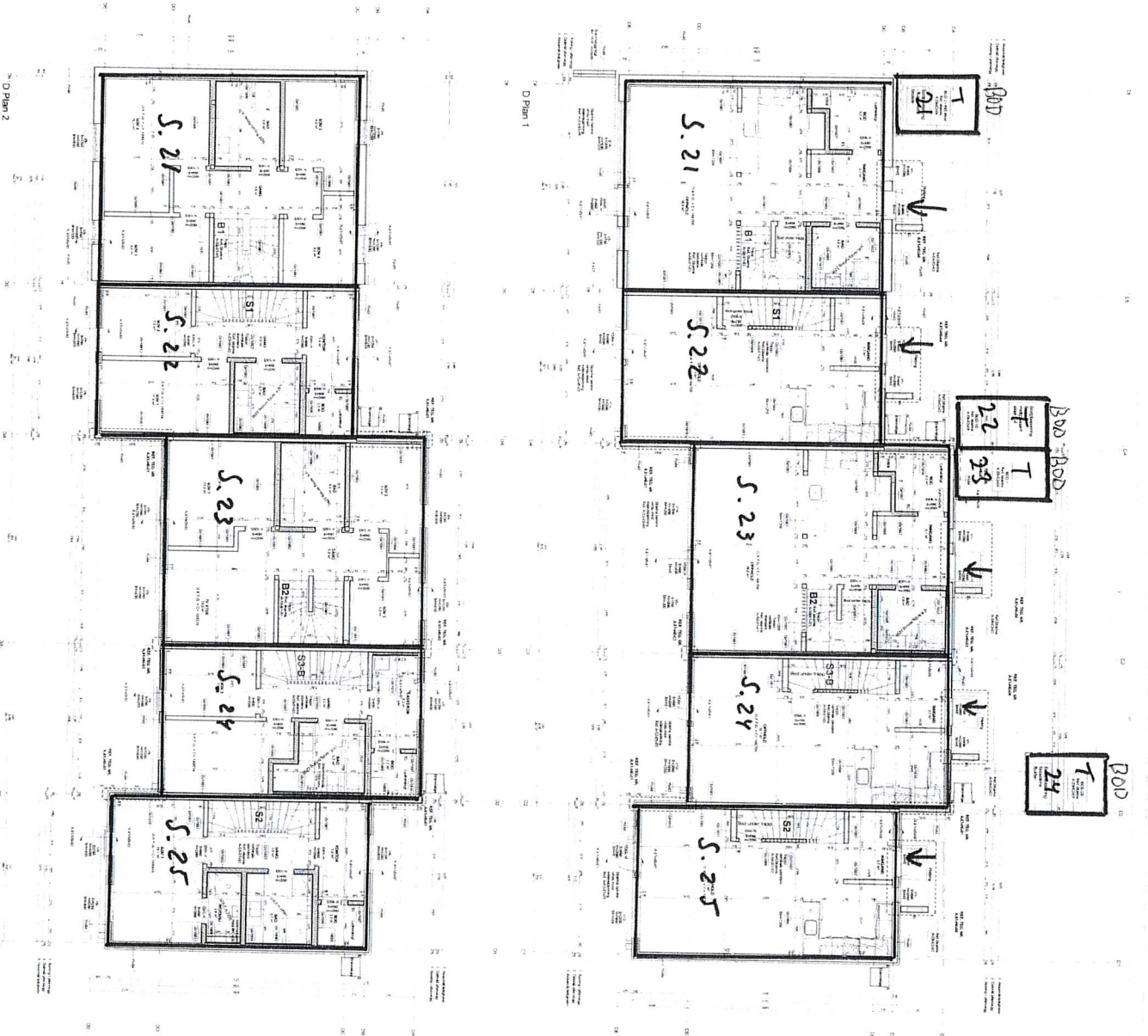


NO	BESKRIVNING	ENHET	VERDI	AVVIK	REMARKER
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20

150 AA-1303-04T A
 FORLEGNINGS-ARBEIDSTEGNING
 RIVNÅS A PART 03 30 PART 04 TRUSLIDEN
 2024

150 AA-1303-04T A
 RIVNÅS A PART 03 30 PART 04 TRUSLIDEN
 2024

9/19



YTRINGSKODE	BETEGNING	BESKRIVELSE
101	VEG	... (text) ...
102	UTEROM	... (text) ...
103	INNEROM	... (text) ...
104	TRAPP	... (text) ...
105	TRAPP	... (text) ...
106	TRAPP	... (text) ...
107	TRAPP	... (text) ...
108	TRAPP	... (text) ...
109	TRAPP	... (text) ...
110	TRAPP	... (text) ...
111	TRAPP	... (text) ...
112	TRAPP	... (text) ...
113	TRAPP	... (text) ...
114	TRAPP	... (text) ...
115	TRAPP	... (text) ...
116	TRAPP	... (text) ...
117	TRAPP	... (text) ...
118	TRAPP	... (text) ...
119	TRAPP	... (text) ...
120	TRAPP	... (text) ...
121	TRAPP	... (text) ...
122	TRAPP	... (text) ...
123	TRAPP	... (text) ...
124	TRAPP	... (text) ...
125	TRAPP	... (text) ...
126	TRAPP	... (text) ...
127	TRAPP	... (text) ...
128	TRAPP	... (text) ...
129	TRAPP	... (text) ...
130	TRAPP	... (text) ...
131	TRAPP	... (text) ...
132	TRAPP	... (text) ...
133	TRAPP	... (text) ...
134	TRAPP	... (text) ...
135	TRAPP	... (text) ...
136	TRAPP	... (text) ...
137	TRAPP	... (text) ...
138	TRAPP	... (text) ...
139	TRAPP	... (text) ...
140	TRAPP	... (text) ...
141	TRAPP	... (text) ...
142	TRAPP	... (text) ...
143	TRAPP	... (text) ...
144	TRAPP	... (text) ...
145	TRAPP	... (text) ...
146	TRAPP	... (text) ...
147	TRAPP	... (text) ...
148	TRAPP	... (text) ...
149	TRAPP	... (text) ...
150	TRAPP	... (text) ...

1:50 AD-13-01-02



Jassstien Høgt Daliprosjekt Felt 1 og Felt 2 SO-15-1080
Jassstien Eiendomsutvikling AS

1:50 AD-13-01-02
Rakke D Plan 01 og Plan 02

10/29
MÅLSTAV
1:50
10/29



1:50
 AD-13-03-04T
 C

ARBEDSTEGNING
 Røkke D, Plan 03 og Plan 04 Takplan

3-1-1-1-1
Solid
ENTREPRENØR

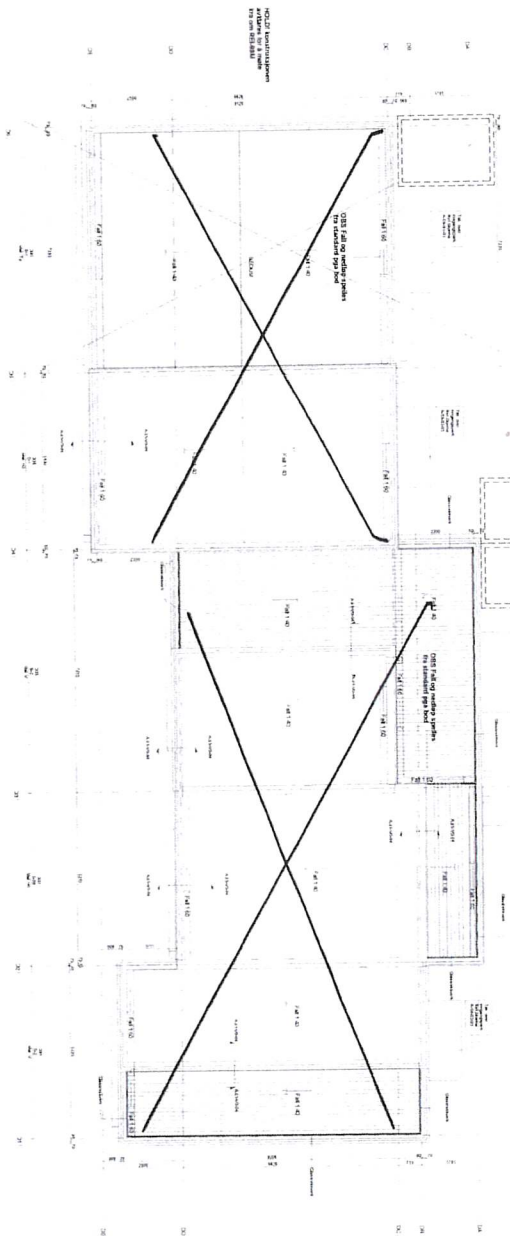
Jessheim Høgt Entreprenør AS
 Jessheim Entreprenør AS

Jessheim Høgt Entreprenør AS | 1 og Plan 2 | 50-15-1050



1:50
 AD-13-03-04T
 C

UTVÆRDISNING	UTVÆRDISNING
1.1.1.1	1.1.1.1
1.1.1.2	1.1.1.2
1.1.1.3	1.1.1.3
1.1.1.4	1.1.1.4
1.1.1.5	1.1.1.5
1.1.1.6	1.1.1.6
1.1.1.7	1.1.1.7
1.1.1.8	1.1.1.8
1.1.1.9	1.1.1.9
1.1.1.10	1.1.1.10
1.1.1.11	1.1.1.11
1.1.1.12	1.1.1.12
1.1.1.13	1.1.1.13
1.1.1.14	1.1.1.14
1.1.1.15	1.1.1.15
1.1.1.16	1.1.1.16
1.1.1.17	1.1.1.17
1.1.1.18	1.1.1.18
1.1.1.19	1.1.1.19
1.1.1.20	1.1.1.20
1.1.1.21	1.1.1.21
1.1.1.22	1.1.1.22
1.1.1.23	1.1.1.23
1.1.1.24	1.1.1.24
1.1.1.25	1.1.1.25
1.1.1.26	1.1.1.26
1.1.1.27	1.1.1.27
1.1.1.28	1.1.1.28
1.1.1.29	1.1.1.29
1.1.1.30	1.1.1.30
1.1.1.31	1.1.1.31
1.1.1.32	1.1.1.32
1.1.1.33	1.1.1.33
1.1.1.34	1.1.1.34
1.1.1.35	1.1.1.35
1.1.1.36	1.1.1.36
1.1.1.37	1.1.1.37
1.1.1.38	1.1.1.38
1.1.1.39	1.1.1.39
1.1.1.40	1.1.1.40
1.1.1.41	1.1.1.41
1.1.1.42	1.1.1.42
1.1.1.43	1.1.1.43
1.1.1.44	1.1.1.44
1.1.1.45	1.1.1.45
1.1.1.46	1.1.1.46
1.1.1.47	1.1.1.47
1.1.1.48	1.1.1.48
1.1.1.49	1.1.1.49
1.1.1.50	1.1.1.50




11/29

14/29

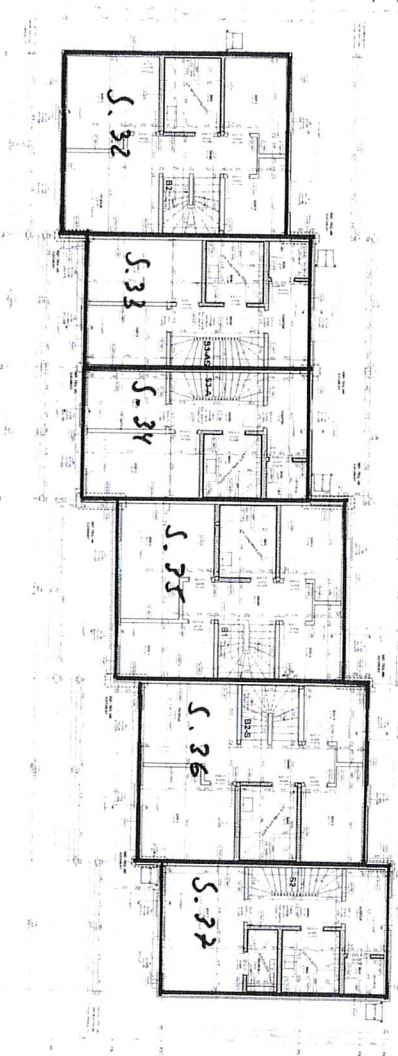
1:50 AF-13-01-102


Solid
 ENGINEERING
 Industriell design og konstruksjon AS
 Jernbanetorget 10
 NO-0154 Oslo
 Tlf: +47 22 00 10 00
 E-post: info@solid.no

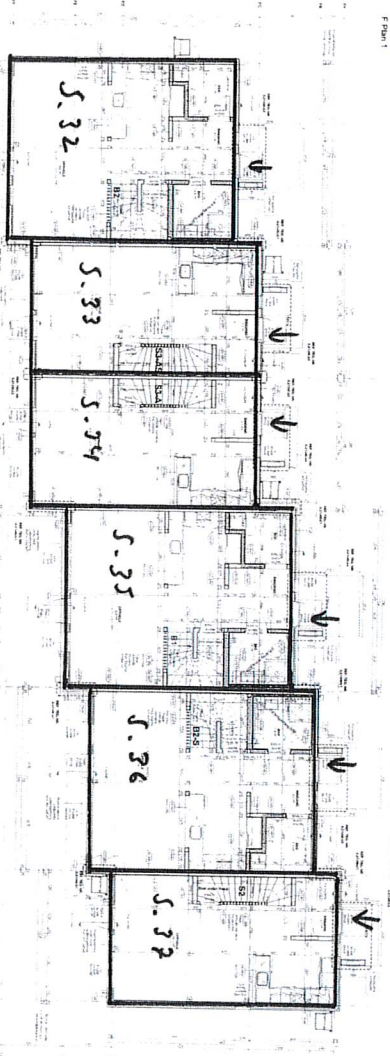

HETA
 Helse og trykkløst arbeid
 Helse og trykkløst arbeid AS
 Jernbanetorget 10
 NO-0154 Oslo
 Tlf: +47 22 00 10 00
 E-post: info@heta.no

1:50 AF-13-01-102
 HETA
 Helse og trykkløst arbeid AS
 Jernbanetorget 10
 NO-0154 Oslo
 Tlf: +47 22 00 10 00
 E-post: info@heta.no

NO	REVISJON	REVISJONS DATUM	REVISJONS BESKRIVELSE
1	1	2024-11-29	Opprinnelig utgave
2	2	2024-11-29	Endring av detaljer
3	3	2024-11-29	Endring av detaljer
4	4	2024-11-29	Endring av detaljer
5	5	2024-11-29	Endring av detaljer
6	6	2024-11-29	Endring av detaljer
7	7	2024-11-29	Endring av detaljer
8	8	2024-11-29	Endring av detaljer
9	9	2024-11-29	Endring av detaljer
10	10	2024-11-29	Endring av detaljer
11	11	2024-11-29	Endring av detaljer
12	12	2024-11-29	Endring av detaljer
13	13	2024-11-29	Endring av detaljer
14	14	2024-11-29	Endring av detaljer
15	15	2024-11-29	Endring av detaljer
16	16	2024-11-29	Endring av detaljer
17	17	2024-11-29	Endring av detaljer
18	18	2024-11-29	Endring av detaljer
19	19	2024-11-29	Endring av detaljer
20	20	2024-11-29	Endring av detaljer
21	21	2024-11-29	Endring av detaljer
22	22	2024-11-29	Endring av detaljer
23	23	2024-11-29	Endring av detaljer
24	24	2024-11-29	Endring av detaljer
25	25	2024-11-29	Endring av detaljer
26	26	2024-11-29	Endring av detaljer
27	27	2024-11-29	Endring av detaljer
28	28	2024-11-29	Endring av detaljer
29	29	2024-11-29	Endring av detaljer
30	30	2024-11-29	Endring av detaljer
31	31	2024-11-29	Endring av detaljer
32	32	2024-11-29	Endring av detaljer
33	33	2024-11-29	Endring av detaljer
34	34	2024-11-29	Endring av detaljer
35	35	2024-11-29	Endring av detaljer
36	36	2024-11-29	Endring av detaljer
37	37	2024-11-29	Endring av detaljer
38	38	2024-11-29	Endring av detaljer
39	39	2024-11-29	Endring av detaljer
40	40	2024-11-29	Endring av detaljer
41	41	2024-11-29	Endring av detaljer
42	42	2024-11-29	Endring av detaljer
43	43	2024-11-29	Endring av detaljer
44	44	2024-11-29	Endring av detaljer
45	45	2024-11-29	Endring av detaljer
46	46	2024-11-29	Endring av detaljer
47	47	2024-11-29	Endring av detaljer
48	48	2024-11-29	Endring av detaljer
49	49	2024-11-29	Endring av detaljer
50	50	2024-11-29	Endring av detaljer

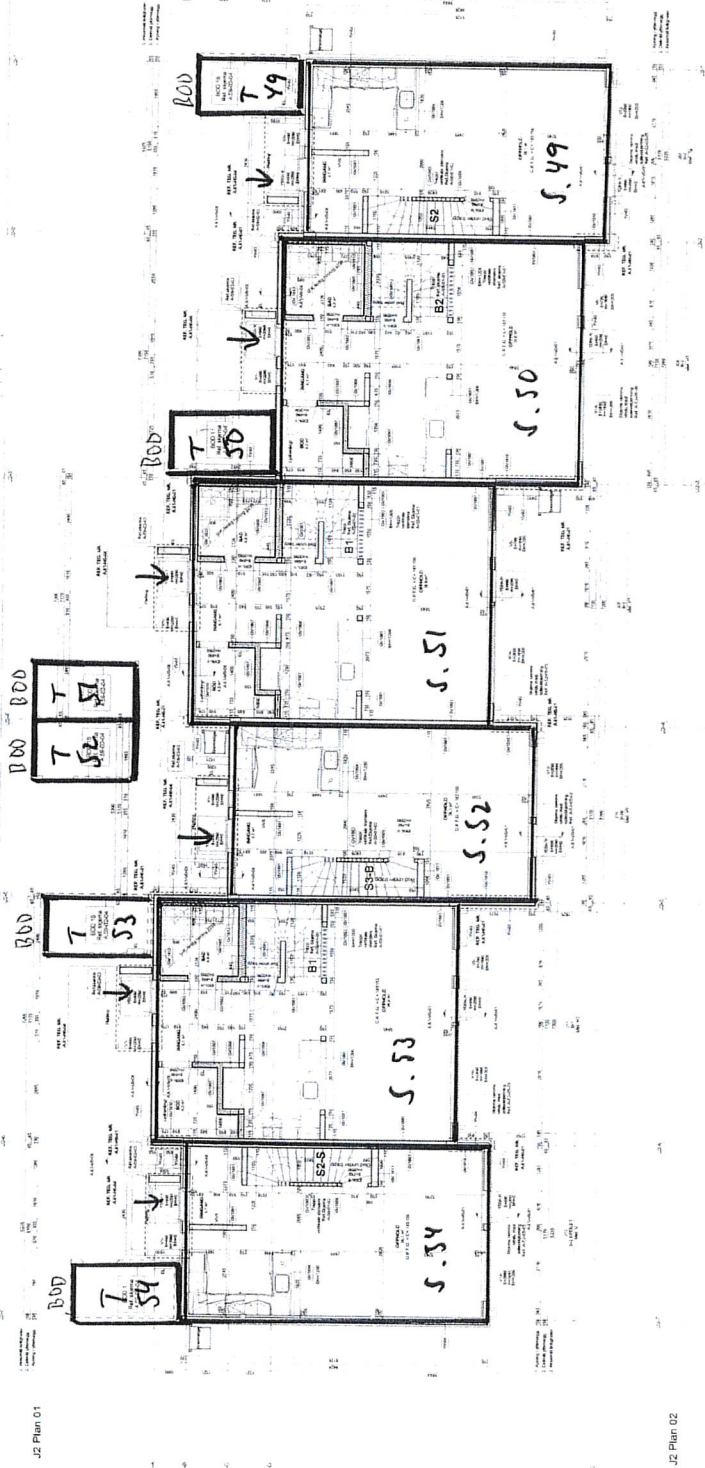


F Plan 2



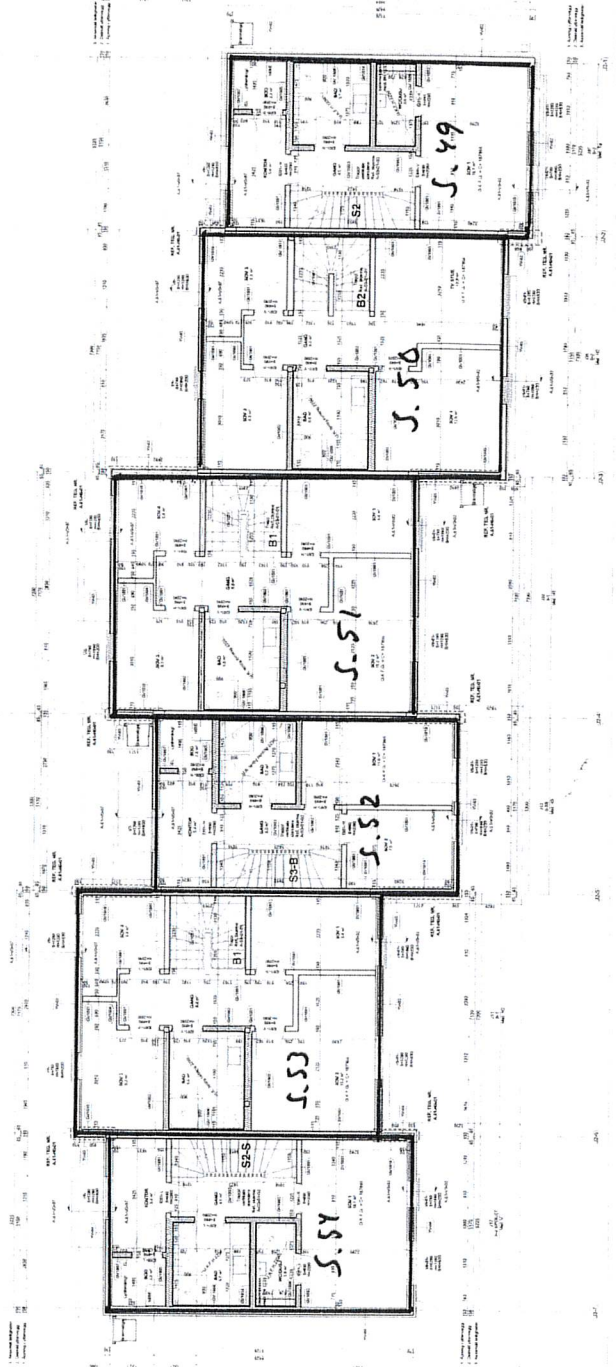
F Plan 1

20/29



J2 Plan 01

J2 Plan 02



Prosjekt: J2, Plan 01 og Plan 02
Dato: 13.09.2014
Utskrift: 1:50
Tegn: A



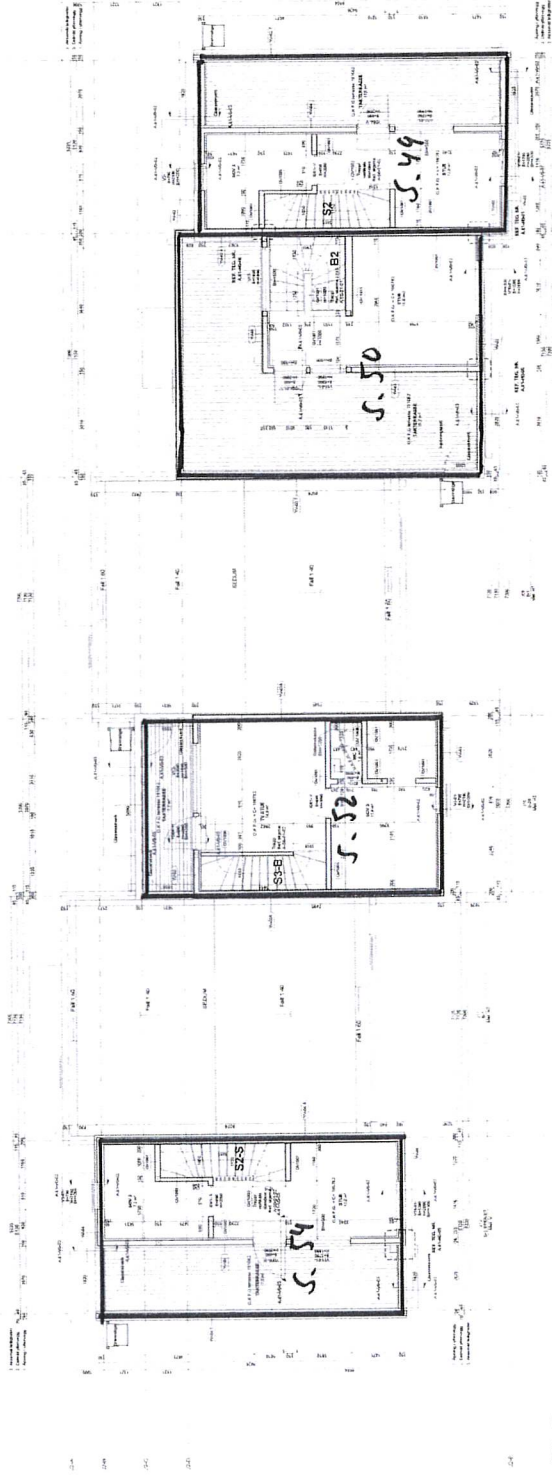
Jessheim Høyskoleprosjekt Felt 1 og Felt 2 50-15-1090
Jissleim Eiendomsutvikling AS



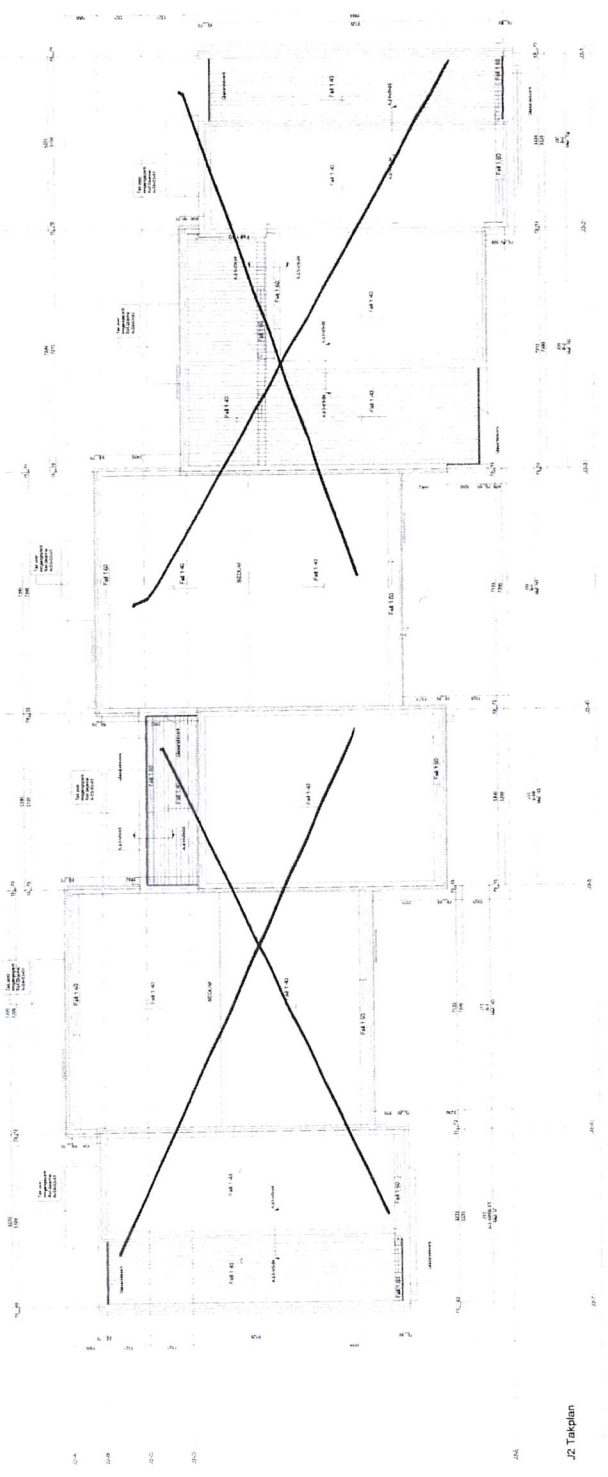
Retteke J2, Plan 01 og Plan 02

FORELØPIG ARBEIDSTEGNING
1:50 J2-13-01-02 A

21/29



J2 Plan 03



J2 Takplan

Prosjekt: J2 Plan 03 og Plan 04 Takplan
1:50
A



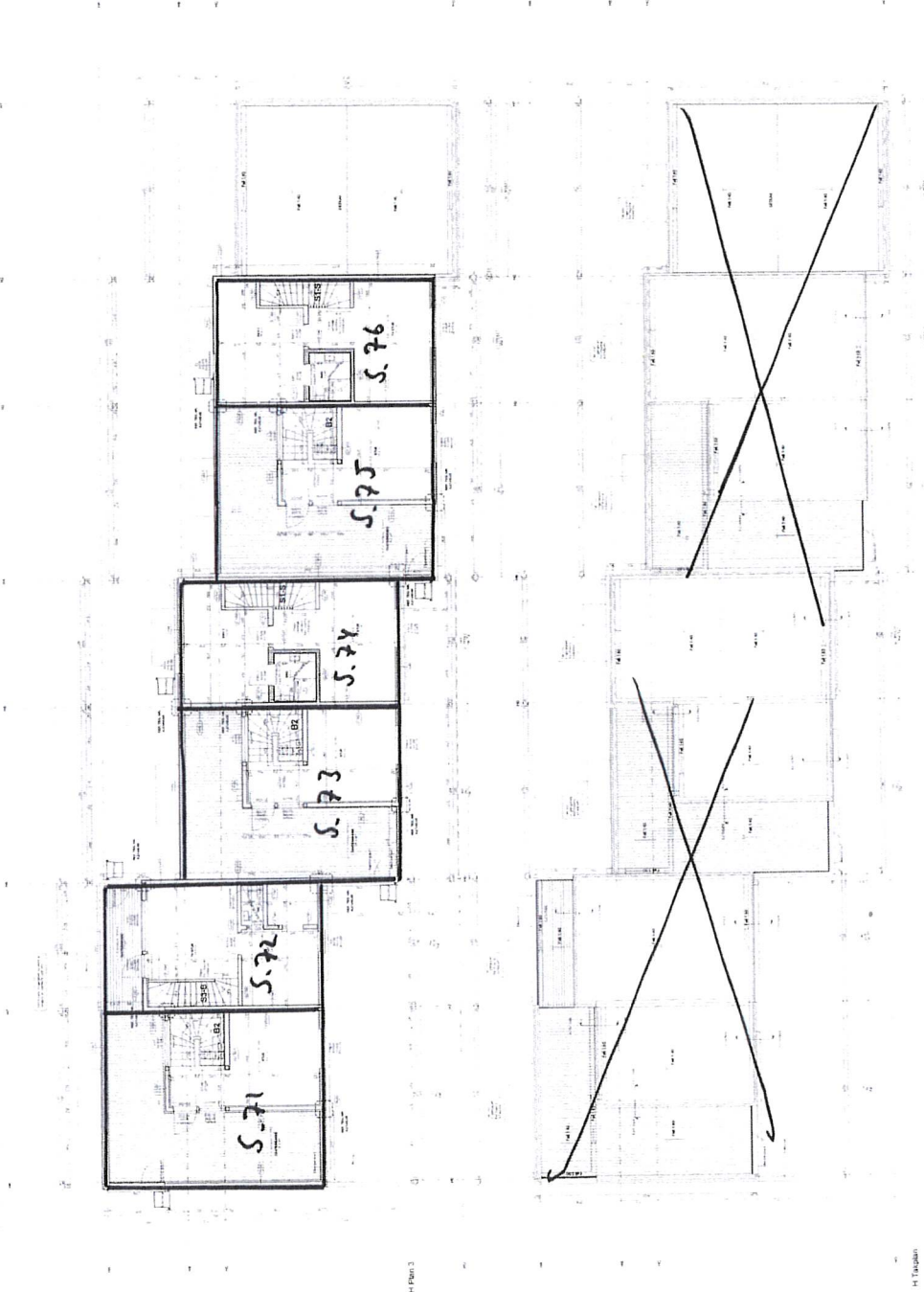
Prosjekt: J2 Plan 03 og Plan 04 Takplan
1:50
A

Prosjekt: J2 Plan 03 og Plan 04 Takplan
1:50
A

Prosjekt: J2 Plan 03 og Plan 04 Takplan
1:50
A

29/29

TITTELBAK	
1.01	1.01
1.02	1.02
1.03	1.03
1.04	1.04
1.05	1.05
1.06	1.06
1.07	1.07
1.08	1.08
1.09	1.09
1.10	1.10
1.11	1.11
1.12	1.12
1.13	1.13
1.14	1.14
1.15	1.15
1.16	1.16
1.17	1.17
1.18	1.18
1.19	1.19
1.20	1.20
1.21	1.21
1.22	1.22
1.23	1.23
1.24	1.24
1.25	1.25
1.26	1.26
1.27	1.27
1.28	1.28
1.29	1.29
1.30	1.30
1.31	1.31
1.32	1.32
1.33	1.33
1.34	1.34
1.35	1.35
1.36	1.36
1.37	1.37
1.38	1.38
1.39	1.39
1.40	1.40
1.41	1.41
1.42	1.42
1.43	1.43
1.44	1.44
1.45	1.45
1.46	1.46
1.47	1.47
1.48	1.48
1.49	1.49
1.50	1.50



H-FB03

H-Tapuban

1.50 AH-13-03-DAT
Rette H-Plan 03 og Plan 04 Tapuban

Assen High Development Ltd of P41 - S01B-1980
Johannes Embaunabiky AS

a-lab
Solid
Entrepreneur

Rette H-Plan 03 og Plan 04 Tapuban

1.50 AH-13-03-DAT

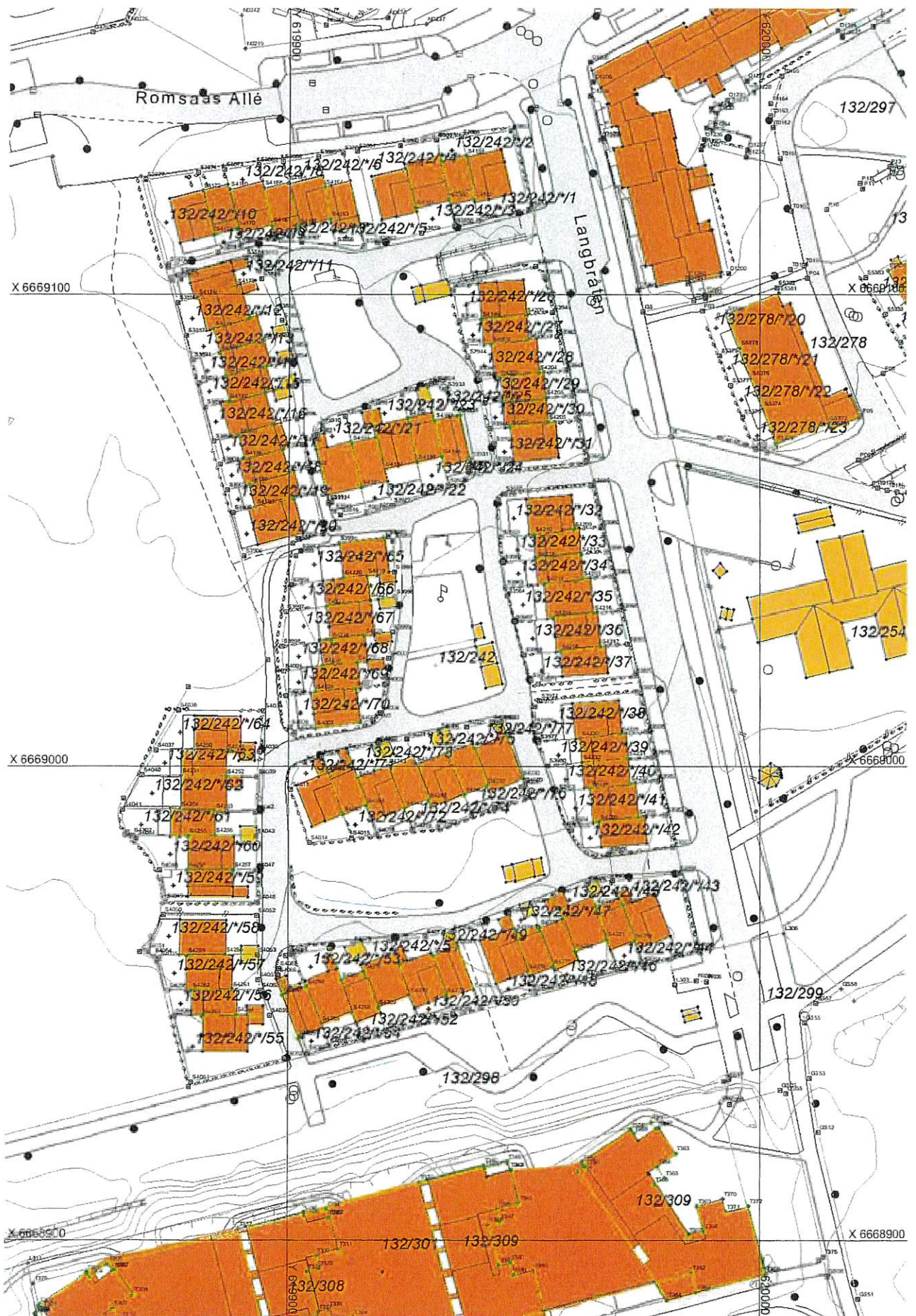
Tilleggsdel
grunn 130/272
Ullmarka
TG ut med T+n
= TG sur 1, TB nr 2 osv
Felt 2

Simen Thorsen
tht firmastiftelse

th







Romsås Allé

Langbråen

X 6669100

132/297

X 6669000

132/278

132/254

X 6668900

132/299

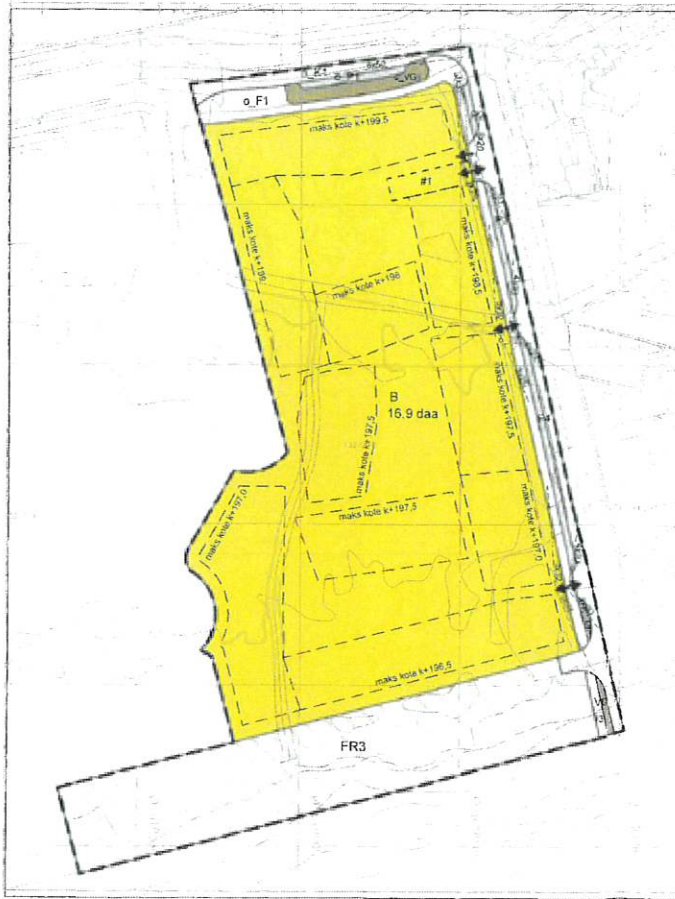
132/298

132/309

132/30

132/309

132/308



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg

Fortau

Annen veggrunn - grøntareal

Parkeringsplasser

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

Kombinerte grønnstrukturformål

§12-7 - Bestemmelseområder

utforming

Linjesymbol

RpGrense

RpFormålGrense

RpBestemmelseGrense

Byggegrense

Fnsiktlinje

Punktsymboler

Avkjørsel

Avkjørsel - kun innkjøring

[Handwritten signature]
Solen Eiendom

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Ullensaker kommune

Dato for basiskart: 15.10.2014

Koordinatsystem: UTM zone 32 basert på EUREF89 WGS84

Høydegrunnlag: NN2000

Elevasjons: 1 m

Kartmålestokk: 1:1000 (A3)

N



Ullensaker
Kommune

Detaljregulering

Romsaas B3, Jessheim Hage

Omnr. 132/242 m.fl.

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Areallplan-ID:
0235_376

Forslagstiller:
Solen Eiendom

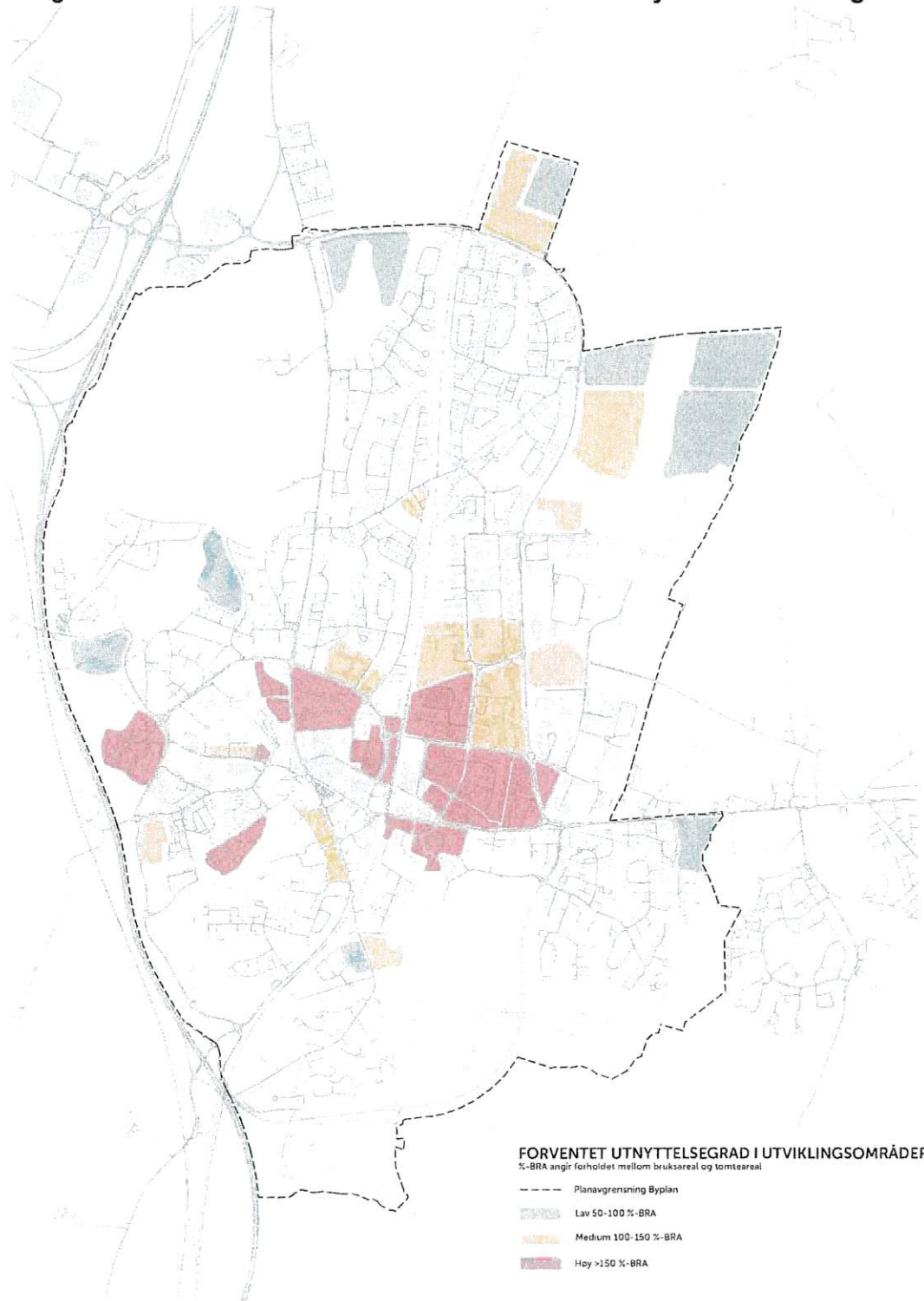
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

	SAKS-NR.	DATO	SIGN.
Dato	Revisjon		
Dato	Revisjon		
Dato	Revisjon		
Kommunestyret sitt vedtak	59/15	07.09.2015	
Ny 2. gangs behandling			
Offentlig ettersyn fra ..til ..til			
2 gangs behandling			
Offentlig ettersyn fra 27.3.2015 til 18.5.2015			
1. gangs behandling	48/15	23.3.2015	
Kunngjøring av oppstart av planarbeid		28.10.2014	
Oppstartdato		14.10.2014	
PLANEN ER UTARBEIDET AV: CIVITAS	TEGNER	DATO	SIGN.
		27.6.2015	

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av

27.6.2015

Til § 2 Bestemmelser til arealformål - Forventet utnyttelse i utviklingsområder





&Partners

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

Saksnr.:

Deres ref.:

Saksbehandler:
Nina Skoglund

Dato:
19.05.2026.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 132 BNR: 242 SNR: 5

Forespørsel datert: 18.05.2026.

Eiendom

- Oppgitt areal i matrikkelen 110,4 m². Snr. 5 har en andel på 124/14132 i sameie.

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

- Alle grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet. (Nøyaktighet +/- 10 cm.)
- En eller flere grensepunkt er ikke koordinatfestet eller er koordinatfestet med lav nøyaktighet – Se matrikelbrev for mer informasjon.

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

PLANSTATUS:

- Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse i reguleringsplan for «Romsaas B3 Jessheim hager» m/best. vedtatt. 17.09.2015.

Endringer:

- Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommunedelplan for: Jessheim til: boligbebyggelse – nåværende. Sikringssoner- Andre sikringssoner vedtatt 17.06.2025.

Grenser inntil reguleringsplan for: «Jessheim vest - Romsaas» vedtatt 26.10.1998., «K11 – Jessheim hotell» vedtatt 06.09.2016. og «Bekkefare» vedtatt 12.06.2018.

STØYFORHOLD:

- Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen. Er berørt av vegstøy.

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

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

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

Det er fortsatt byggerestriksjoner ved OSL Gardermoen, slik det har vært siden flyplassen ble etablert i 1998. Det er begrensning i muligheten for å bygge og fradele boligtomter nær flyplassen der støyen har et for høyt nivå. Formannskapetets vedtak innebærer at de nye støykart som viser forventet støybilde med tre rullebaner ikke skal tas hensyn til. Dette fordi disse vurderes som foreløpige og usikre. Dermed legger kommunen til grunn det støybilde som dagens to rullebaner medfører.

Det er i praksis ikke mulighet for å bygge / fradele til boligformål (støyfølsomme bruksformål) i rød støysone. I gul støysone kan det være muligheter, men det forutsetter at man kan dokumentere akseptable støynivåer inne og på utearealer. I byggesaker må tiltakshaver/byggherre benytte seg av konsulenter/foretak med støyfaglig kompetanse.

Samferdselsdepartementet har i brev 28.3.17 besluttet at mulig ny 3. rullebane skal planlegges på østsiden av flyplassen. Kommunen er i en planprosess som baserer seg på departementets beslutning.

Byggesaksavdelingen kan veilede nærmere i konkrete spørsmål.

Veg, vann og avløp:

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tilknyttet offentlig vann og avløp. | <input type="checkbox"/> Ikke tilknyttet off. vann og avløp. |
| <input type="checkbox"/> Tilknyttet off. vann, men har septik. | <input type="checkbox"/> Skal tilknyttes off. vann og avløp. |
| <input type="checkbox"/> Vannmåler er installert. | <input checked="" type="checkbox"/> Vannmåler er ikke installert. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Eiendommen ligger til offentlig veg. | <input type="checkbox"/> Eiendommen ligger til privat veg. |

Kommunale avgifter for 2026 er kr. 18970,-.

Restanser fra tidligere terminer er kr. 0,-.

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

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 2015.

Garasje byggemeldt
Tilbygg byggemeldt

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Har ferdigattest. | <input type="checkbox"/> Har ikke ferdigattest. |
| <input type="checkbox"/> Har midlertidig bruksattest. | <input type="checkbox"/> Har ikke midlertidig bruksattest. |

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

ANDRE MERKNADER:

For ulike registrerte farer se NVE atlas.

Lenke:

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

Med hilsen



Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

- Vedlegg:
- Reguleringsplan.
 - Reguleringsbestemmelser.
 - Bebyggelsesplan.
 - Kommunedelplan.
 - Matrikkelbrev.
 - Ferdigattest.
 - Midlertidig bruksattest.
 - Eiendomskart.
 - VA-kart.
 - Støykart.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/ varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.