

JESSHEIM SENTRUM

Trondheimsvegen - Jessheim 98D

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjøn

PRISANTYDNING

Kr 3 490 000,-

EIEFORM

Eierseksjøn

OMKOSTNING KJØPER

101 840,-

ANTALL SOVEROM

1

TOTALPRIS

3 591 840,-

ETASJE

3

FELLESKOSTNADER

2 622,- pr. mnd

ENERGIMERKING

B - Grønn

BRA-I/BRA TOTAL

47/52 kvm

TOMTEAREAL

5100.6 m² (eiet)

BOLIGTYPE

Eierseksjøn

Din megler



Celine Beatrice S. Holm

Eiendomsmegler | Partner

celine.holm@emera.no

+47 481 58 945

Med over 10 års erfaring i eiendomsbransjen og en sterk tilknytning til både Øvre og Nedre Romerike, er Celine en megler som kombinerer faglig tyngde med ekte lokalkunnskap. Hennes inngående forståelse av markedet i regionen gjør henne i stand til å identifisere verdier, trender og muligheter som sikrer kundene de beste resultatene – hver eneste gang.

For selgere er Celine spesielt opptatt av å skape en helhetlig og profesjonell salgsreise. Hun legger stor vekt på grundige forberedelser, riktig prisstrategi og presentasjon som løfter frem boligens unike kvaliteter. Med struktur, tydelig kommunikasjon og tett oppfølging sikrer hun maksimal verdi – samtidig som prosessen oppleves enkel og oversiktlig.

For kjøpere er Celine en tilgjengelig og kunnskapsrik sparringspartner som gir rom for spørsmål, vurderinger og trygghet. Hun møter interessenter med varme og profesjonalitet, og sørger for at de får et realistisk og helhetlig bilde av boligen, området og potensialet.

Gjennom hele prosessen setter hun mennesker først: Trygghet, profesjonalitet og gode opplevelser står i sentrum – uansett om du skal selge eller kjøpe bolig. Med over 10 års erfaring i eiendomsbransjen og en sterk tilknytning til både Øvre og Nedre Romerike, er Celine en megler som kombinerer faglig tyngde med ekte lokalkunnskap. Hennes inngående forståelse av markedet i regionen gjør henne i stand til å identifisere verdier, trender og muligheter som sikrer kundene de beste resultatene – hver eneste gang.





Arealeffektiv 2-roms selveierleilighet i 3.etasje med stor balkong og fin utsikt! Kort vei til alt Jessheim har å by på!

EMERA Romerike ved Celine Beatrice S. Holm har gleden av å presentere Trondheimsvegen 98D!

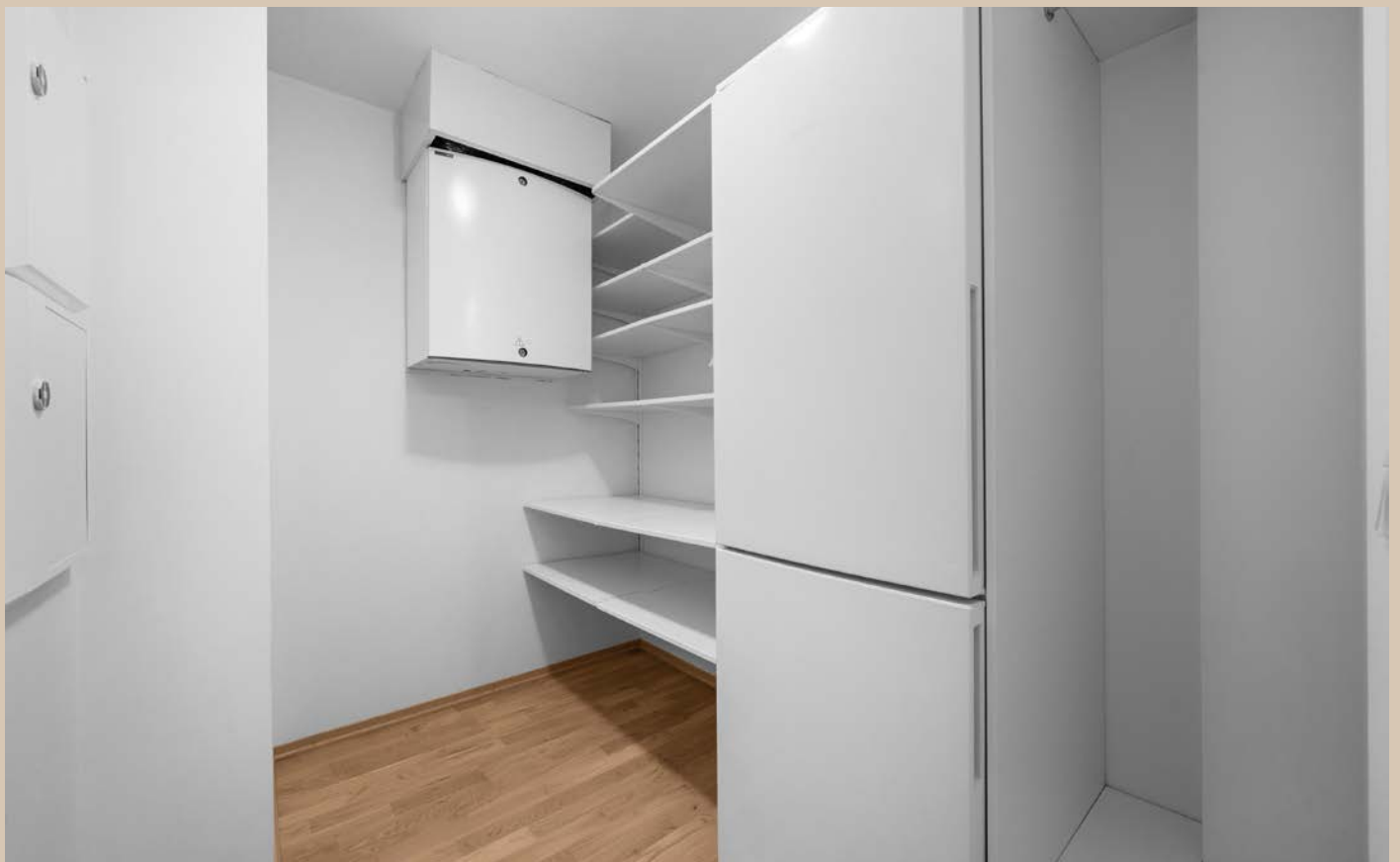
Trondheimsvegen 98D er en moderne og arealeffektiv 2-roms selveier med romslig, overbygd balkong og sentral beliggenhet på Jessheim. Leiligheten ligger i byggets 3.etasje og har heisadkomst. Leiligheten har en fin planløsning og inneholder entré med plass til garderobeløsning, åpen løsning med kjøkken og stue, soverom, flislagt badrom og innvendig bod. Det disponeres én sportsbod i felles kjeller og sameiet har en felles takterrasse som beboerne kan benytte.

Fra leiligheten er det kort vei til Jessheim Storsenter hvor du finner flere spisesteder og ulike forretninger. Det er også kort vei til Jessheim tog- og busstasjon, treningssentre og fine turmuligheter.

Mulighet for kjøp av garasjeplass!



Romslig entré med plass til oppbevaringsmøblement. Digitalt møblert.



I tilknytning entreen har man en praktisk bod med hyllesystem.



Leiligheten har en åpen kjøkken/stue løsning.



Innredningen har hvite, slette fronter og laminat benkeplate.



Oppholdsrommet byr på flere møbleringsmuligheter.



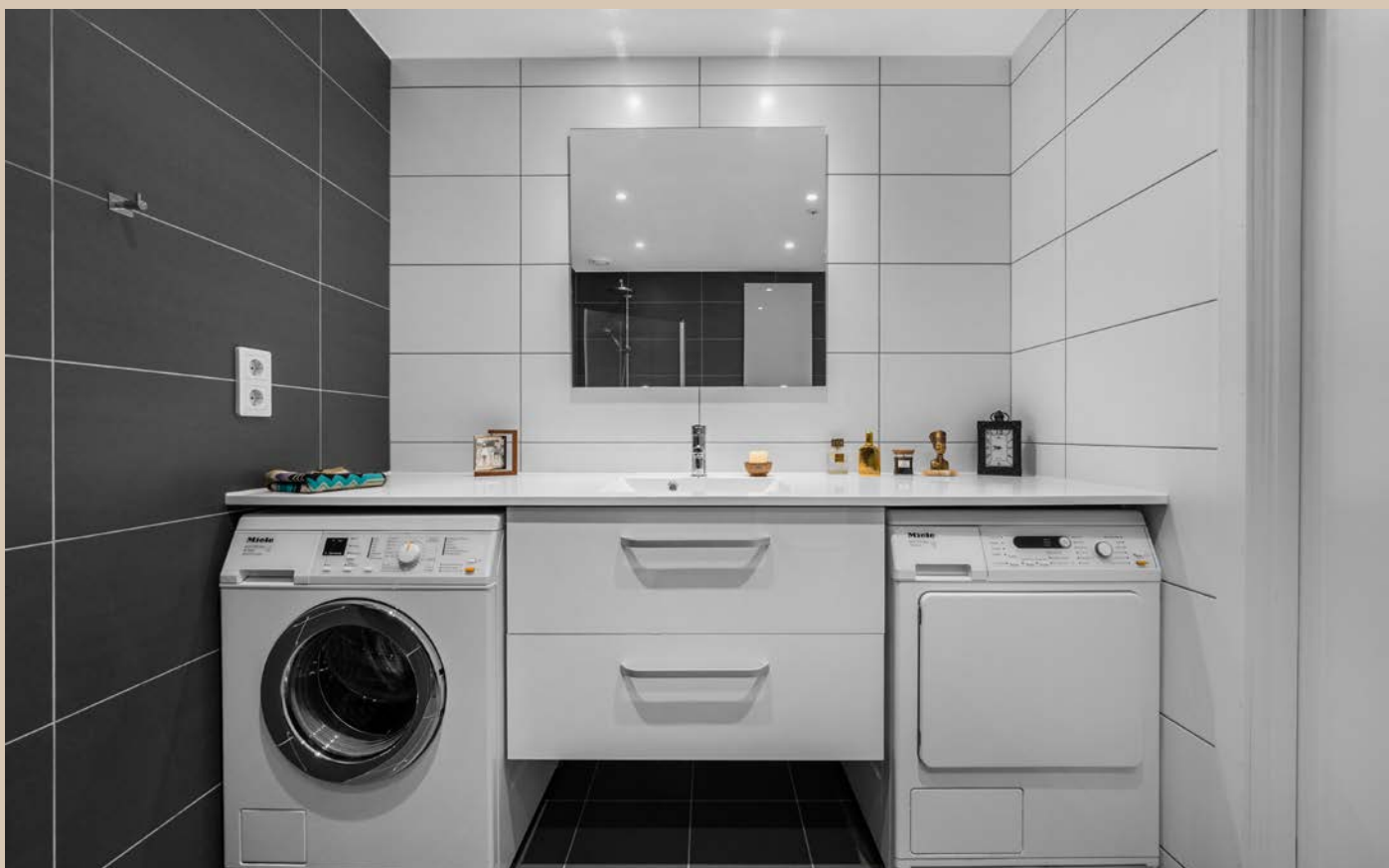
Store vindusflater gir rikelig med naturlig lysinnslipp. Digitalt møblert.



Fra stuen er det utgang til overbygd balkong.



Delikat baderom med gulvvarme.



Helservant på skuffeseksjon, vegghengt toalett og dusjhjørne.



Balkongen er på 13 kvm og har god plass til møblering. Digitalt møblert.



Balkongen har utebelysning og stikkontakt. Vender mot fellesområde.



Ved å ta heisen opp til toppetasjen har man tilgang til felles takterrasse.

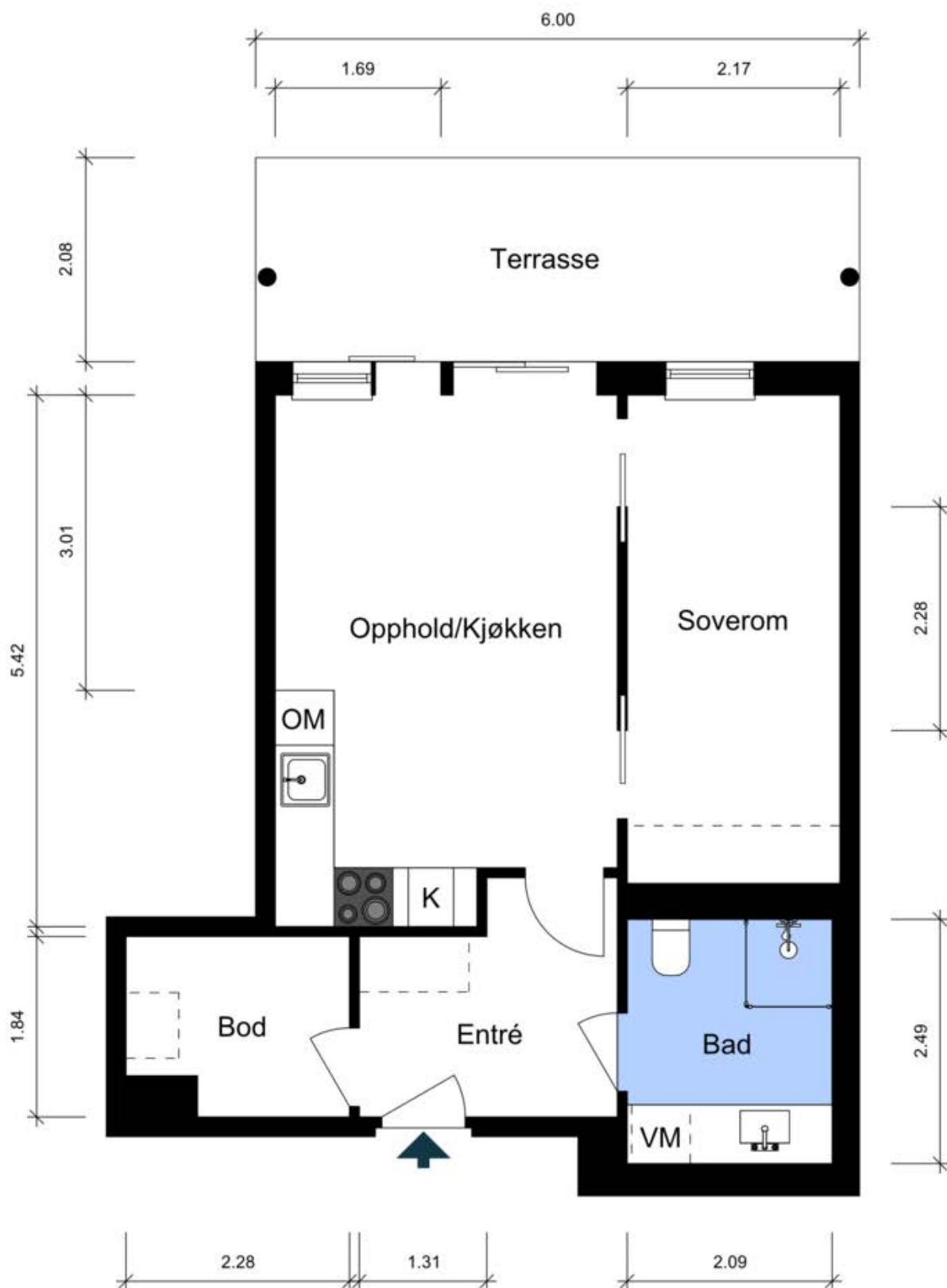


Takterrassen byr på gode solforhold, nydelig utsikt og flere sittegrupper.



Planteegning





Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

TRONDHEIMSVEGEN - JESSHEIM 98D

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 3 490 000

Omkostning kjøper

3 490 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

13 500 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

87 250 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysningsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

88 340 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

101 840 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 578 340 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

3 591 840 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 3 591 840

Felleskostnader

Felleskostnader kr 2 622,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: A konto fjernvarme 768,00

Felleskostnader 1 356,00

Digital-Tv 498,00

Kommunale avgifter

Kr 10 720 (2026)

Informasjon: De kommunale avgiftene dekker

renovasjon, forbruk av vann, avløp og abb.gebyrer.

De kommunale avgiftene vil kunne variere ut ifra forbruk.

Andre kostnader:

Andre utgifter: Utover det som er nevnt under punktet

«Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel

strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og

abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av

kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er

inkludert).

Formue:

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 844 697 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 3 378 787 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en

boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på
SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I

beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet,

areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny

modell for beregning som skal benyttes fra og med

inntektesåret 2026, og den nye modellen henter

informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet
for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede
boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere
eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor
forbehold om at formuesverdien kan bli endret og
eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Jessheim Panorama ligger midt i hjertet av Jessheim sentrum. Distriktets største kjøpesenter, Jessheim Storsenter og Ullensaker Kulturhus er så å si rett utenfor døren. Det samme er Storgata med flere hyggelige kaféer og restauranter. Det er kun fem minutters gange til jernbanestasjonen med gode buss- og togforbindelser til Oslo, Lillestrøm og Gardermoen. Dersom du skal lenger avgårde er det kun noen få minutters kjøring til Oslo Lufthavn / Gardermoen. Nordbytjernet som er kommunens samlingspunkt om sommeren, med badeplass og turmuligheter, ligger i umiddelbar nærhet. Er du glad i å gå på ski ligger Romeriksåsen kun en kort kjøretur unna. Her finner man et av de mest snøsikre områdene på Østlandet og et stort nett av godt preparerte løyper.

Parkering

Mulighet for kjøp av garasje plass.
Øvrig parkering etter områdets bestemmelser.

Adkomst

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

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 5100.6 m²

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det er utstedt ferdigattest for nybygg, boligblokker med næringslokaler og garasjekjeller - gbnr. 135/206, datert 18.12.2017.

Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk.

Innhold

2.etasje: Entré, kjøkken/stue, soverom, bad, bod

Annet: Sportsbod i felles kjeller

Areal

BRA - i: 47 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 52 m²

TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod

3. etasje

BRA-i: 47 m² Entré, bad, bod, soverom, stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

3. etasje

13 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og

opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Standard

Hvitevarer: Følgende hvitevarer medfølger:

- Integrert kjøleskap, koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin på kjøkken.
- Frittstående kjøleskap i innvendig bod.
- Øvrige hvitevarer medfølger ikke.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som

legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

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

Eiendommens tilstand

Takstmann: Rambøll Norge AS

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Bebyggelsen

Hovedsakelig blokkbebyggelse.

Byggemåte

Selveierleilighet fra 2017 i boligbygg med flere boenheter. Leiligheten ligger i 3. etasje. Med adkomst via heis eller trapp fra parkeringskjeller og felles inngangsparti på bakkenivå.

Bygningen vurderes å være fundamentert på betong. Etasjeskiller vurderes utført med dekkeelementer, og bæresystemet vurderes å bestå av stål og betong.

Fasader fremstår utført med fasadeplater og trepanel.

Vinduer er med 2-lags isolerglass. Bygget har flatt tak som normalt tekkes med papp eller membran, men taket er ikke besiktiget i forbindelse med befaringen.

Innvendige overflater:

Gulvoverflater av: Parkett. Fliser på bad.

Veggoverflater av: Malte flater. Fliser på bad.

Himlingsoverflater av: Malte dekke elementer og malt platehimling.

Slette innerdører.

Etasjeskille av: Dekke elementer.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyder i rom:

Stue: 261 cm/ Entrè 233 cm.

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningssakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

LIM INN BYGGEMÅTE FRA TILSTANDSRAPPORT

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Ingen

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Ingen

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Badet er prefabrikkert baderomskabin fra 2017. Det

foreligger ferdigattest for bygningen ifølge matrikkel.

Konstruksjonen er lukket, og tettesjikt/membran i kritiske områder, herunder rundt sluk, er ikke tilgjengelig for visuell kontroll uten destruktive inngrep. Det er derfor begrensede undersøkelsesmuligheter utover det som følger av normal befarings. Tilstanden på skjulte løsninger

kan ikke verifiseres, og forholdet settes derfor til TGIU.

- Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet består av en prefabrikkert baderomskabin.

Konstruksjonen er lukket, og oppbygning samt tettesjikt i skjulte områder er ikke tilgjengelig for kontroll uten destruktive inngrep. Hulltaking er ikke utført, da dette kan medføre skade på konstruksjonen, jf. begrensninger i undersøkelsesmetode etter forskrift til avhendingsloven § 2-2.

Vurderingen er basert på tilgjengelige visuelle flater. Det er utført fuktsøk med egnet fuktindikator uten å påvise unormale utslag. Skjulte forhold kan ikke verifiseres. Tilstanden på skjulte konstruksjoner, herunder membran og sluktilkobling, er ukjent.

Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendig ut fra alder og observasjoner, men videre undersøkelser kan være aktuelt ved mistanke om avvik.

Øvrig informasjon

Adresse

Trondheimsvegen - Jessheim 98D, 2050 JESSHEIM

Gnr. 135, bnr. 206, snr. 33, ideell andel 1/1
i Ullensaker kommune.

Selger

Tore Leknesund

Sameie

Jessheim Panorama Sameie

Organisasjonsnummer: 918902848

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning

Sameiets forsikringsselskap: If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer fellesforsikring: 1469796

Husdyr: Dyrehold kan tillates etter godkjenning fra styret. Søknader blir godkjent såfremt dyreholdet ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.

- Det er ikke tillatt å lufte dyr på sameiets eiendom. La ikke våre firbente venner gjøre fra seg på balkongene/terrassene. Dyret skal for øvrig ikke være til ulempe for andre sameiere.
- Det er ikke tillatt å legge ut mat eller mate dyr/fugler på terrasser eller på sameiets eiendom.
- På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang hele året.
- Beboere med ansvar for hund/katt plikter å fjerne dyrenes ekskrementer fra sameiets fellesarealer umiddelbart, likeså spor etter sølete hundepoter m.v. i oppgangene. Hunde- og katteeierne oppfordres til å sørge for at sine dyr ikke gjør sine fornødne på sameiets område.
- Lekeplasser skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og barnas miljø.

Styregodkjenning: Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med. I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterrett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Energimerke

Energikarakter: B

Energifarge: Grønn

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med vannbåren gulvarme tilknyttet fjernvarmeanlegg. Fordelerskap for vannbåren varme

plassert bak luke på vegg i bad.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig/kontor/forr. i reguleringsplan for «Jessheim Panorama» m/best. vedtatt 06.10.2014.

Avsatt i kommunedelplan for: Jessheim til:

sentrumsformål - nåværende vedtatt 17.06.2025.

Grenser inntil reguleringsplan for: «Manesjen, del av gnr. 135, bnr. 213 + 354 m/tilliggende eiendommer» vedtatt 16.10.1989. og «Del av Trondheimsvegen, Jessheim» vedtatt 28.01.1998.

Eiendommen er berørt av veistøy.

Tinglyste heftelser

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

3209/135/206/33:

20.01.1940 - Dokumentnr: 79 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om telefonledning/telesentral

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:206

Gjelder denne registerenheten med flere

20.01.1940 - Dokumentnr: 80 - Rettigheter iflg. skjøte

Best. om bebyggelse. Forbud mot fabrikk/industri.

Forbud mot

generende virksomhet. Best. om ledninger. Best. om gjerder.

Flere bestemmelser.

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:206

Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.1940 - Dokumentnr: 1236 - Rettigheter iflg. skjøte

Best. om bebyggelse. Forbud mot fabrikk/industri.
Forbud mot
generende virksomhet. Best. om ledninger. Best. om
gjerder.
Flere bestemmelser.
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:206
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.1952 - Dokumentnr: 2494 - Bestemmelse om veg
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:206
Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.1982 - Dokumentnr: 1467 - Skjønn
Elektriske kraftlinjer
Sak 13/81 B.
Strekningen Gjestad-Dal.
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:206
Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.2002 - Dokumentnr: 11706 - Bestemmelse om
vannledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde
ledninger m.m.
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:206
Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.2016 - Dokumentnr: 18710 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:41 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:41 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:41 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:50 Snr:1 - 11

Rett til å ha vann-, spillvanns- og overvannsledning over
eiendommen
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:206
Gjelder denne registerenheten med flere

25.01.2016 - Dokumentnr: 67437 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av
nettstasjon i bygg, 1.etg.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:206
Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.2016 - Dokumentnr: 934974 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om ansvar for overvann fra fv.454.01
Kan ikke slettes uten samtykke fra Akershus
fylkeskommune
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:206
Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.2017 - Dokumentnr: 430917 - Bestemmelse om
vannledning
Rettighetshaver: Ullensaker Kommune
Org.nr: 933 649 768
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Ullensaker Kommune
Org.nr: 933 649 768
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.2017 - Dokumentnr: 549869 - Bruksrett
Rettighetshaver: Jessheim Panorama AS
Org.nr: 913 180 844
Bestemmelse om bruks- og adkomstrett til boder
Gjelder denne registerenheten med flere

19.01.2017 - Dokumentnr: 60321 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 33
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 46/10358

06.06.2017 - Dokumentnr: 587804 - Reseksjonering
Snr: 33
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 46/10386

01.01.2020 - Dokumentnr: 204893 - Omnummerering

ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0235 Gnr:135 Bnr:206 Snr:33

01.01.2024 - Dokumentnr: 232909 - Omnummerering
ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3033 Gnr:135 Bnr:206 Snr:33

27.01.2017 - Dokumentnr: 85728 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:850 Snr:1 - 19
Bestemmelse om overvannskum og infiltrasjonsanlegg.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Vei, vann og avløp

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

Utleie

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

menes utleie i en sammenhengende periode på opptil 30
døgn.

Radonmåling

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

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og
selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet
boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

Om informasjonsgrunnlaget

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

dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

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

Slitasje og bruk

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

Avtalerettslig

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

Budgivning og selgers vurdering

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

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i

næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

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

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

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

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

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

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

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og

budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvasking

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

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

kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

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

Meglers vederlag

Fast provisjon: kr 39 000,00

Eiendomsregisteret og e-signeringer kr 1 800,00

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

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 16 000,00

Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. (2 visninger inkludert) kr 2 500,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 15 668,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 109 718,-. Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for

medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Celine Beatrice S. Holm
Eiendomsmegler | Partner
celine.holm@emera.no
Tlf: 481 58 945

Ansvarlig megler

Celine Beatrice S. Holm
Eiendomsmegler | Partner
celine.holm@emera.no
Tlf: 481 58 945

Meglerforetaket

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

Salgsoppgavedato

21.03.2026

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

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

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

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

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

TRONDHEIMSVEGEN - JESSHEIM 98D

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsopgaven

Meglerfirma	
EMERA Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
04260067	
Selger 1 navn	
Tore Leknesund	
Gateadresse	
Trondheimsvegen - Jessheim 98D	
Poststed	Postnr
JESSHEIM	2050
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	gjensidige
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TL

1

Document reference: 04260067

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: TL

2

Document reference: 04260067

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tore Leknesund	89ca742d57d169e15f160b 8899ded2a5f20c2b0b	18.03.2026 11:02:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 04260067

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

Tilstandsrapport

RAMBOLL

📍 Trondheimsvegen - Jessheim 98 D,
2050 JESSHEIM

📖 ULLENSAKER kommune

gnr. 135, bnr. 206, snr. 33

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 12.03.2026

Rapportdato: 19.03.2026

Oppdragsnr.: 22461-1118

Eiendomsverdi ref nr: QM8881

Foretak: Rambøll Norge AS

Takstingeniør: Tim Roar Fauske



RAMBOLL

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rambøll Norge

Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.

I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.

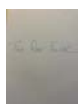
Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.

Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggttermografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.

Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



Rapportansvarlig



Tim Roar Fauske
Uavhengig Takstingeniør
tim.roar.fauske@ramboll.no
480 36 172



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust og så videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet fra 2017 i boligbygg med flere boenheter. Leiligheten ligger i 3. etasje. Med adkomst via heis eller trapp fra parkeringskjeller og felles inngangsparti på bakkenivå. Leiligheten fremstår som i teknisk god stand med moderne innredning og overflater. En ekstern bod for oppbevaring i underetasje.

Bygningen vurderes å være fundamentert på betong. Etasjeskiller vurderes utført med dekkelementer, og bæresystemet vurderes å bestå av stål og betong. Fasader fremstår utført med fasadeplater og trepanel. Vinduer er med 2-lags isolerglass. Bygget har flatt tak som normalt tekkes med papp eller membran, men taket er ikke besiktiget i forbindelse med befaringen. Beskrivelsen er basert på visuelle observasjoner og generelle byggetekniske vurderinger ved befaringstidspunktet. Oppbygning og materialbruk i konstruksjonene kan ikke verifiseres fullt ut uten inngrep i konstruksjonen, og det tas derfor forbehold om at utførelsen kan avvike fra de angitte vurderingene.

Rapporten inkluderer ikke hele bygningens klimaskjerm, innvendige og utvendige fellesområder.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har vinduer med to-lags isolerglass fra byggeår.

Leiligheten har slett entrèdør med kikkhull, brannklasse EI30 og lydklasse 40db. Balkongskyvedør med to-lags isolerglass fra 2016.

Utgang fra stue til en vest-vendt terrasse på omtrent 13 kvadratmeter. Terrassen er belagt med trebord og har et rekkverk laget av metall og glass. Rekkverkshøyden er målt til 106 centimeter. Terrassen er utstyrt med utebelysning og stikkontakt for å gi ekstra funksjonalitet og komfort. Veggflate utvendig kledd med stående trekledning.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflater av: Parkett.

Veggoverflater av: Malte flater.

Himlingsoverflater av: Malte dekke elementer og malt platehimling.

Slette innerdører.

Etasjeskille av: Dekke elementer.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyder i rom:
Stue: 261 cm/ Entrè 233 cm.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Prefabrikert bad fra byggeår, verifisert via fremlagt FDV dokumentasjon. Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og malt himlingsflate med downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Speil på vegg over servant er også en del av interiøret. Dusjhjørne

har innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst. Dusj batteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk. Toalettet er vegghengt med en innebygget susterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design. Rommet har også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Avtrekksventil for ventilasjon er plassert i himling. Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast. Det er også et fordelerskap for rør-i-rørssystemet som er plassert i kasse bak toalett for enkel tilgang til utførsel av kontroll og vedlikehold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spise plass. Kjøkkeninnredningen har slette fronter og inkluderer benkeskap og overskap. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt en oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk. Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt induksjonstopp og innebygget stekeovn. En vegghengt ventilator bidrar til god ventilasjon under matlagning. Kjøleskap plassert i overskap. Innebygget oppvaskmaskin. Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast. For sikkerhet er det installert lekkasjestopper og komfyrvakt for skadebegrensning og sikker bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av typen rør-i-rør. Fordelerskap for rør-i-rør system med stoppekraner plassert bak luke på vegg i bad.

Synlige avløpsrør av plast. stakeluke ikke funnet på befaringstidspunktet.

Balansert ventilasjon. Sentral for balansert ventilasjon plassert i innvendig bod.

Felles varmtvann.

Boligen er oppvarmet med vannbåren gulvarme tilknyttet fjernvarmeanlegg. Fordelerskap for vannbåren varme plassert bak luke på vegg i bad.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår. Hovedbryter på 2x40Amp, 230 V. Anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

Fuksamling/drenering av bygningen er del av byggets felles konstruksjoner. Leiligheten ligger i 3. etasje, og disse bygningsdelene er derfor ikke tilgjengelige for nærmere vurdering i forbindelse med befaringen. Ingen forhold ved befaringen ga indikasjoner på avvik knyttet til disse konstruksjonene

Grunnmur og fundamenter er del av byggets felles konstruksjoner. Leiligheten ligger i 3. etasje, og disse bygningsdelene er derfor ikke tilgjengelige for nærmere vurdering i forbindelse med befaringen.

Beskrivelse av eiendommen

Ingen forhold ved befaringen ga indikasjoner på avvik knyttet til disse konstruksjonene.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

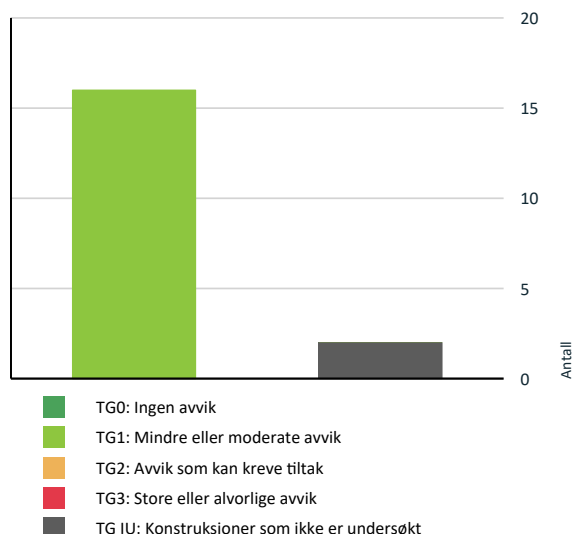
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

2017

Anvendelse

Boligformål.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

1 TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har vinduer med to-lags isolerglass fra byggeår.

1 TG 1 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har slett entrèdør med kikkhull, brannklasse EI30 og lydklasse 40db. Balkongskyvedør med to-lags isolerglass fra 2016.

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til en vest-vendt terrasse på omtrent 13 kvadratmeter. Terrassen er belagt med trebord og har et rekkverk laget av metall og glass. Rekkverkshøyden er målt til 106 centimeter. Terrassen er utstyrt med utebelysning og stikkontakt for å gi ekstra funksjonalitet og komfort. Veggflate utvendig kledd med stående trekledning.

INNENDIG

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvoverflater av: Parkett.

Veggoverflater av: Malte flater.

Himlingsoverflater av: Malte dekke elementer og malt platehimling.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Etasjeskille av: Dekke elementer. Konstruksjonen i etasjeskillet er ikke nærmere vurdert, da dette ikke inngår i mandatet for tilstandsrapport etter NS 3600. Det er derfor ikke tatt stilling til materiale eller oppbygning, og beskrivelsen omfatter kun registrering av synlige forhold og eventuelle målbare avvik etter standarden. Det ble ikke observert åpenbare skader eller avvik på tilgjengelige flater.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue: målt avvik: 3mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Stue: 261 cm/ Entrè 233 cm.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Slette innerdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Prefabrikkert bad fra byggeår, verifisert via fremlagt FDV dokumentasjon. Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og malt himlingsflate med downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Speil på vegg over servant er også en del av interiøret. Dusjhjørne har innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst. Dusj batteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk. Toalettet er vegghengt med en innebygget siste, noe som gir et moderne og plassbesparende design. Rommet har også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Avtrekksventil for ventilasjon er plassert i himling. Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast. Det er også et fordelerskap for rør-i-rørsystemet som er plassert i kasse bak toalett for enkel tilgang til utførelse av kontroll og vedlikehold.

Våtrom er vurdert ut fra synlige forhold ved befarings. Oppbygning av konstruksjoner og tettesjikt bak overflater kan ikke verifiseres uten inngrep, og skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

ETASJE > BAD

TG IU Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet er prefabrikkert baderomskabin fra 2017. Det foreligger ferdigattest for bygningen ifølge matrikkel.

Konstruksjonen er lukket, og tettesjikt/membran i kritiske områder, herunder rundt sluk, er ikke tilgjengelig for visuell kontroll uten destruktive inngrep. Det er derfor begrensede undersøkelsesmuligheter utover det som følger av normal befarings. Tilstanden på skjulte løsninger kan ikke verifiseres, og forholdet settes derfor til TGIU.

Tilstandsrapport

Tilstanden på membran og skjulte konstruksjoner er ukjent. Eventuelle feil eller mangler kan ikke utelukkes. Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendig ut fra alder og tilgjengelige opplysninger. Ved mistanke om avvik anbefales nærmere undersøkelser.



Sluk i dusjsone.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet består av en prefabrikkert baderomskabin. Konstruksjonen er lukket, og oppbygning samt tettesjikt i skjulte områder er ikke tilgjengelig for kontroll uten destruktive inngrep. Hulltaking er ikke utført, da dette kan medføre skade på konstruksjonen, jf. begrensninger i undersøkelsesmetode etter forskrift til avhendingsloven § 2-2.

Vurderingen er basert på tilgjengelige visuelle flater. Det er utført fuktsøk med egnet fuktindikator uten å påvise unormale utslag. Skjulte forhold kan ikke verifiseres.

Tilstanden på skjulte konstruksjoner, herunder membran og sluktilkobling, er ukjent.

Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendig ut fra alder og observasjoner, men videre undersøkelser kan være aktuelt ved mistanke om avvik.



Henvisning til baderomskabin under fremlagt FDV dokumentasjon.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spise plass. Kjøkkeninnredningen har slette fronter og inkluderer benkeskap og overskap. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt en oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk. Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt induksjonstopp og innebygget stekeovn. En vegghengt ventilator bidrar til god ventilasjon under matlagning. Kjøleskap plassert i overskap. Innebygget oppvaskmaskin. Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast. For sikkerhet er det installert lekkasjestopper og komfyrvakt for skadebegrensning og sikker bruk.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør av typen rør-i-rør. Fordelerskap for rør-i-rør system med stoppekraner plassert bak luke på vegg i bad.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast. stakeluke ikke funnet på befaringstidspunktet.

Til informasjon: Det ble ikke påvist stakeluke på avløpsrør i leiligheten ved befaring. Tilgang til stakeluke er nødvendig for å kunne foreta rensing og vedlikehold av avløpssystemet ved eventuell tilstopping. Det antas at felles avløpssystem i borettslaget har hovedstakeluker, men plassering av eventuell stakeluke tilhørende leiligheten bør avklares.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon. Sentral for balansert ventilasjon plassert i innvendig bod.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Felles varmtvann.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen er oppvarmet med vannbåren gulvarme tilknyttet fjernvarmeanlegg. Fordelerskap for vannbåren varme plassert bak luke på vegg i bad.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår. Hovedbryter på 2x40Amp, 230 V. Anlegg.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Fremlagt samsvarserklæring vedrørende installasjon av elektrisk anlegg i boligen. Signert og datert 27.04.2017. Arbeider utført av Gardermoen Elektro AS.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Tilstandsrapport



Kursoversikt.



Sikringskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

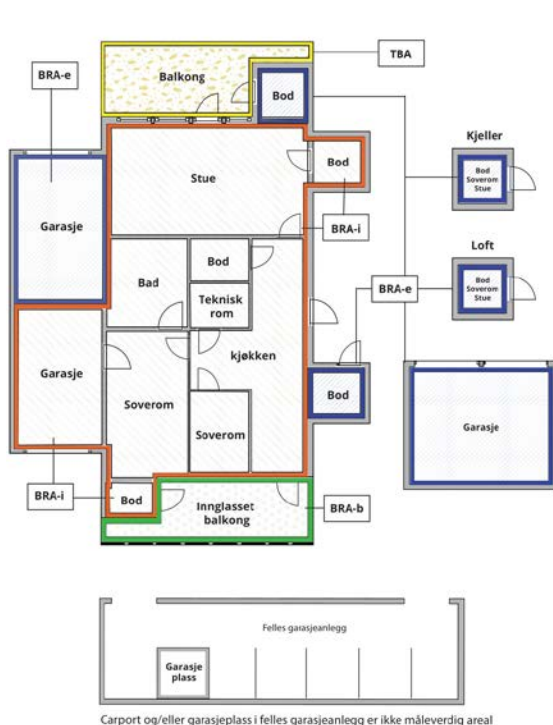
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	47			47	13
Underetasje		5		5	
SUM	47	5			13
SUM BRA	52				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, bod, soverom, stue/kjøkken		
Underetasje		Bod	

Kommentar

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2026	Tim Roar Fauske	Takstingeniør
	Tore Leknesund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	135	206		33	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Trondheimsvegen - Jessheim 98 D							
Hjemmelshaver Leknesund Tore							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende på Jessheim i Ullensaker kommune, Akershus Fylke.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Felles tomt for sameiet. Tomt opparbeidet med busker, diverse beplantning, plenområder, sittegrupper, belysning og asfalterte interveier. Selger opplyser om felles takaltan i sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke fremlagt.	Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2026	
2	19.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammer-elektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring. Alle TG- og kommentarer er gitt etter tilstand på befaringsdatoen. Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befaringsdatoen.

Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selv om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

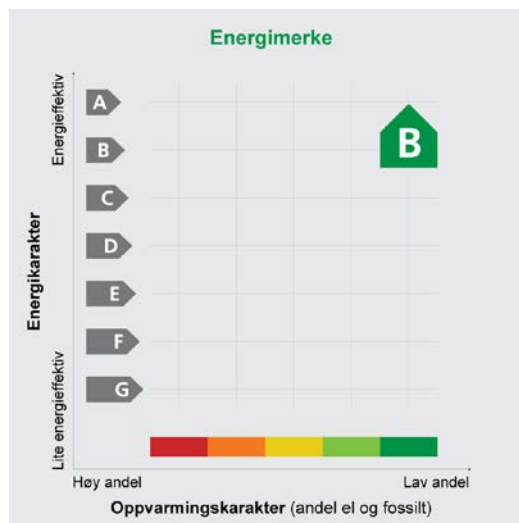
Takstmann innhenter opplysninger om boligen fra eier på befaringen, dette for å kunne gi et så godt bilde av bygningsmassen som mulig, usynlige installasjoner som bla. gulvvarme osv er opplysninger selger har gitt ved befaringen uten at takstmannen nødvendigvis har mulighet til å funksjonsteste eller etterprøve om de opplysninger som er gitt faktisk stemmer.

Det er selgers plikt at opplysninger om utført arbeide/oppgradering som selger skulle ha vist eller må kjenne til fremkommer. Selger har også lest igjennom utkast til rapporten å kontrollert for feil/mangelfulle opplysninger før rapporten blir publisert i salgsoppgaven.

PERSONVERN

Adresse	Trondheimsvegen - Jessheim 98D
Postnr	2050
Sted	JESSHEIM
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	135
Bnr.	206
Seksjonsnr.	33
Festenr.	
Bygn. nr.	300576838
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1180508
Dato	17.09.2020

Innmeldt av Taneli Kauppinen



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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

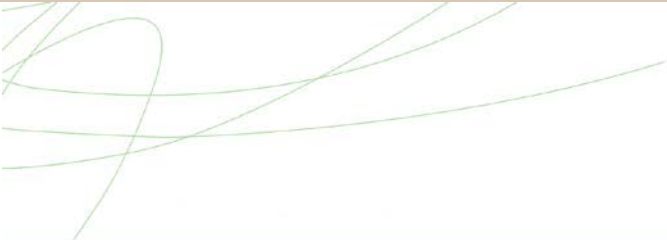
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 2017

Bygningsmateriale: Betong

BRA: 45

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon: Balansert

Nabolagsprofil

Trondheimsvegen - Jessheim 98D - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Jessheimkrysset Linje 426, 438, 439	3 min 0.3 km
Jessheim stasjon Linje R13, R13x	7 min 0.6 km
Jessheim stasjon Buss, tog	7 min 0.6 km
Oslo Gardermoen	11 min

Skoler

Jessheim skole og ressurscenter (1-7 kl.) 490 elever, 21 klasser	8 min 0.6 km
Døli skole (1-7 kl.) 401 elever, 20 klasser	14 min 1.2 km
Skogmo skole (1-7 kl.) 381 elever, 20 klasser	8 min 2.7 km
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 15 klasser	9 min 0.7 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.) 323 elever, 13 klasser	11 min 0.9 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	6 min 0.5 km
Hoppensprett vgs Jessheim	23 min

Ladepunkt for el-bil

Jessheim Storsenter - Skovly P-hus p...	3 min
Jessheim Storsenter	6 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100



Kvalitet på skolene

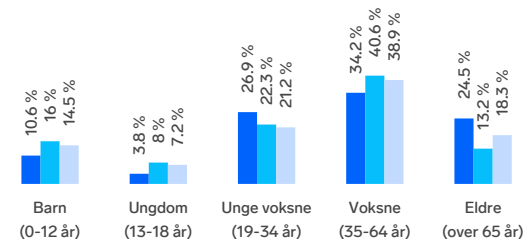
Bra 65/100



Naboskapet

Høflige 52/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Jessheim barnehage (0-5 år) 69 barn	8 min 0.7 km
Romsaas litteraturbarnehage (1-5 år) 78 barn	11 min 0.9 km
Verkensveien barnehage (0-5 år) 50 barn	13 min 1 km

Dagligvare

Coop Extra Jessheim Post i butikk, PostNord	3 min 0.2 km
Kiwi Skovly	3 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100



Vedlikehold veier

Godt velholdt 82/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 78/100

Sport



Jessheimhallen

6 min



Aktivitetshall

0.5 km



Jessheim skole

8 min



Aktivitetshall, ballspill

0.6 km



Fresh Fitness Jessheim

3 min

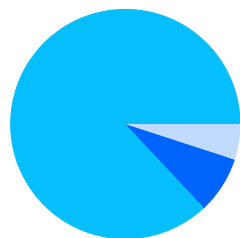


Spenst Jessheim

9 min



Boligmasse



- 8% enebolig
- 87% blokk
- 5% annet

Varer/Tjenester



Jessheim Storsenter

3 min

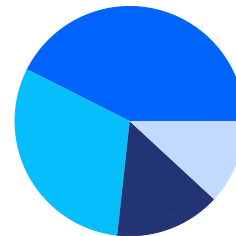


Boots apotek Ullensaker

3 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

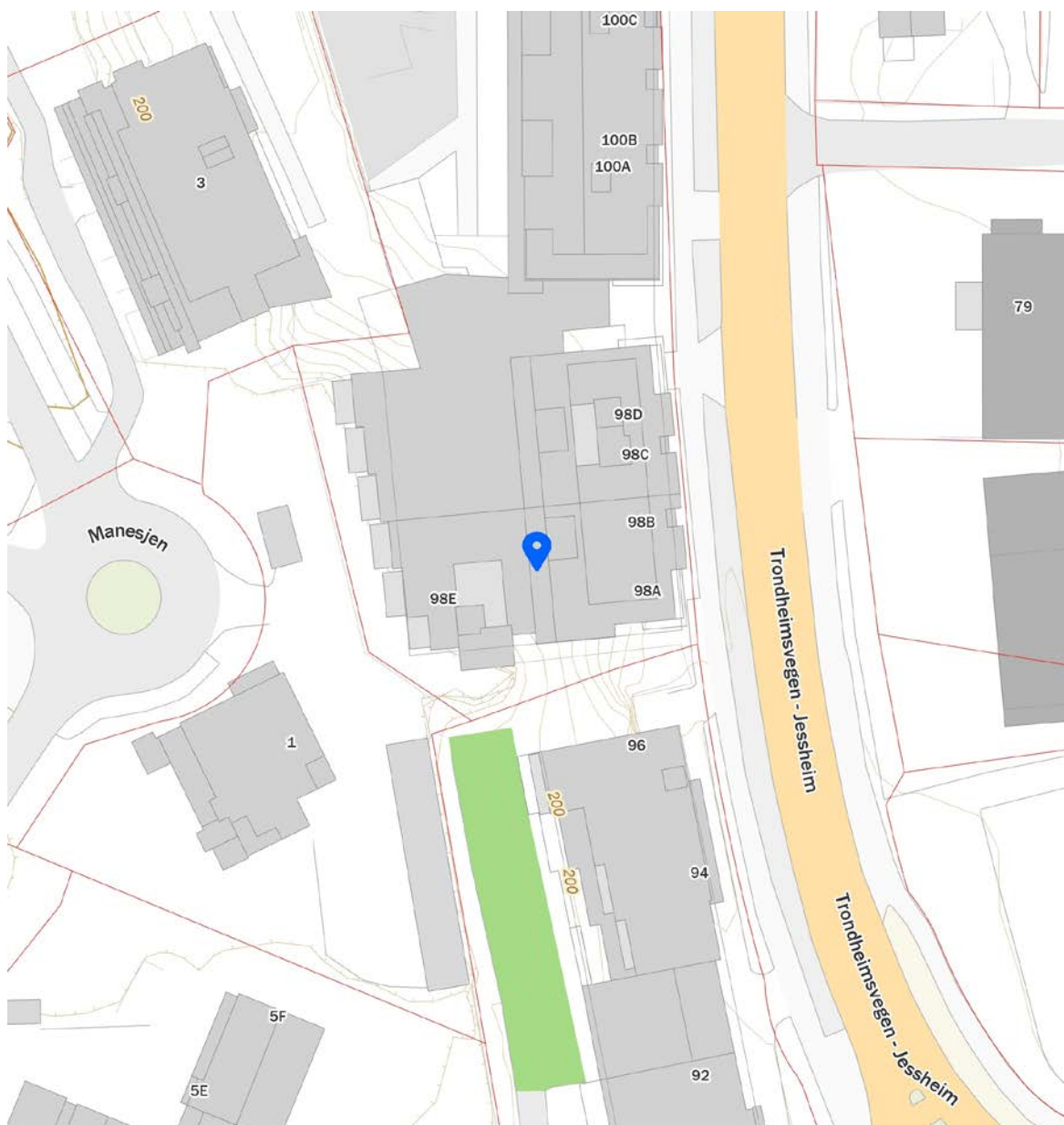
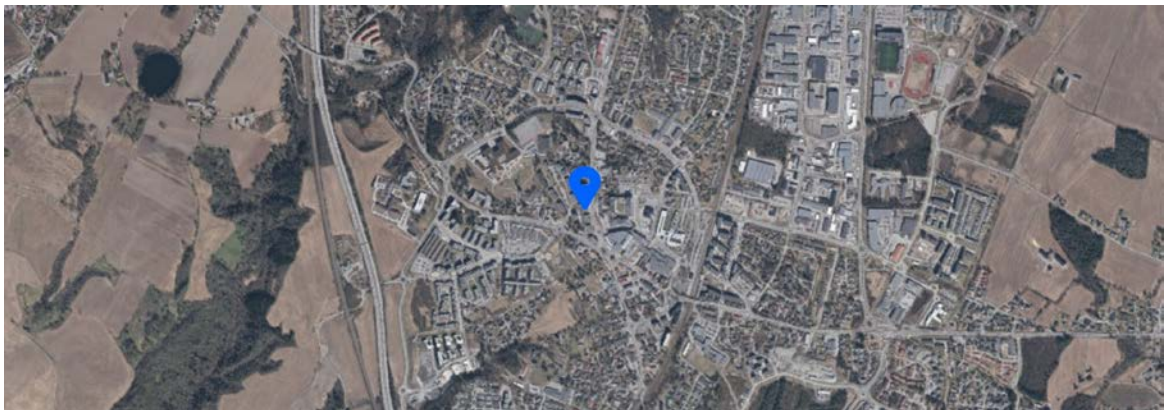
Norge

Sivilstand

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



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



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

Meglerhuset Romerike AS
Emera Lillestrøm v/Celine Beatrice S. Holm
Generalsvingen 51, 2007 KJELLER
E-post: celine.holm@emera.no

Deres ref.: 04260067 . Vår ref.: 7520-1-033

Dato: 05.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Jessheim Panorama Sameie
Organisasjonsnr: 918902848
Seksjonseier: Leknesund, Tore
Medeier:
Leilighetsnummer: 033
Adresse: Trondheimsvegen - Jessheim 98 D, 2050 JESSHEIM
Seksjonsnummer: 33
Gnr. 135
Bnr. 206

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisnummer 1469796.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- 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.

Felleskostnadene for bolig, næring, garasje, MC-plass og tv øker med 5% fra 01.01.24.

De fleste seksjoner har p-plass som følger boligen ved salg, plassene kan omsettes fritt internt i boligselskapet.

Felleskostnader for garasjen kommer i tillegg til felleskostnadene for boligen. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører for registrering av eierskifte av p-plass etter gjeldende priser. Har elbil-lading. Omnia Charging.

Næringsseksjon nr. 116 er p-plassene. Tinglyses med ide 1 andel 1/130 av seksjon nr. 116, g.nr.135 b.nr.206. Egne vedtekter for seksjon 116 ligger bak vedtektene for sameiet.

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år, halvår eller kvartal mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig, halvårlig eller kvartalsvis. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no> For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 - 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no

Ved salg av nye prosjekt ved Jessheim Panorama AS v/ ØM Fjeld AS vil kjøper bli fakturert oppstartskapital. Epost styret: jps@styrommet.no

Nei

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 622,00,-

Herav:

A konto fjernvarme
Felleskostnader

Pr. dags dato
768,00
1 356,00

Evt. fremtidig endring:

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:	566,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	19 740,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Lisa Bruun-Olsen pr. e-post: lisa.bruun.olsen@obos.no eller telefon: 22 86 59 83.

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/Anette Elstad, e-post: jps@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.

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7520

JESSHEIM PANORAMA SAMEIE

Velkommen til årsmøte i JESSHEIM PANORAMA SAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

8. mai 2025 kl. 18:00, Frivillighetssentralen, Sveavegen 36, 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 møte. 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Tillegg i vedtektene §3
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av valgkomiteen

Med vennlig hilsen,

Styret i JESSHEIM PANORAMA SAMEIE

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.

Styrets innstilling

Styret foreslår at vår rådgiver i OBOS, Lisa Bruun-Olsen, er møteleder.

Forslag til vedtak

Lisa Bruun-Olsen 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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 Lisa Bruun-Olsen foreslått. Protokollvitner 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. Kommentarer til årsregnskap og budsjett - 7520.pdf
2. 7520 Jessheim Panorama Sameie Revisjonsberetning.pdf
3. Årsregnskap 2024 - 7520.pdf

Sak 6

Tillegg i vedtektene §3

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I eierseksjonsloven § 24 siste ledd står det følgende: «Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.»

Det foreslås at følgende to avsnitt legges inn i vedtektene § 3 som omhandler rettslig råderett:

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i korttidsutleie. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Forslag til vedtak

Avsnittene i henhold til beskrivelsen legges til i vedtektene §3 under rettslig råderett.

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 284 751.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 284 751.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til kandidater følger under.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anette Elstad

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Engebø

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Arne Ivar Iversen
- Jahn Håvard Østvold

Sak 9

Valg av valgkomiteen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det skal velges to personer som utgjør valgkomiteen.

Yvonne Lindstad og Jahn Håvard Østvold har meldt at de kan stille til gjenvalg i valgkomiteen.

Forslag til vedtak

Yvonne Lindstad og Jahn Håvard Østvold er valgt.

Styrets årsrapport

Styrets arbeid for 24.april 2024/8.mai 2025

Styrets sammensetning har også dette året vært: Styreleder Anette Elstad, styremedlemmer Bjørn Engebø, Semming Bråthen og Yvonne Lindstad. Med har også vært to aktive varamedlemmer Gøril Wærang og Arne Ivar Iversen. Et veldig godt sammensatt og fungerende styre.

Jessheim Panorama Sameie avholdt årsmøte 2024 med ganske god deltagelse.

Nytt årsmøte avholdes 8. mai 2025 og vi håper selvfølgelig på bedre deltagelse i år.

Styret har også dette året hatt mange oppgaver:

- Gjennomført 11 styremøter, styremøter avholdes hver måned, bare ikke i juli.
- Gjennomført budsjett/ og regnskapsmøter med OBOS.
- Oppfølgingsmøter med gartner/vaktmestertjenesten. Gjennomført 3 møter med TOMA. Ikke vært helt fornøyd, derfor enighet med TOMA at ingen signert avtale før vi er sikre på deres leveranse.
- Oppmøter med leverandører ifb. med årlig service. Arbeidet med å få et års hjul med Bravida som er hovedleverandør, er nå på plass.
- Oppfølgingsmøte med renholds leverandør, vært fornøyd med TGS som leverandør.
- Da har vi ikke hatt noen klager vedr. Telia i denne perioden. Vi fikk refundert faktura med kr 125 000,-. Disse pengene kommer frem i fellesskapets regnskap. Så er Telia i forhandlinger med TV2, samarbeidet brutt, sameiet får kontantkompensasjon, kr 69, pr. enhet pr md, gjeldende fra 1. mars til ny avtale blir inngått. I tillegg har alle fått 50 poeng som kompensasjon.
- Oppmøte ved årlige service av røyk lukene, sprinkelservice, brann kontroll, rør,
- Oppfølging i forbindelse med beboeres problemer. En leietaker skapt en del problemer. Styret var i kontinuerlig kontakt med eier/utleiemegleren, vedkommende har nå flyttet ut.
- Oppmøte/oppfølging fremdeles i forbindelse med feilparkerte biler i garasjeanlegget. Det er fremdeles ingen gjesteparkering i vår garasje. Her er det mye unødvendig arbeid for styret. Kjedelig at noen tar seg til rette og ikke følger reglene. Viktig at eiere tar ansvar for sine gjester og leietakere.
- Oppmøte når meldinger om dører /garasjeport ikke fungerer.
- Bistå renovasjon med avfallssystemet og bestillinger av avfallsposer. HUSK kildesortering og bruk riktige avfallsposer.
- Laget rammeavtale på tekniske tjenester med Bravida som sparer sameiet for penger.

Arrangementer:

Da sparte vi også i år penger ved å bruke våre egne furuer til å pynte i hagen til jul.

Pyntet opp med juletrær/pakker i alle oppgangene.

Juletretenning ble avholdt med fyr på bålpannen/gløgg/vafler sammenkomst i fellesrommet. Hyggelig at så mange deltok.

Styre ønsker fortsatt forslag til aktiviteter i vårt fellesrom/fellestase. Kom gjerne med innspill.

Fellesrommet:

Det er hyggelig at fellesrommet også i denne perioden har blitt brukt ganske mye, bl.a. til bursdager, barnedåper, sjakkturneringer, juleselskap og guttekveld. Det kan fortsatt brukes mye mere av beboere.

Styret bruker det lille møterommet til styremøter og bl.a. møter med leverandører.

Gode tilbakemeldinger fra de som har benyttet seg av arealene. Alle kan selv gå inn på Vibbo.no og bestille i kalender der. Da må man skrive inn sin e-postadresse,

telefonnummer og hva slags arrangement man skal ha.

Fortsett å bruke dette da det er veldig fint. Har dere spørsmål sier dere bare fra.

Nytt er at betaling skal skje på forskudd og leie hevet til kr800,-. Nøkkel får man ved henvendelse til styret.

Vedlikeholdsplan:

Sameiets vedlikeholdsplan fra 2021 – 2027:

Det bli gjennomført vask av alle fasader mot Trondheimsveien 1 etg. Dette gjøres hvert år.

Vasket og pusset vinduer innvendig/utvendig ved inngangspartier, fellesareal.

Vedlikehold av vår garasjeglulvvaskemaskin er nødvendig hvert år.

HMS – arbeid:

Sameiets HMS modul fungerer fortsatt bra som vårt oppfølgingsverktøy, tema på alle styremøter.

Vi har en vaktmester som går en inspeksjonsrunde en time en dag pr uke. Han gir tilbakemelding til styret ved uregelmessigheter, og styret følger så opp eventuelle avvik.

Dersom noen av dere beboere oppdager feil eller mangler gi da styret beskjed.

Det er fint hvis alle er med og plukker opp ting som dere ser ikke skal være der.

Daglig drift:

Styret får henvendelser i forbindelse med hvis heisen stopper, garasjeporten ikke virker eller låser/inngangsdører ikke fungerer som de skal. Dersom vi ikke kan ordne dette selv, må leverandør kontaktes. Informasjon til beboere via Facebook og Vibbo.no dersom dette haster/berører beboerne. Møte opp for å se til at alt blir i orden igjen.

Nøkkelbestilling og salg/levering av garasjeport åpnere har også vært endel av styrets gjøremål dette året.

Vi mottar stadig henvendelser vedr. hvordan regulere varmen, filterbytte, bytte av batterier. Husk at all informasjon vedrørende alt i din leilighet finner du i brukerhåndboken. Der er mye nyttig å lese.

Viktig at dere bytter filter regelmessig. På Vibbo.no under temaer filterbytte finner dere informasjon om hvordan dette kan bestilles.

Husk at ønsker du å ha hund eller katt skal styret vite om dette. Styre skal ha søknadsskjema med informasjon, som du finner på Vibbo.no under temaer dyrehold og sendes til styret.

Vi foretar navnebytte på porttelefon fortløpende når vi får beskjed via mail til styret på jps@styrerommet.no.

Riktig skilt på postkassene gjelder fortsatt.

De programmerer ringetablå selv for å spare penger.

Dugnad:

Kjøring av gulvvaskemaskin i garasjeanlegget. Dugnadsjobben er helt uvurderlig og vi setter stor pris på at vi har det så fint i vår garasje.

Stor takk til Bjørn Engebø, Semming Bråthen som ber om hjelp hvis nødvendig.

Om vinteren kan det bli mye vann enkelte steder så vi ber om hjelp av dere beboere å benytte svaber til å skyfle vannet ned i de små slukene. Dette gjelder i U1.

FDV – (forvaltning, drift og vedlikehold):

Reklamasjonstiden gikk ut i 2022, så ingen reklamasjoner er utestående..

· På ny sprekker det i gulv/epoxy belegget i garasje ved næringsparkeringen, dette blir reparert fortløpende.

· Alle beboere må forholde seg til husordensreglene vedrørende hva som kan stå ved inngangsdører til hver leilighet i hver etasje. Renholdere flytter ikke på hverken matter eller andre ting.

Forsikringssaker:

Vannlekkasje i tak i leilighet S48 i 100C startet 11.august 2024. Rørlegger kontaktet og trodde det var kondens på rør. Leilighet i 2 etg. åpnet vegg for å finne ut dette. Mye leting i rørsjakt uten resultat.

Åpnet vegg i 7. etg. undersøkt om lekkasje kom fra utvendig tak. Til slutt fant man feilen i 4 etg. Viser seg at det var lekkasje på rør til luktfritt toalett, levert av Boxen. Alle som har dette luktfrie toalettssystemet skal ha besøk av Boxen for å sjekke at alt er i orden. Boxen er kontaktet og har navneliste, si i fra om de ikke kommer til deg. Denne lekkasjen dekkes av forsikring, med regress til forsikring til Boxen.

Eiere har benyttet forsikring ved egen vannlekkasje i leilighet, da må eier betale egenandel.

Informasjon:

Vibbo er sameiets informasjonskanal. Vi sender derfra ut viktig informasjon til eiere. Husk at på Vibbo finner man all informasjon om sameiet, fra husordensregler til vedtekter. Kalender til leie av fellesrom om du ønsker å leie, temaer med informasjon av viktige saker.

I tillegg legger vi også ut om det er informasjon som haster på Jessheim Panorama Sameie Face book sidene.

Kun de som bor i sameiet skal ha tilgang på Facebook sidene Jessheim Panorama Sameie.

På Jessheim Panorama Kommunikasjon ser vi at det er en del kommunikasjon mellom eiere/leietakere. Det er bra, men husk at er det saker dere vil ha svar på av styret må det sendes mail til styret.

Bruk styrets mailadresse, jps@styrerrommet.no, dette er viktig for videre behandling, og for dokumentasjon. Styret vil tilstrebe raske svar hvis saken ikke må behandles på styremøte, men da er møtene en gang pr måned og vi svarer raskt etter det.

Husk å identifiser med navn, leilighets nummer og telefonnummer.

Trenger dere husordensreglene printer vi de ut til dere om noen trenger det.

Det har vært en del utløsning av brannalarm uten at det har vært brann, men brannvesenet har kommet. Ber dere sette dere inn i branninstruksjonen som også ligger på Vibbo.no, og som også henger på alle informasjonstavler ved alle inngangene. Veldig viktig at alle kjenner til dette.

Alle må sjekke sitt brannslukningsapparat. Dette apparatet er eiers ansvar, skal snus to/fire ganger i året.

Husk også å skifte batterier på gulvvarmeregulatoren, de varer kun i ca. 2 år.

Husk at postkassene er sameiets eiendom, og da forplikter alle beboere å forholde seg til det som står i husordensreglene.

Styret ber innstendig at eiere som har utleieleiligheter tar et større ansvar for sine leietakere. Dette er ikke styrets ansvar.

Viktig at de får all informasjon om hvordan de skal forholde seg når de flytter inn, og hvordan rutinene er ved å bo i Jessheim Panorama Sameie.

Eiere som selger sine leiligheter må også ta ansvaret for nye eiere som skal flytte inn. Dette er heller ikke styrets ansvar.

Styre registrerer fremdeles at det leies ut leiligheter uten at styret får informasjon om hvem som er leietakere. Vi SKAL ha informasjon om hvem de leier ut til – navn – telefon og mailadresse, dette står i husordensreglene. Dette for at vi når alle som bor i sameiet med informasjon. Skulle det oppstå en hendelse må vi vite hvem som bor i sameiet.

Fortsatt påminnelse til alle eiere/leietakere:

Husk kildesortering.

Glass og hermetikk bokser skal ikke kastes i vårt avfallssystem.

Bruk riktige avfallsposer – de finnes i rom inn til høyre når man går inn i garasje, dør merket.

Alle må være beviste og nøye her.

Får ikke gitt påminnelse nok om at alle må se at ingen kommer inn etter seg gjennom garasjeporten eller inngangsdørene. Husk vi bor i by, du ønsker vel heller ikke ha uvedkommende inn i sameiet?

Brukerhåndboken skal ligge i hver leilighet:

Sameiet/styret har ikke noe ansvar for eventuelle feil i din leilighet

Brukerhåndboken MÅ brukes mere aktivt, alle plikter å sette seg inn i det som tilhører egen leilighet.

Hvordan unngå å utløse brannalarmen – se informasjon ved inngangsdøren i 1. etasje.

Styret takker for tilliten fra eiere vi blir vist.

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.

Kommentarer til regnskapet

Sameiet fikk tilbake et engangsbeløp på kr 125 000 fra Telia. Kostnaden for tv/bredbånd er derfor lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 3 905 692.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i JESSHEIM PANORAMA SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til JESSHEIM PANORAMA SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-24 17:26:01 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 80HQJ-GWL YP-QYH3J-TCBV7-QWAQ2-LLEMJ

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

13 av 20

JESSHEIM PANORAMA SAMEIE
ORG.NR. 918 902 848, KUNDENR. 7520

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 180 256	3 992 996	4 198 000	4 315 000
Andre inntekter	3	7 927	57 243	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 188 183	4 050 239	4 198 000	4 315 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-38 606	-42 481	-43 606	-45 200
Styrehonorar	5	-273 799	-265 824	-273 799	-284 751
Revisjonshonorar	6	-11 083	-15 489	-20 000	-20 800
Forretningsførerhonorar		-179 598	-170 796	-181 000	-189 000
Konsulenthonorar	7	-37 656	-37 055	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-946 637	-947 724	-1 000 000	-1 100 000
Forsikringer		-295 540	-275 946	-304 000	-355 000
Kommunale avgifter		-640	-584	-1 000	-1 000
Energi/fyring	9	-516 157	-531 585	-530 000	-530 000
TV-anlegg/bredbånd		-481 106	-578 675	-608 000	-630 000
Andre driftskostnader	10	-871 672	-668 195	-718 497	-821 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 652 495	-3 534 354	-3 719 902	-4 016 751
DRIFTSRESULTAT		535 689	515 885	478 098	298 249
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	81 959	40 041	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		81 959	40 041	0	0
ÅRSRESULTAT		617 647	555 926	478 098	298 249
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		617 647	555 926		

JESSHEIM PANORAMA SAMEIE
ORG.NR. 918 902 848, KUNDENR. 7520

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		36 754	31 659
Forskuddsbetalte kostnader		628 465	5 945
Energiavregning	12	404 113	637 771
Driftskonto OBOS-banken		1 163 707	1 082 384
Sparekonto OBOS-banken		2 157 197	2 081 951
SUM OMLØPSMIDLER		4 390 236	3 839 710
SUM EIENDELER		4 390 236	3 839 710

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	13	3 905 692	3 288 045
SUM EGENKAPITAL		3 905 692	3 288 045

GJELD

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		131 009	47 962
Leverandørgjeld		334 461	486 792
Annen kortsiktig gjeld	14	19 074	16 912
SUM KORTSIKTIG GJELD		484 544	551 666

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 390 236	3 839 710
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ullensaker, 19.03.2025
Styret i Jessheim Panorama Sameie

Anette Elstad/s/

Semming Bråthen/s/

Yvonne C. D. Lindstad/s/

Bjørn Engebø/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

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.

SKATTETREKSSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader - avdeling bolig	3 250 200
TV/Internett	579 264
Garasje	263 160
Felleskostnader -avdeling næring	74 376
MC-plass	13 256
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 180 256

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	1 300
Skilt	127
Utleie	6 500
SUM ANDRE INNETEKTER	7 927

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-38 606
SUM PERSONALKOSTNADER	-38 606

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 273 799.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr. 6 057 og gaver kr. 4 962, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 083.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-37 656
SUM KONSULENTHONORAR	-37 656

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-207 125
Drift/vedlikehold VVS	-109 496
Drift/vedlikehold elektro	-36 258
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-109 546
Drift/vedlikehold heisanlegg	-210 663
Drift/vedlikehold brannsikring	-80 507
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-87 963
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-75 862
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-27 216
Egenandel forsikring	-2 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-946 637

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-137 262
Fjernvarme	-369 856
Andre fyringskostnader	-9 039
SUM ENERGI / FYRING	-516 157

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-996
Datautstyr	-34 820
Annet driftsmateriale	-3 269
Lyspærer og sikringer	-1 223
Vaktmestertjenester	-57 252
Vakthold	-50 185
Renhold ved firmaer	-550 821
Snørydding	-79 975
Gressklipping	-54 918
Andre fremmede tjenester	-6 008
Trykksaker	-1 033
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 018
Andre kontorkostnader	-6 471
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-4 705
Øreavrundning	-4
Velferdskostnader	-6 075
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-871 672

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	81 415
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	544
SUM FINANSINNTEKTER	81 959

NOTE: 12**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto), jan-des.2024	-1 054 740
SUM INNTEKTER	-1 054 740

KOSTNADER

Techem	80 418
Ørekorreksjon avregning 2023	-79
Fjernvarme, periode jan.-des.2024	1 378 514
SUM KOSTNADER	1 458 853

SUM ENERGIAVREGNING	404 113
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 13**INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL PER AVDELING**

	01.01.2024	resultat 2024	31.12.2024
Opptjent egenkapital bolig	2 086 633	428 302	2 514 936
Opptjent egenkapital garasje	899 540	171 081	1 070 621
Opptjent egenkapital næring	301 871	18 264	320 136
SUM EGENKAPITAL	3 288 045	617 647	3 905 692

Det er en internfordeling grunnet avdeligsregnskap og fordelingen kan avvike fra tinglyste sameie-brøken.

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen påløpt kostnad - strøm des.2024	-19 074
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-19 074



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Jessheim Panorama Sameie – Husordensregler

v.1,5 / revidert 26.04.2021

1. Generelt

- 1.1 Disse husordensreglene inneholder regler og opplysninger som ivaretar hensynet til sameiets drift, samt sikring mot unødvendige skader, tap og utgifter. De er i tillegg ment å være en veiledning i "god naboskikk".
- 1.2 Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene og ta ansvar for at reglene overholdes av husstanden og besøkende.
- 1.3 Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir overholdt. Styret i sameiet er bemyndiget til å følge opp at dette skjer.
- 1.4 Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes forsøkt ordnet direkte mellom berørte beboere. Skulle det vise seg at dette fører til vanskeligheter, kan forholdet videreformidles til sameiets styre.
- 1.5 Endring av husordensreglene vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall.
- 1.6 For forhold som ikke er særskilt regulert i husordensreglene, kan styret gi instruksjoner som sameierne plikter å forholde seg til. Dersom slike instruksjoner er av generell karakter skal det vurderes om disse bør innlemmes i husordensreglene.

2. Ro og orden

- 2.1 Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av husordensreglene fastsatt av sameiet. Hver sameier har ansvar for å påse at den/de som bebor dennes seksjon, er informert om og overholder husordensreglene. Generelt gjelder at en seksjon bare kan benyttes til boligformål. Bruk av seksjonen skal ikke medføre unødige eller urimelige ulemper for brukere av øvrige seksjoner.
- 2.2 Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Leilighetene må ikke brukes til sjenanse for andre;
 - I tidsrommet kl 23.00 - 07.00 må det vises særlig hensynsfullhet.
 - Musikk- og sangundervisning, dagmammavirksomhet eller annen næringsvirksomhet som kan være til sjenanse for naboer, tillates kun etter skriftlig samtykke fra naboene og styrets godkjenning. Alminnelig hjemmekontor og lignende er tillatt.
 - Ved spesielle situasjoner (selskapeligheter etc.) som en vet kan medføre sjenerende støy, skal naboene varsles om dette.
- 2.3 Det må utvises hensynsfullhet ved boring, banking og bruk av annen støyende redskap. Slik aktivitet skal legges til et tidspunkt på dagen når det er til minst sjenanse for øvrige beboere. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager, skal det utvises særlig hensynsfullhet. Ovennevnte aktiviteter skal ikke foregå over et lengre tidsrom uten at naboene har akseptert dette på forhånd.
- 2.4 Ved bruk av felles takterrasse skal det vises særlig hensynsfullhet. Eier/leietaker skal alltid være tilstede ved gjester/besøk utenfra.

3. Leiligheter

- 3.1 Eventuelle støyp problemer er en sak mellom berørte naboer. Det vises forøvrig til punkt 1.4.
- 3.2 Leilighetene skal til enhver tid holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Dersom bad ikke anvendes, skal det fylles vann i slukristene ca 1 gang i måneden for å unngå tetting.
- 3.3 Avtrekk/lufteventiler på kjøkken og bad/dusjrom må holdes rene og i orden. Ekstra avtrekksvifte må ikke monteres da dette skaper overtrykk i lufteanlegget og fører til at anlegget mister sin funksjon. Samtidig er det viktig å påse at ventilasjonsrister i øvrige rom ikke er tildekket, slik at lufteanlegget kan fungere som normalt. Filter til ventilasjonsanlegg skal i tillegg byttes minst 1 gang i året.

Jessheim Panorama Sameie

- 3.4 Den enkelte sameier har ansvar for indre vedlikehold av egen leilighet. Dette inkluderer innsiden av vinduer, terrassedører og inngangsdør. Skader som oppstår i egen og/eller naboers leiligheter som følge av manglende vedlikehold av f.eks. bad /dusjrom, må dekkes i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper av den sameier som ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt.
- 3.5 Blir brannalarmen utløst ved uhell, må denne avbrytes innen 3 minutter. Eventuell uttrykning grunnet falsk alarm blir fakturert. Se for øvrig gjeldende veiledning og instruksjon fra utbygger/underleverandør.
- 3.6 Ved behov for ekstra nøkler til leilighet kan dette bestilles gjennom styret med søknadsskjema som ligger på Vibbo.no, sendes jps@styreverrommet.no.

4. Balkonger og terrasser

- 4.1 Det skal utvises hensyn ved feiing, rengjøring og snørydding fra balkonger og terrasser.
- 4.2 Tørking av tøy på balkonger/terrasser kan bare skje dersom dette ikke er til sjenanse for naboene. Det er ikke tillatt å henge tøy eller andre gjenstander over glassrekkverket.
- 4.3 Ha omtanke for nabolaget når det benyttes grill på terrassene. Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt.
- 4.4 Det er den enkelte beboers ansvar å sørge for at renner og sluk på terrassene holdes i en slik stand at de ikke hindrer fritt utløp av vann. Beboer er, i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper, økonomisk ansvarlig for de skader som måtte bli påført egen og/eller naboers leiligheter grunnet vann/snø.
- 4.5 Det er ikke tillatt å sette opp boder, basseng eller andre større gjenstander på terrasser eller balkonger med mindre godkjent skriftlig av styret. Gjenstander som oppbevares på terrasser og balkonger skal være sikret slik at de ikke blåser vekk i tilfelle sterk vind.
- 4.6 Det oppfordres til å begrense generell lagring av diverse interiør, bygningsmateriell og lignende på balkonger og terrasser som kan være til sjenanse for naboer og/eller forringe det generelle uttrykket av bygningen.
- 4.7 Flislegging av balkonger skal skje etter retningslinjer fastsatt av styret.
- 4.8 Montering av markiser/screens/levegger på balkonger/terrasser (og foran vinduer) skal skje etter retningslinjer fastsatt av styret.
- 4.9 Takterrasse: se punkt 2.4
- 4.10 Screens er tillatt der det er balkong/terrasse. Det kan monteres inntil vinduene og/eller ute ved glassrekkverk. Må være «Zip Screen». Følgende må benyttes:
 - 4.10.1 Duk: Farge 118-118
 - 4.10.2 Ramme: Farge RAL 9006 eller RAL 7016 hvis montert på mørk vegg
 - 4.10.3 Kasset: 100mm (125mm ved bredde 4300mm)
 - 4.10.4 For øvrig gjelder instruksjoner fra styret.
- 4.11 Terrasser tilhørende de to øverste etasjene i 98, 100 og 102 kan i tillegg til screens benytte pergola/markise. Fargekoder skal være iht. 4.10.1 og 4.10.2. Tak på pergola skal være farge 6002-20024. Det skal ikke strekkes noe ut over egen terrasse og markise/pergola må ikke redusere utsyn for andre seksjoner.
 - 4.11.1 På terrasser i 98 E kan det monteres screens og markiser etter anvisning fra styret.
- 4.12 Innglassering av balkonger og terrasser er ikke tillatt. Unntak gjelder leiligheter i 102 som ble levert innglasset av utbygger.

5. Oppganger og fellesområder

- 5.1 Beboerne plikter å holde ytre og indre inngangsdører lukket og låst til enhver tid. Ved vanlig bruk kan beboerne bruke døren mekanisk med nøkkel eller med automatikk. Ved anvendelse av automatikk skal døren ikke dras igjen. Dette er en av årsakene til at automatikken går i feilmodus.
 - 5.1.1 Ved kortvarig behov kan døren sperres opp i 90 grader eller mer, med en kile. Hvis ikke vil automatikken låse seg. Døren må ikke sperres i åpen stilling ved å stikke en gjenstand i dørsprekken ved hengslene. Her utløses

- store krefter som kan sprengte hengslene ut av stilling og forårsake kostbare reparasjoner. Armene til dørpumpene må ikke frakobles.
- 5.2 Av hensyn til renhold og uhindret adgang til rømningsveier er det ikke tillatt å ha private gjenstander på fellesområdene, dette innebærer sko, møbler o.l.
 - 5.3 Det er ikke anledning til å foreta installasjoner i eller gjøre andre endringer av innvendige fellesarealer uten godkjenning fra styret. Styret kan gi nærmere retningslinjer.
 - 5.4 Sportsutstyr og barnevogner skal plasseres i kjellerbod eller egen leilighet. Sykler skal plasseres på anvisede plasser. Det er ikke tillatt å benytte fellesarealer til oppbevaring.
 - 5.5 Det er satt av arealer i garasjen til sykkelparkering. Oppbevaring av andre gjenstander enn sykler, sykkelvogner og kajaker tillates ikke.
 - 5.6 Den enkelte beboer plikter å sørge for at postkasser er forsynt med standard type skilt og skrifttype.
 - 5.7 Enhver forurensning/forsøpling av fellesarealer er forbudt. Foreldre har plikt til å rydde fellesarealer etter egne barns aktiviteter. Leketøy, som ikke er i bruk, skal oppbevares privat.
 - 5.8 Det er forbudt å røyke i innendørs fellesarealer. Det er heller ikke lov å kaste sigarettene fra terrassene eller på fellesområdene.
 - 5.9 Beplantningen på fellesarealer utover det som er levert fra utbygger iht. utomhusplan, må tas opp med styret i sameiet for godkjenning/ samkjøring.
 - 5.10 Det er tillatt å ha dørmatte og/eller blomst utenfor egen inngangsdør. Slike gjenstander må ikke være til hinder for renhold eller naboer. Det skal derimot ikke monteres noe på vegg/gulv utenfor egen dør eller dørkarm.

6. Heiser

- 6.1 For å redusere risikoen for feil og skader på heisene, er det viktig at følgende retningslinjer følges:
 - 6.1.1 Blokkering av heisdører ved inn- og utlasting av varer bør unngås. Gjentatte og langvarige blokkeringer av heisdørene kan føre til at heisen slutter å fungere, som igjen kan føre til kostbare reparasjoner.
 - 6.1.2 Ved bruk av heis under flytting må ikke heisen reserveres med gal blokkering av døren.

7. Søppelsjakter

- 7.1 Søppelsjaktene skal brukes til følgende fraksjoner; Restavfall, matavfall, papir og Plastemballasje. Restavfall må pakkes godt inn for å unngå tilgrising og sjenerende lukt i anlegget. Papp må deles opp i minimum A4 størrelse for å unngå tilstopping av rørene. Lett knuselig eller antennelig avfall må ikke kastes i sjaktene.
- 7.2 Det må ikke henges gjenstander og avfall ved søppelsjaktene.

8. Garasje og kjellerboder

- 8.1 Garasjeporten skal holdes stengt til enhver tid.
- 8.2 Sendere (åpnere) til garasjeportene må ikke legges synlig i parkerte biler i garasjen eller på sameiets parkeringsplasser. Tapt eller stjålet sender må straks meldes til styret, som vil sørge for endring av koden til garasjen.
- 8.3 Barn/ungdommer har ikke anledning til å bruke garasjene som lekeplass eller oppholdssted.
- 8.4 All kjøring i garasjene skal skje med spesiell aktsomhet. Fartsgrense på 15 km/t skal overholdes.
- 8.5 Det er ikke tillatt med puss/vask av bil, MC, scooter eller annet kjøretøy i garasjeanlegget. Vanlig polering er tillatt.
- 8.6 Ingen gjenstander, herunder sykler, sykkelvogn, bilutstyr som dekk, skiboks, takboks, takstativ, etc., kano oppbevares på parkeringsplassene. Det henvises til den enkeltes bod for oppbevaring av slike gjenstander.
- 8.7 Lading/parkering av EL-biler skjer etter vedtatte retningslinjer.

- 8.8 Styret kan utstede advarsler eller ilegge bot i tilfelle brudd på parkeringsreglene. Ved gjentatte brudd på parkeringsreglene forbeholder Styret seg retten til å få bilen fjernet for eiers regning og risiko i.h.t. §5 i vedtektene.

9. Fasader

- 9.1 Ingen fasadeendringer kan foretas uten styrets, og eventuelt kommunens, tillatelse.
- 9.2 Det er ikke tillatt å ettermontere utvendig tekniske/mekaniske installasjoner. Dette gjelder for eksempel parabol, varmepumpe, antenner, mm.
- 9.3 For utvendig solavskjerming er det kun tillatt bruk av screens under gjeldende føringer. Spesielle vilkår gjelder for sameiets to øverste etasjer. Se for øvrig pkt. 4.1.0. og 4.1.1
- 9.4 Evt. blomsterkasser skal være innenfor rekkverket. Det er ikke tillatt å henge balkongkasser utvendig eller innvendig på balkong- eller terrasserekkeverk. Dette både av sikkerhetsmessige og estetiske hensyn. Det tillates ikke å endre utseende på glass i balkong eller terrasserekkeverk. Det skal være klart, gjennomskiktig glass.

10. Gangveier, parkering m.v.

- 10.1 Kjøring med bil på sameiets gangveier er ikke tillatt. Det er likevel anledning til dette ved helsemessige årsaker, eller for transport av tyngre varer/gjenstander/møbler o.l. All slik kjøring må skje i lav hastighet og med den største forsiktighet.
- 10.2 Moped- og motorsykkelskjøring på gangveiene er absolutt forbudt.
- 10.3 Parkering på gangveier er ikke tillatt annet enn ved av- og pålessing. Sameiets gangveier skal til en hver tid være tilgjengelig for utrykningskjøretøyer.
- 10.4 Puss og vask av motorkjøretøy/bil er ikke tillatt på gangveier/fellesareal.
- 10.5 Styret kan utstede advarsler eller ilegge bot i tilfelle brudd på disse reglene. Ved gjentatte brudd på reglene forbeholder Styret seg retten til å få bilen fjernet for eiers regning og risiko i.h.t. §5 i vedtektene.
- 10.6 Sykkelparkering – se pkt. 5.5.
- 10.7 Ballspill (med fotball, tennisball m.v.) er ikke tillatt mot fasader.

11. Dyrehold

- 11.1 Det er ikke tillatt å lufte dyr på sameiets eiendom. La ikke våre firbente venner gjøre fra seg på balkongene/terrassene. Dyret skal for øvrig ikke være til ulempe for andre sameiere.
- 11.1.1 Det er ikke tillatt å legge ut mat eller mate dyr/fugler på terrasser eller på sameiets eiendom.
- 11.2 Dyrehold kan tillates etter godkjenning fra styret. Se eget søknadsskjema/erklæringsskjema.
- 11.2.1 Søknader blir godkjent såfremt dyreholdet ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.
- 11.3 På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang hele året.
- 11.4 Beboere med ansvar for hund/katt plikter å fjerne dyrenes ekskrementer fra sameiets fellesarealer umiddelbart, likeså spor etter sølete hundepoter m.v. i oppgangene. Hunde- og katteeierne oppfordres til å sørge for at sine dyr ikke gjør sine fornødne på sameiets område.
- 11.5 Lekeplasser skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og barnas miljø.

12. Forsikringer og skader

- 12.1 Sameiet har felles forsikring for skader på bygningene og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikring dekker bl.a. skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Skader som oppstår pga. alder, normal slitasje, konstruksjonsfeil, rust og forringelse, samt skader som skyldes utilstrekkelig vedlikehold og tilsyn

som anført i disse husordensregler, dekkes ikke av forsikringen. Når en skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

- 12.2 Skade som antas å kunne dekkes av den felles bygningsforsikringen, må uten ugrunnet opphold meldes forretningsfører i OBOS, som gir nærmere veiledning og hjelp.
- 12.3 Beboerne må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde eventuell skade m.v. til sitt eget forsikringsselskap.
- 12.4 Beboere er ansvarlige for skader de eller deres gjester har forårsaket. Ved skade skal dette meldes Styret umiddelbart.

13. Sikkerhet

- 13.1 Alle dører inn til bygningene er sikret med låser som bare kan åpnes med systemnøkler som er kvittert ut til personer etter behov og med avtalte rettigheter.
- 13.2 Beboerne må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørklokken ved inngangsdørene. Uvedkommende skal ikke gis adgang til blokkene eller garasjeanlegget. Det skal i tillegg utvises påpasselighet ved inn-utkjøring fra garasjen.
- 13.3 Utgangsdører må ikke åpnes ved å dra i nøkkelen. Dette ødelegger låssylinderen. Bruk derfor alltid håndtaket til å åpne døren.
- 13.4 Ved feil på garasjeporten plikter man å melde dette inn til noen av styrets medlemmer eller til jps@styrommet.net slik at porten ikke blir stående åpen for uvedkommende.
- 13.5 Utgangsdører og dørene mellom trappeoppgangene og garasjeanlegget skal være låst til enhver tid.

14. Eierskifte og utleie

- 14.1 Sameiere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å melde dette til sameiets forretningsfører i.h.t. §6 i vedtektene.

Styret - Jessheim Panorama Sameie (JPS)

VEDTEKTER

for

Jessheim Panorama Sameie

fastsettes i forbindelse med seksjonering, endret 18.04.2017 eks.ord sameiermøte
i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31
med forbehold om senere endringer.
Sist endret 08.05.2025

§ 1

Eiendommen - formål

Jessheim Panorama Sameie (heretter sameiet) er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 135, bnr.206 i Ullensaker kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår av vedlagte seksjoneringsbegjæring (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2

Organisering av sameiet

Sameiet består av 112 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig") 3 næringsseksjoner (forretningslokaler) og 1 næringsseksjon (p-plasser), totalt 116 seksjoner. (utvides til 117 seksjoner etter reseksjonering)

Bruksenhetenes hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i re/seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter (inkl tilleggsareal) er fellesareal.

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger. For næringsseksjon (p-plasser) fastsettes en vektet sameiebrøk basert på antall p-plasser som inngår i seksjonen.

Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken sameiermøte eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjoner.

§ 3

Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i korttidsutleie. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

§ 4

Rett til bruk

4.1 Seksjonen

Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av Seksjonen. Bruken av Seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2).

Seksjon nr 113, 114 , 115 og 117 i gnr 135, bnr 206 skal ikke benyttes som restaurant/ cafe/ treningslokale o.l., jfr tinglyst erklæring av XX.XX.XXXX

For butikk/forretning (næring) skal gjelde alminnelige åpningstider og tidspunkt for varelevering iht. offentlige normer godkjent av Ullensaker kommune til enhver tid. Næringsseksjonene har fortrinnsrett til bruk av utomhusarealer ved forretningsinngangene innenfor rammen av sine salgsaktiviteter, begrenset til 4 m fra fasade. Dette må skje på en slik måte at adgangen og adkomst til boligseksjonene ikke hindres.

4.2 Innvendig fellesareal

Den enkelte sameier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

4.2.1 Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjonene

Næringsseksjonene har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener næringsseksjonene.

4.2.2 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene

Boligseksjonene har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener boligseksjonene.

4.3 Bruksrett til bod

Sameiets boder seksjoneres som fellesareal og den enkelte seksjon har eksklusiv bruksrett til en nærmere bestemt bod, jfr Esl. § 19.5 ledd. Fordelingen av eksklusiv bruksrett til fellesareal i § 4.3 og § 19 endres uten samtykke fra den det gjelder.

Utbygger har tinglyst bruks og adkomstrekk til 4 stk boder i sameiets fellesareal, jfr erklæring tinglyst XX.XX.XXX.

Utbygger står fritt i å tildele bruksrett boder. Når tildeling er slutført og samtlige boder er solgt utarbeider utbygger det endelige dokument som viser hvilke seksjonseiere som disponerer hvilke bod i sameiet. Dette dokument vil da, uten noen behandling i Sameiet, utgjøre det endelige vedlegg 3 til disse vedtekter

4.4 Næringsseksjon 117 (bodarealer)

Utbygger står fritt til å selge boder i næringsseksjon 117 enkeltvis eller samlet til seksjonseiere i sameiet, ellet til sameiet selv. Dersom boder selges enkeltvis til sameiet så er sameierne forpliktet til å medvirke til reseksjonering, dersom bodene skal legges til som tilleggsareal til seksjonene.

§ 5

Ordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6

Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger, oppsetting av parabol etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Eier av næringsseksjon har rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomheten i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade til næring. Fasade til næringsseksjonen defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller fellesareal.

Øvrig reklame eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7

Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf §§ 4.2.1, 4.2.2, 4.3 skal fordeles på de sameierne som har bruksretten.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. internett fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr seksjon.

Kostnader til seksjonenes forbruk av fjernvarme (oppvarming/tappvann), vil bli fordelt etter sameiebrøk. Dersom utbygger/sameiet installerer individuelle energimålere skal kostnader til oppvarming og varmt tappevann til den enkelte bruksenhet betales etter målt forbruk.

Næringsseksjon nr 116 (parkering) skal bla. dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet, samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg m.v , forholdsmessig andel av sameiets strøm, fjernvarme, forsikringskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr 116 (parkering) og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget, jfr § 21.

Næringsseksjon nr 117 (parkering) skal bla. dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av bodareal sarealet,forholdsmessig andel av sameiets strøm, fjernvarme, forsikringskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr 117 , jfr § 21. .

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 9

Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

Næringsseksjon 113,114 og 115 (forretning) har overflatevedlikeholdsplikt for "sin" fasade i 1. etasje, herunder utskifting av vinduer til sin seksjon. Næringsseksjon 113,114, og 115 (forretning) har ansvar for overflatevedlikehold for utomhusarealer ved forretningsinngangene innenfor rammen av sine salgsaktiviteter, begrenset til 4 m fra fasade.

Næringsseksjon 113,113, og 115 (forretning) skal for egen regning vedlikeholde tekniske anlegg installert særskilt for denne, uavhengig av plassering i bygget.

§ 10

Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, og øvrige bestemmelser hvor dette er angitt, ligger på de sameierne som har bruksretten.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonene, skal sameiet holde ved like.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, balkonger sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen. Sameieren skal, hvis mulig, gi varsel om slike ettersyn eller arbeider på forhånd.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som i hh. t § 7.

§ 11

Utbedringsansvar og erstatning

Fører en sameiers/andelseiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av sameier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier eller andelseier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte sameiere eller andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren misligholder sine plikter, etter samme regler i borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler som borettslagslovens § 5-18.

§ 12

Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjananse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 13

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

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 sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 14

Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 15

Sameiermøtets vedtak

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med 1 stemme pr seksjon. Næringsseksjon 116 (parkering) og næringsseksjon 117 (bod) har ikke stemmerett.

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

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet.

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører sameierne i felleskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 10.

- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

3. Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 16

Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 17

Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

§18

Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 19

Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 20

Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet eller styret.

§ 21

Særskilt bestemmelse vedr administrasjon av næringsseksjon nr 116 (Parkering) og seksjon 117 (bod)

Parkeringsplasser (og evt. kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget) utgjør en egen næringsseksjon nr 116, med tilleggsdeler. Næringsseksjon nr 116 (parkering) blir et eget tingsrettlig sameie mellom de ideelle eierne i denne. Enkelte p-plasser har bod plassert i bakkant av en parkeringsplass. For disse skal parkeringsplass og bod alltid disponeres av samme rettighetshaver. Eierskifte av slik parkeringsplass kan derfor ikke gjennomføres uten at boden også overdras. For næringsseksjon nr 116 (parkering) vil utbygger fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om bruk, råderett mv.

Styret i Jessheim Panorama Sameie er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr 116 (p-plasser), med mindre de ideelle eierne i næringsseksjon nr XX (parkering) velger sitt eget styre og ivaretar dette selv.

Så lenge styret i Jessheim Panorama Sameie sørger for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget med kjøre- adkomstarealer, skal de ideelle eierne av næringsseksjon nr 116 (p-plasser) betale felleskostnader for p-plass, iht sin eierbrøk i seksjonen, til Jessheim Panorama Sameie. Inntekter og kostnader vedr. næringsseksjon nr 116 (p-plasser) og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget kan føres i et eget underregnskap under Jessheim Panorama Sameies regnskap.

De ideelle eierne av næringsseksjon 116 (p-plasser) skal bla dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg m.v, strøm, fjernvarme, forsikringskostnader og særskilte administrasjonskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr 116 (p-plasser) og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget.

Det er kapasitet til XX el-bilplasser i garasjeanlegget med eget målerskap/undemåler for avlesing av strømforbruket. Det må søkes styret om tilkobling til ledige tilkoblingspunkter. Seksjonseieren må selv bekoste og sørge for opplegg av strøm til sin plass og uttak på plassen. Opplegg for uttak krever fast vegg.

Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av eier av parkeringsplassen. Styret kan fastsette fast månedlig beløp for forbruk strøm. Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

Næringsseksjon nr 117 (parkering) blir et eget tingsrettlig sameie mellom de ideelle eierne i denne. Styret i Jessheim Panorama Sameie er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr 117 (bod), med mindre de ideelle eierne i næringsseksjon nr 117 velger sitt eget styre og ivaretar dette selv.

Så lenge styret i Jessheim Panorama Sameie sørger for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av bodarealet i seksjon 117, skal de ideelle eierne av næringsseksjon nr 117 (boderr) betale felleskostnader for bod, iht sin eierbrøk i seksjonen, til Jessheim Panorama Sameie. Inntekter og kostnader vedr. næringsseksjon nr 117 (p-plasser) kan føres i et eget underregnskap under Jessheim Panorama Sameies regnskap.

ooOoo

VEDTEKTER FOR Jessheim Panorama GARASJESAMEIE

Fastsatt av utbygger Jessheim Panorama AS som hjemmelshaver, ifb med salg av p-plasser i prosjektet "Jessheim Panorama"

Gnr.135, bnr 206, snr. 116, i Ullensaker kommune

§ 1 Navn

Sameiets navn er Jessheim Panrorama Garasjesameie.

§ 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 135, bnr. 907, snr. 116, i Ullensaker som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av en biloppstillingsplasser og med evt. kjørebane og adkomstarealer i Jessheim Panorama

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

Sameiet består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

1 andel for p-plass til bil, hver utgjørende 1/ 130 til sammen	130/130
--	---------

3 Formål

Sameiets formål er å drifte og forvalte seksjon 62 , parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jfr § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over garasjen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er disponerer eksklusiv bruksrett av de ulike p-plasser.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Sameiets eiendom 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 eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til kjøretøy som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til lading for drift/funksjon av kjøretøy.

Alle sameiere i garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Sameiet Jessheim Panoram AS vedtekter for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 5

Rettslige disposisjoner

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger av prosjektet "Jessheim Panorama" og/eller opprinnelig hjemmelshaver "Jessheim Panorama AS" vil eie de parkeringsplasser/boder som ikke er solgt.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i seksjon 116 kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over innenfor rammen av disse vedtekter jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Enkelte p-plasser har bod plassert i bakkant av en parkeringsplass. For disse skal parkeringsplass og bod alltid disponeres av samme rettighetshaver. Eierskifte av slik parkeringsplass kan derfor ikke gjennomføres uten at boden også overdras.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Sameiet Jessheim Panorama eller til sameiets styret eller til forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

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 med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

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

§ 6

Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene, herunder fordeling av HC-plasser.

Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan – **Vedlegg 1**.

Eierandel i garasjesameiet kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Jessheim Panorama Sameie ikke selges eller overføres til andre enn eiere av seksjon i Jessheim Panorama Sameie. P-plasser med med bod i bakkant av p-plass kan kun selges sammen med eierseksjonen den tilhører.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon og flytter fra eierseksjonssameiet uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som tilfredsstiller vilkårene for å være sameier, evt. kan sameiet kjøpe andelen selv.

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av **Vedlegg 1**. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som er eier av eierseksjon i Sameiet Jessheim Panorama og som har eierandel i garasjesameiet, jf § 2, og som har handikap som tilsier behov for en slik plass. Det tilligger styret i sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til p-plasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig. Bortfaller behov for HC-plass, kan opprinnelig eier kreve å bytte plassen tilbake.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som rettighetshaverne disponerer.

§ 7

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet 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 i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap. Innkalling kan sendes pr e-post, forutsatt at sameiers e-postadresse er registrert hos styret/forretningsfører.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderer
3. Valg av styre

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

§ 8

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 9

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
- e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
- 3) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10

Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret i Jessheim Panorama Sameie utgjør sameiets styre med mindre sameiermøtet fastsetter at garasjesameiet selv skal velge et styre.

Styret skal i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen (seksjon 116), og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiemøte beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet. Styreleder og ett styremedlem i felleskap forplikter sameiet med sin underskrift.

§ 12

Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 13

Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14

Felleskostnader og regnskap

Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a. eiendomsforsikring, jf § 17
- b. kostnader til indre vedlikehold av sameiets eiendom
- c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
- d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
- e. renhold av fellesarealer
- f. kostnader ved forretningsførsel, underregnskap, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
- g. Garasjeport
- h. GSM-key el. tilsvarende
- i. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
- j. Oppmerking av p-plasser
- k. Snøsmelteanlegg til garasjekjelleren

Plikt til kostnadsdekning iht. pkt over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller er overlevert til kjøper av p-plass.

Jessheim Panorama Sameie skal gjennom egen avdeling(underregnskap) i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med Jessheim Panorama Garasjesameie (seksjon nr 116) og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameiet (Seksjon 116).

Jessheim Panorama Garasjesameie er pliktig til etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Jessheim Panorama sameie. Se også vedtektene for Jessheim Panorama Sameie.

§ 15

Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16

Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 17
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18
Sameieloven

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



Emera Romerike

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

Saksnr.:

Deres ref.:

Saksbehandler:
Nina Skoglund

Dato:
10.03.2026.

**FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV
EIENDOMMEN GNR: 135 BNR: 206 SNR: 33**

Forespørsel datert: 09.03.2026.

Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 5100,6 m². ☒ Snr. 33 har en andel på 46/10386 i sameie.

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

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

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

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

PLANSTATUS:

☒ Eiendommen er regulert til bolig/kontor/forr. i reguleringsplan for «Jessheim Panorama» m/best. vedtatt 06.10.2014.

Endringer:.

☐ Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommunedelplan for: Jessheim til: sentrumsformål – nåværende vedtatt 17.06.2025.

Grenser inntil reguleringsplan for: «Manesjen, del av gnr. 135, bnr. 213 + 354 m/tilliggende eiendommer» vedtatt 16.10.1989. og «Del av Trondheimsvegen, Jessheim» vedtatt 28.01.1998.

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:

- | | |
|--|---|
| ☒ Tilknyttet offentlig vann og avløp. | ☐ Ikke tilknyttet off. vann og avløp. |
| ☐ Tilknyttet off. vann, men har septik. | ☐ Skal tilknyttes off. vann og avløp. |
| ☐ Vannmåler er installert. | ☒ Vannmåler er ikke installert. |
| ☒ Eiendommen ligger til offentlig veg. | ☐ Eiendommen ligger til privat veg. |

Kommunale avgifter for 2026 er kr. 10720.

Restanser fra tidligere terminer er kr. 0,-.

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

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 2015.

Garasje byggemeldt .
Tilbygg byggemeldt .

- | | |
|---|---|
| ☒ Har ferdigattest. | ☐ Har ikke ferdigattest. |
| ☐ Har midlertidig bruksattest. | ☐ Har midlertidig bruksattest. |

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



**ULLENSAKER
KOMMUNE**

ØKAW ARKITEKTER MNAL AS
Frederik Stangs gate 4A
0272 OSLO

Att. Margrethe Maisey

Saksnr.:
2015/1070-110

Deres ref.:

Saksbehandler:
Ivar Sannerud

Dato:
18.12.2017

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningslovens § 21-10

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	135/206
Adresse/byggested:	Trondheimsvegen 98, 100 og 102, Jessheim
Tiltakets art:	Nybygg
Bygnings- og anleggstype:	Boligblokker med næringslokaler og garasjekjeller

Midlertidig brukstillatelse er gitt den 23.05.2017 for boligblokkene med garasjekjeller og den 22.08.2017 for næringslokalene.

Dokumentasjon og avgitt erklæring

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon journalført den 30.11.2017, jf. Forskrift om byggesak av 26. mars 2010 nr. 488 (byggesaksforskriften) § 8-1.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i *søknad om tillatelse til tiltak* med eventuelt senere tillegg. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og/eller erklært oppfylt.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de

Gjennomføringsplan versjon 11 datert 30.11.2017 legges til grunn.

Avslutning av saken

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Ullensaker kommune
Byggesaksavdelingen

Ivar Sannerud
Byggesaksbehandler

Dokumentet er ekspedert, og elektronisk godkjent uten signatur.

Kopi til:

JESSHEIM PANORAMA AS c/o Ø.M. Fjeld AS avd. Romerike
Industrivegen 23

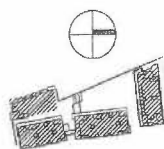
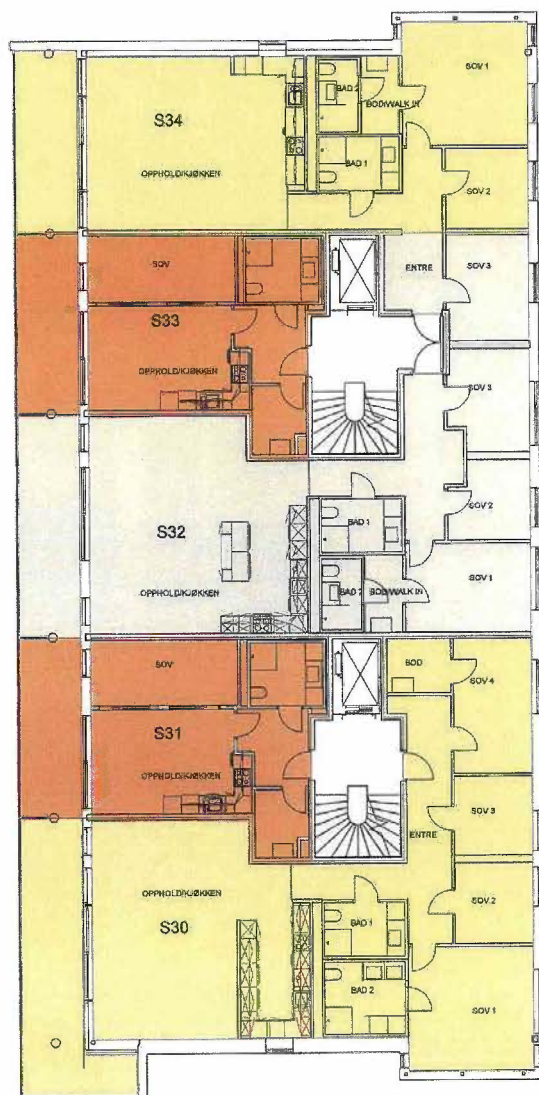
2069 JESSHEIM

Ullensaker kommune
Besøksadresse:
Furusethgt. 12
2050 Jessheim

Postadresse:
Postboks 470
2051 Jessheim
Telefon: 66 10 80 00

E-post:
postmottak@ullensaker.kommune.no
www.ullensaker.kommune.no

Bank: 8601.41.92400
Bank, skatt: 6345.06.02355
Org. nr.: 933 649 768 MVA



tegn.nr:
08

adresse: Trondheimsveien 98Ø
GNR 135 BNR 206

Dato:
-

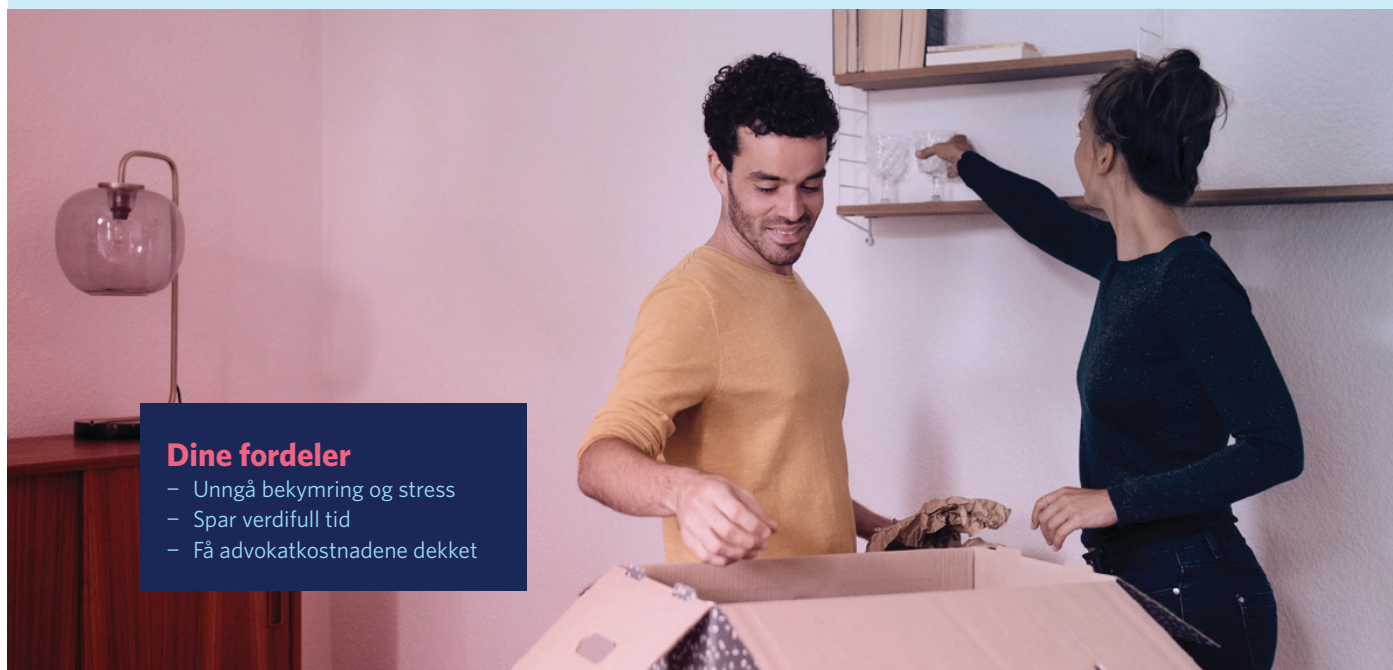
tittel:
Seksjonering

etasjeplan:
Plan 3

Målestokk
1:200

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



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

En komplett meglertjeneste

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

En prosess du fortjener

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

Ærlighet varer lengst

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

Erfaring som gir resultater

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

emera.no



Celine Beatrice S. Holm

Eiendomsmegler | Partner

celine.holm@emera.no

+47 481 58 945

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



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

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

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



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



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

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



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING