PRIVATMEGLEREN
GRÜNERLØKKA

SØNDRE DØLIBEKKEN 8

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Vedtekter

Årsmøtedokumenter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SØNDRE DØLIBEKKEN 8

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 11.06.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ansh Chattree.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Søndre Dølibekken 8, 2050 JESSHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2021

GNR 132 BNR 305 FNR 0 SNR 93 KOMMUNE 3209 ULLENSAKER GRUNNKRETS DØLI

Verdivurdert til

3 100 000

0	3 100 000	70 455
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	44 m²	2 m²	8 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2021

Fellesutgifter	4 051
Formue	26 245
Soverom	1
Etasje	4

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Søndre Dølibekken 8 50 m² 2021 4. etg 1 sov	06.09.2024	3 325 000	**3 325 000**	0	3 325 000	**66 500**
2 Søndre Dølibekken 6 39 m² 2021 3. etg 1 sov	08.07.2025	2 980 000	**2 980 000**	0	2 980 000	**76 410**
3 Søndre Dølibekken 8 41 m² 2021 2. etg 1 sov	16.12.2024	2 990 000	**2 920 000**	0	2 920 000	**71 220**
4 Søndre Dølibekken 4 38 m² 2021 5. etg 1 sov	07.04.2025	3 100 000	**3 050 000**	0	3 050 000	**80 263**
5 Søndre Dølibekken 8 45 m² 2021 3. etg 1 sov	18.08.2025	3 150 000	**3 075 000**	0	3 075 000	**68 333**
6 Søndre Dølibekken 6 61 m² 2021 3. etg 2 sov	30.06.2025	3 490 000	**3 300 000**	0	3 300 000	**54 098**

Velkommen til en moderne og gjennomført 2-roms eierseksjon i 4. etasje, oppført i 2021, med en gjennomgående høy standard og det meste tilrettelagt for en enkel og komfortabel hverdag. Leiligheten har en lys og effektiv planløsning med romslig stue og kjøkken i åpen løsning, et separat soverom og en hyggelig innglasset balkong som forlenger oppholdsarealet. Heisadkomst gjør det mulig å komme tørrskodd fra garasjeplassen og helt opp til leiligheten. Jessheim Sør byr på det beste fra to verdener, en levende bydel i vekst, med Elveparkens grønne rekreasjonsområder rett utenfor døren. En flott mulighet for deg som ønsker moderne bokomfort i et av Norges raskest voksende områder.

- Moderne og innbydende 2-roms eierseksjon fra 2021
- Romslig stue/kjøkken i åpen løsning
- Innglasset balkong
- 4. etasje med heisadkomst
- Garasjeplass i felles anlegg
- Fjernvarme inkludert i felleskostnader
- Fiberbredbånd tilgjengelig
- Moderne finish og gjennomførte detaljer

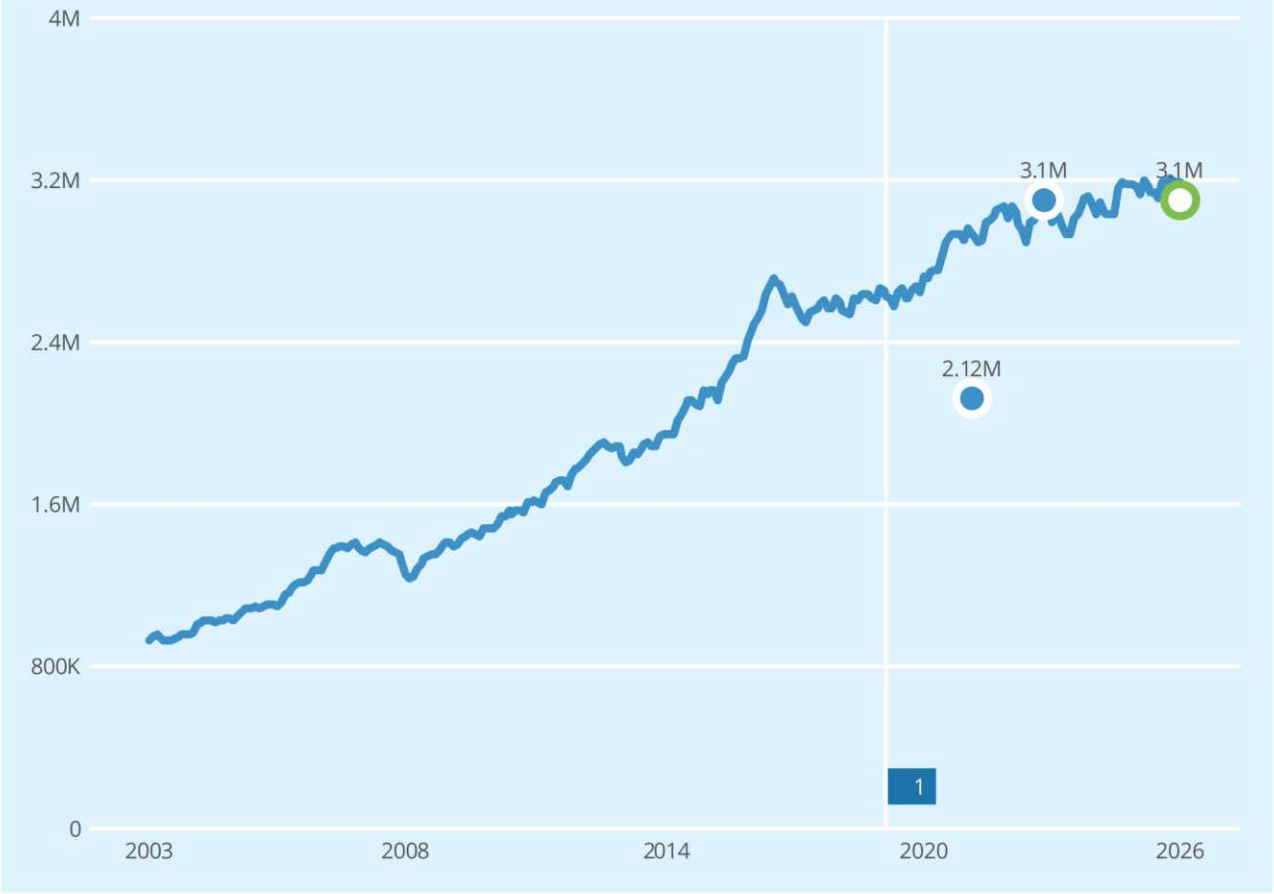
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som

benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
02.05.2023	05.05.2023	14.08.2023	2 990 000	3 100 000	0	3 100 000
20.09.2021		20.09.2021	-	2 120 000	-	2 120 000

Leiligheter til salgs i DØLI grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs

2.9M
2 751 000 Prisantydning i snitt
2.7M
2.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
62
dager

Leiligheter solgt i DØLI grunnkrets siste 9 mnd

9
leiligheter solgt

2.8M
2.7M
2 583 000 Prisantydning i snitt
2 497 000 Salgspris i snitt
2.4M
2.3M

Solgt i snitt i løpet av
135
dager

for 3.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

80 959 DØLI grunnkrets i snitt siste 9 mnd

70 455 Søndre Dølibekken 8
Totalpris 3 100 000

62 069 ULLENSAKER kommune i snitt siste 9 mnd

Boligopplysninger:

Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 boligsameie
Søndre Dølibekken 8
2050 JESSHEIM

Vår ref.: 1852/93
Type: Boligsameie
Eiere: Riya Chhura

Fødselsdato eier: 23.02.1997

Organisasjonsnr: 927 613 999 **Seksjonsnr:** 93

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 051**

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 446
Tilleggsytelser:	Fiberaksess	99
Objekt:	Garasjeplass nr. 38 (18521 - 38)	506

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Anders B Karlsen
Adresse: Søndre Dølibekken 4
Postnr/-sted: 2050 JESSHEIM
Telefon: Mob.: 41423592
E-post: brianblikski@hotmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	642
Annen formue:	26 245	Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	93	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2021
Gårds/bruksnr: 132/305 - seksjon:93
Bygningstype: Blokk
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP3474681

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	08.09.2021	Første innflytting:	08.09.2021	SSBnr:	H0406
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Elveparken 2		

Fasiliteter:

Fiberaksess: Viken Fiber. Avtale om innhold og tjenester må inngås direkte med og faktureres fra leverandør.

Kommunale avgifter faktureres direkte fra kommunen, og er således ikke en del av felleskostnadene.

Fjernvarme er inkludert i felleskostnadene.

En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn til det.

Det er vedtatt økning i felleskostnader drift på 8% fra 01.01.2023

Boligopplysninger:

Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 boligsameie	**Vår ref.:**	1852/93	**Fødselsdato eier:**	23.02.1997
Søndre Dølibekken 8	**Type:**	Boligsameie		
2050 JESSHEIM	**Eiere:**	Riya Chhura		

Organisasjonsnr: 927 613 999

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Det er vedtatt økning på garasjeplass på 40% til kr. 350,- fra 01.01.2023

Seksjonseiere som eier garasjeplass i Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 garasjesameie må sende eierskiftemelding på garasjeplass til eierskifte@usbl.no. Det vil påløpe eget eierskiftegebyr ved salg av garasjeplass.
Vedtektene § 3: Eierandelen med rett til parkeringsplass er tinglyst på den enkelte hjemmelshaver (eier). Hvem som til enhver tid er sameier i Garasjesameiet vil fremgå av grunnboken for Garasjeeiendommen (gnr./bnr. 132/317 i Ullensaker kommune.)

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Nøkkelbestilling: For bestilling av nye systemnøkler, ta kontakt med Usbl på e-post nøkler@usbl.no. Oppgi nøkkelnummer.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Grünerløkka	Oppdragsnr.	302260042
Addresse	Søndre Dølibekken 8		
Postnr.	2050	Sted	JESSHEIM
Selgers navn	Riya Chhura		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Søberg Ventilasjon 4. juni 2026. Endret filter på ventilasjonssystemet på bad.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja, ingen avvik.

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Jeg har fått mail fra sameiet om nabovarsel for byggeplaner - nytt bygg - bolig formål i 2023. Usikker status.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 avhendigsloven § 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 11.06.2026

Signert av *Riya Chhura*

Initialer selger:
R C

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

SØNDRE DØLIBEKKEN 8, 2050 JESSHEIM

Gnr: 132 Bnr: 305 Seksjon: 93

3209 Ullensaker kommune.

Eierseksjon

Dato befaring:	10/06/2026
Utskriftsdato:	10/06/2026
Oppdragsnummer:	98175
Referansenr:	

HASNAT FAIZ
estatekonsult@gmail.com
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Toroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Leiligheten ligger i 4. etasje med innglasset balkong.

Standard
Leilighet med normal standard, fra byggeår.

Oppgraderinger i sameiet

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå
Bygningen er oppført i 2021, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger
Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 4. etasje)
- Balkonger, terrasser ol.
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Riya Chhura
Takstmenn:	Hasnat Faiz
Befaring/tilstede:	Nøkkelbefaring. Takstmann: Hasnat Faiz

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3209 Ullensaker Gnr: 132 Bnr: 305 Seksjon: 93
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	3525.1 m²
Eierbrøk seksjon:	43 / 4087
Hjemmelshaver:	Riya Chhura
Adresse:	Søndre Dølibekken 8, 2050 JESSHEIM

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	10/06/2026		Opplysninger gitt av eier per telefon.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	10/06/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	2021

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	2	0	0
4. etasje	44	0	8	0
Sum bolig:	44	2	8	0
Sum BRA:	54			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
4. etasje	Bad, Entré/gang, Stue/kjøkken, Soverom		Innglasset balkong

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon kledd med trekledning.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Bygningen har personheis.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke kjent om det er utført oppgraderingsarbeider i løpet av de siste fem år.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med isolerglass, produsert i 2020.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse EI-30 med 43 desibel lydmotstand.
Balkongdør med isolerglass, produsert i 2020.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Dør med glassfelt mellom stue og entré. Glatte innvendige dører for øvrig.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken.	
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.	TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Innglasset balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 8 m². Rekkverkshøyden er målt til 128 cm. Terrassebord på dekke og rekkverk i stålkonstruksjon med glassfelt.	
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.	
	Det er registrert enkelte glassdører tar i karmene og ikke kan åpnes eller lukkes. Forholdet bør justeres. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.	TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap i bad. Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.	
Tilstandsvurdering:	Ved testing av stoppekranen til leiligheten ble kaldtvannet på bad og kjøkken testet og funnet i orden, men varmtvannet kunne ikke stenges. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten.	
	TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.	TG: 2

Varme generelt

Beskrivelse:	Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.	
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.	TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, med papir.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entrè.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er fra byggeår.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet mangler samsvarserklæring på helhet av leiligheten. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann.

Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingslova.

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk til ventilasjonskanal. Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Under befaringen ble det registrert at ventilatoren ikke kunne lukkes tilstrekkelig. TG1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med parkett.

Tilstandsvurdering: Det er noe merker og bruksslitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater.
Himlingshøyde ca. 2,54 m, målt i stue/kjøkken.
Himlingshøyde ca. 2,25 m, målt i entré.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeår.

Det er krav til at det skal utarbeides FDV dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) på bad som rehabiliteres eller bygges nye etter 2010. I dette tilfellet foreligger det ikke FDV dokumentasjon på badet.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er registrert sprekker i fugemassen, samt misfarging av fugemasse og silikon.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med speil- og glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført, da veggene i våtsonen vender mot en ventilasjonssjakt eller andre soner som ikke er egnet for hullboring.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Estate Konsult As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Estate Konsult As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Estate Konsult As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under

befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Estate Konsult As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Estate Konsult As. Estate Konsult As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Estate Konsult As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

V E D T E K T E R

for

Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 boligsameie
(org. nr. 927613999)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 06.08.2021. Sist endret 23.05.2022.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 05.08.2021.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 124 boligseksjoner på eiendommen gnr. 132, bnr. 305 i Ullensaker kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- bod
- private uteplasser

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2-2 Godkjenning av leier
En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn til det.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Balkonger som ikke er innglasset ved byggets ferdigstillelse kan ikke innglasses på et senere tidspunkt.

3-2 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3-3 Kameraovervåking av fellesarealer
Årsmøte har godkjent installering og kamera-/videoovervåking av sameiets inngangspartier, og garasjeeiendommen. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

4. Parkering
Parkeringsplassene ligger i garasjekjeller utskilt i en egen anleggseiendom. Det vises til egne vedtekter for Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 garasjesameie.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Fordelingen mellom eierne av boligseksjonene skal skje ut fra sameiebrøken til boligseksjonene, men likevel slik at fordelingen skal skje ved at 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver boligseksjon, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver boligseksjon etter

sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3-5 medlemmer og inntil 3 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styremedlemmer fra styret i boligsameiet skal fortrinnsvis også være styremedlemmer i Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 garasjesameie og i Jessheim Sør Velforening.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

11. Velforening/fellessameie/driftssameie
Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 boligsameie er forpliktet til å være sameier i fremtidig fradelte parseller fra gnr. 132 bnr. 8 i Ullensaker kommune som skal skilles ut til felles uteoppholdsareal, lekeområder, gjesteparkering, internveier, sykkelparkering mv., markert på vedlagte **bilag 1** i grått, mørkegrått, oransje og grønt (sentralparken, elveparken, parkering og intern vei) **(«Fellesarealene)**. Arealene vil senere få egne seksjons-/gårds- og bruksnumre i Ullensaker kommune.

Inntil området er ferdig utbygget og fradelt, er Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 boligsameie forpliktet til å besørge og bekoste drift, reparasjon og vedlikehold av arealene markert på bilag 1 fra utbygger stiller arealene til disposisjon,herunder bl.a. brøyting, kosting og asfaltering.

Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 boligsameie er også forpliktet til å bli medlem av driftssameie/velforening e.l. som skal drifte Fellesarealene.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres eller slettes uten etter samtykke fra utbygger.

Innkalling til ordinært årsmøte i Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 boligsameie

Dato: Tirsdag 14.04.2026
Klokkeslett: 18:00
Sted: Kjelleren - Jessheim Sør Elveparken 1 & 2, Søndre Dølibekken 4

Styret har nå den gleden av å innkalle til årsmøte for Jessheim Sør Elveparken 1 & 2 Boligsameie. Vi håper så mange som mulig har anledning til å stille til ett godt møte.

For å holde møtet effektivt, ber vi om at du har lest gjennom sakspapirene på forhånd. Sakspapirene blir sendt ut i elektronisk form, og per papir til de som ikke har registrert seg for elektronisk kommunikasjon.

Ihht. organisasjonen sine vedtekter, er det møte og talerett for leietakere og evt. andre eksterne, men det er ikke noen stemmerett for noen andre enn eiere eller de med gyldig fullmakt. En fullmakt finner du på bakerste side. Fullmakten må printes ut, signert for hånd og overleveres møteleder på årsmøtet.

Frist for innsendelse av saker er i henhold til forhåndsvarslingen 20.03.2026. Innsendelse av saker gjøres via Bonabo eller per epost til elveparken@mittusbl.no.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Sammenslåing av Boligsameiet og Garasjesameiet

5.2 Endring av vedtekter - nøkkelsystemer og andre løsninger for autorisasjon ved dører

5.3 Bedre utnyttelse av fellesarealer innendørs

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet for 2025 ligger vedlagt. Revisjonsberetningen for 2025 blir ettersendt når den er klar eller presentert på årsmøtet.

Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

Styrets innstilling: Styret innstiller på forslag til vedtak.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 150 000,- med fordeling under godkjennes.

- Hvert styremedlem mottar ett honorar på 36 250,- per medlem/leder.
- Styrets leder mottar en ekstra tillegg på 5 000,-.

Styrets innstilling: Styret innstiller på forslag til vedtak.

5. Andre saker

5.1 Sammenslåing av Boligsameiet og Garasjesameiet

Boligsameiet (org.nr. 927 613 999) og Garasjesameiet (org.nr. 927 636 719) har vært i dialog ang. potensialet for sammenslåing av Boligsameiet og Garasjesameiet.

Det er uvanlig at man har separert ut det som normalt er under ordinær drift i ett sameie til to ulike juridiske enheter. Dette fører til at det er vanskelig å opprettholde ordinær drift i garasjesameiet, det forårsaker gråsoner for hvor ansvar ligger i forbindelse med driften av bygningsmassen og dagens vedtekter er allerede brutt (ref. §8-1(2) i boligsameiets vedtekter).

Å sammenslå disse to juridiske enhetene vil gjøre det lettere å utføre vedlikehold, og det vil være lettere for sameierne å kunne forholde seg til ett styre, istedenfor to slik det er per i dag.

Det skal og slik som per i dag opprettholdes en egen post i boligsameiets regnskap en post for innkommende midler til forvaltning av parkeringsanlegg, men og en egen post for utgående midler til forvaltning av parkeringsanlegget.

Sammenlåing av de juridiske enhetene skal være fullført innen 31.12.2026, så fremt det ikke uoverkommelige obligasjoner.

Avstemming: 2/3 flertall

Forslag til vedtak: Det foreslås at Garasjesameiet og Boligsameiet skal slås sammen til en juridisk enhet, og at etter årsmøtet til Boligsameiet og Garasjesameiet skal prosessene med sammenslåing starte.

Sammenslåingen skal være fullført innen 31.12.2026.

Dersom det oppstår uoverkommelige obligasjoner kan og garasjesameiet stå som en underenhet til boligsameiet til disse obligasjoner er over.

Det forventes flere ekstraordinære årsmøter fremover for å utføre sammenslåingen, disse vil inkludere å justere på vedtekter, flytting av eierandeler til boligsameiet, navnendringer, nedleggelse av garasjesameiet og eventuelt mer.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er å vedta forslaget.

5.2 Endring av vedtekter - nøkkelsystemer og andre løsninger for autorisasjon ved dører

Nytt avsnitt til vedtektene:

§5-3 Nøkkel- og adgangssystemer
(1) Med nøkkel- og adgangssystem menes alle metoder, systemer og tjenester som benyttes for å autorisere adgang til dører, porter, luker eller andre fysiske barrierer tilknyttet sameiets eiendom og fellesarealer.

(2) Jessheim Sør Elveparken 1 & 2 Boligsameie eier alle nøkkel- og adgangssystemer som gir tilgang til fellesarealer og øvrige objekter på tomten, med unntak av systemer som tilhører parkeringsanlegg eller den enkelte seksjon.

(3) Styret administrerer nøkkel- og adgangssystemene og er alene autorisert til å bestille nøkler, adgangsbrikker eller tilsvarende enheter.

(4) Seksjonseiere kan bestille nøkler, adgangsbrikker eller tilsvarende gjennom styrets publiserte rutiner. Kostnader ved bestilling bæres av den enkelte seksjonseier. Seksjonseiere kan og bestille låsemekanismen (eksempelvis programmert kortleser, nøkkelsylinder eller liknende) til egen seksjon gjennom samme publiserte rutiner som før bestilling av nøkler, adgangsbrikker eller tilsvarende.

(5) Bruk av uautoriserte eller ulovlig kopierte nøkler, adgangsbrikker eller tilsvarende er forbudt. Sameiet kan deaktivere slike enheter og fakturere ansvarlig seksjonseier for påførte kostnader.

(6) Styret kan bestille låsemekanismen (eksempelvis programmert kortleser, nøkkelsylinder eller liknende), nøkler, adgangsbrikker eller tilsvarende til bruk i styrets arbeid, men ikke til individuelle seksjoner.

(7) Styret skal til enhver tid sørge for at nødetater har adgang gjennom sameiets låsesystem ved hjelp av en innelåst nøkkel plassert i godkjent nøkkelboks. Styret er ansvarlig for drift, kontroll og utskifting av denne nøkkelen og nøkkelboksen.

(8) Seksjonseiere anbefales å beholde original låsesylinder levert med bygget.

Adgang for nødetater er tilpasset originalt sylindersystem. Å bytte til en ikke-kompatibel låsesylinder kan medføre at døren må brytes opp ved behov for akutt adgang. Kostnader som følge av slik nødvendig adgang dekkes ikke av sameiet og kan belastes den enkelte seksjonseier.

Flertallskrav: 2/3 flertall

Forslag til vedtak: Fyll inn *forslagsstillers* forslag til vedtak

Styrets innstilling: Dette er en tydeliggjøring av eksisterende rutine og eierskap av nøkkelsystem

5.3 Bedre utnyttelse av fellesarealer innendørs

I 1. etasje, Søndre Dølibekken 4, er det per i dag ubenyttet fellesarealer. Sameiet ønsker å etablere ett lite møtelokale ved så sette opp en liten lettvegg.

Dette rommet er ment i første omgang til møtevirksomhet av styrene i sameiene, men vil og kunne være rom som kan leies av sameiet til sameierne i korte perioder.

Rommet skal ikke kunne benyttes til overnatting eller oppbevaring over lengre tid.

Flertallskrav: 2/3 flertall

Forslag til vedtak: Det foreslås at ett slikt rom skal kunne bygges, men med en kostnadsramme på 50 000,-.

Styrets innstilling: Styret innstiller på å vedta dette, og ønsker å poengtere at vi ser på å gjøre dette så kostnadseffektivt som mulig.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Roy Jansen, Valgt fra 03.07.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Dejan Kurija, Valgt fra 03.07.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Trond Sundby Lerbakk, Valgt fra 18.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Kasper Storm Hanssen, Valgt fra 03.04.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Ezatullah Servary, Valgt fra 18.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Sissel Marie Einarsen, Valgt fra 03.04.2025, Valgt for 2 år

6.1 Valg av styreleder

Foreslått: Anders B. Karlsen

Forslag til vedtak: Det foreslås å vedta Anders B. Karlsen som styreleder.

Styrets innstilling: Styret innstiller på vedtaket.

6.2 Valg av medlemmer til styret

- Sissel Marie Einarsen (Ikke på gjenvalg - har ett år igjen av sin periode)
- Kasper Storm Hanssen (På gjenvalg - 2 år)
- Dejan Kurija (På gjenvalg - 1 år)
- Roy Jansen (På gjenvalg - 1 år)
- Brian Nielsen (Nytt medlem på valg - 2 år)

Benkeforslag for andre til å stille til valg er tillatt. Vi anbefaler at flere er med i sameiets organisasjon.

Forslag til vedtak: Det foreslås at disse tre personene som er på valg velges inn som styremedlemmer.

Styrets innstilling: Styret innstiller på forslaget til vedtak.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Sameiet har på lengre tid ikke hatt noen varamedlemmer. I år har vi fått en som melder seg som Vara for styret.

- Trine-Lill Gjerde (Nytt varamedlem - to år)

Benkeforslag for andre til å stille til valg er tillatt. Vi anbefaler at flere er med i sameiets organisasjon.

Forslag til vedtak: Det foreslås at Trine-Lill velges inn som varamedlem.

Styrets innstilling: Styret innstiller på forslag til vedtak.

6.4 Valg av valgkomite

Rollen til valgkomiteen er å finne passende personer til å fylle rollene som styremedlemmer, styrets leder og varamedlemmer.

Dette er ikke en funksjon som har eksistert tidligere i sameiet, da man ikke har klart å finne ressurser til dette.

Det er ingen styret har funnet som kan tre inn i denne rollen. Dersom det er noen som ønsker å stille til valg for valgkomité, kan benkeforslag meldes.

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 101 816**	**343 284**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	1 117 447	961 090
Tilbakeføring av avskrivning	17 443	17 443
Endringer i andre langsiktige poster	55 000	-220 000
B. Endring arbeidskapital	**1 189 889**	**758 532**
C. Arbeidskapital	**2 291 705**	**1 101 816**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	2 721 303	1 365 121
Kortsiktiggjeld	-429 598	-263 305
C Arbeidskapital	**2 291 705**	**1 101 816**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Innkallingen er sendt 20.03.2026.

Resultatregnskap 2025 Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 boligsameie

Vedlegg - Sak 2

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 859 820	4 386 286	4 860 216	4 859 976
Sum leieinntekt		**4 859 820**	**4 386 286**	**4 860 216**	**4 859 976**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	10 000	0	0	0
Sum annen inntekt		**10 000**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**4 869 820**	**4 386 286**	**4 860 216**	**4 859 976**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	21 150	18 330	20 000	21 150
Styrehonorar	3	150 000	130 000	150 000	150 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	17 443	17 443	0	17 443
Driftskostnad					
Energikostnad		975 143	932 682	1 000 000	1 000 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	1 022 348	1 004 577	1 050 028	1 075 500
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	488 460	358 856	492 500	487 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	43 678	2 514	5 000	15 000
Reparasjon og vedlikehold	8	396 564	291 912	449 000	475 000
Revisjonshonorar		12 075	11 019	11 000	14 000
Forretningsførerhonorar		169 441	163 081	169 500	177 000
Andre honorar	9	9 250	108 235	107 500	10 000
Kontorkostnad		1 614	0	0	2 000
TV/bredbånd		147 312	147 312	147 312	147 000
Forsikringer		351 361	257 789	351 369	397 000
Andre kostnader	10	7 557	12 369	16 500	11 500
Sum kostnad		**3 813 396**	**3 456 119**	**3 969 709**	**3 999 593**
Driftsresultat		**1 056 424**	**930 167**	**890 507**	**860 383**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		61 023	30 922	0	0
Netto finansposter		**-61 023**	**-30 922**	**0**	**0**
Årsresultat		**1 117 447**	**961 090**	**890 507**	**860 383**
Overført sameiekapital		1 117 447	961 090	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 117 447**	**961 090**	**0**	**0**

Balanse 2025 Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 boligsameie

Vedlegg - Sak 2

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	4	37 792	55 235
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktige fordringer	11	165 000	220 000
Sum anleggsmidler		**202 792**	**275 235**
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		55 606	30 848
Kundefordringer		26 075	26 075
Andre kortsiktige fordringer		28 422	28 246
Forskuddsbetalte kostnader		114 323	102 703
Innestående konsernkonto og bank		2 496 877	1 177 249
Sum omløpsmidler		**2 721 303**	**1 365 121**
SUM EIENDELER		**2 924 095**	**1 640 355**

Balanse 2025 Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 boligsameie

Vedlegg - Sak 2

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 494 498	1 377 051
Sum opptjent egenkapital		**2 494 498**	**1 377 051**
Sum egenkapital	**12**	**2 494 498**	**1 377 051**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		32 169	5 758
Leverandørgjeld		397 429	257 547
Sum kortsiktig gjeld		**429 598**	**263 305**
Sum gjeld		**429 598**	**263 305**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 924 095**	**1 640 355**

Sted:_____ Dato:_____

Roy Jansen Styreleder	Sissel Marie Einarsen Styremedlem	Kasper Storm Hanssen Styremedlem
Ezatullah Servary Styremedlem	Dejan Kurija Styremedlem	Trond Sundby Lerbakk Styremedlem

Noter årsregnskap 2025 Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 boligsameie

Vedlegg - Sak 2

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 124 seksjoner.
Sameiet er oppført på gnr. 132 b.nr 305 i Ullensaker kommune.
Sameiets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenr SP3474681

Noter årsregnskap 2025 Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 boligsameie

Vedlegg - Sak 2

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	4 226 748	3 575 790
3609 Leie parkering	485 760	353 184
3610 Sameieinnbetalinger	0	310 000
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	147 312	147 312
Sum	**4 859 820**	**4 386 286**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	10 000	0
Sum	**10 000**	**0**

Gjelder tilbakebetaling av egenandelskrav fra IF Skadeforsikring.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	21 150	18 330
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	150 000	130 000
Sum	**171 150**	**148 330**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Kameraovervåkning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	87 213
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	87 213
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	49 421
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	37 792
Årets avskrivninger :	17 443
Anskaffelsesår :	2023
Antatt levetid i år :	5

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6300 Leiekostnader lokaler	347 028	347 028
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	86 796	77 112
6340 Heisalarm	16 388	15 561
6341 Brannalarm	18 258	16 683
6361 Fast renhold	129 240	124 028
6362 Skadedyrutryddelse	11 490	12 371
6364 Matteleie	17 855	17 559
6390 Andre driftskostnader	7 500	7 500
6391 Snømåking/strøing/feiing	57 565	62 476
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	330 228	324 259
Sum	**1 022 348**	**1 004 577**

Konto 6390 gjelder kostnad til kontrolltjeneste fra Østlandske Parkering AS.

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6400 Leie av maskiner	0	5 351
6420 Lisens E-post/SMS-tjenester	2 460	705
6450 Leie parkering	486 000	352 800
Sum	**488 460**	**358 856**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	1 546	369
6525 IT utstyr	40 108	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	2 025	2 145
Sum	**43 678**	**2 514**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6602 Vedlikehold VVS	53 396	43 537
6603 Vedlikehold elektro	83 986	14 190
6605 Vedlikehold fellesanlegg	1 000	34 927
6610 Andre vaktmestertjenester	0	5 546
6611 Vedlikehold heiser	83 353	30 546
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	82 716	88 571
6630 Egenandel forsikring	3 000	10 000
6648 Vedlikehold dører og porter	32 301	3 818
6663 Vedlikehold ventilasjon	56 813	60 777
Sum	**396 564**	**291 912**

Note 9 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	9 250	3 385
6730 Teknisk honorar	0	86 250
6750 Vakthold	0	18 600
Sum	**9 250**	**108 235**

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7720 Generalforsamling/Årsmøte	3 000	2 500
7770 Betalingskostnader	1 197	1 004
7772 Omkostninger inkasso	260	0
7773 Omkostninger innkreving	3 102	4 356
7790 Andre kostnader	0	4 500
7795 Husleietap	-2	10
Sum	**7 557**	**12 369**

Note 11 - Langsiktige fordringer

Sameiet har utestående en langsiktig fordring hos Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 garasjesameie pga. dårlig likviditet.
Pr. 31.12.25 er beløpet på kr. 165 000, og det nedbetales med kr. 13 750 hver måned slik at det pr. 31.12.26 vil være nedbetalt.

Vedlegg - Sak 2

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 377 051	1 117 447	2 494 498
Sum opptjent egenkapital	**1 377 051**	**1 117 447**	**2 494 498**
Sum egenkapital	**1 377 051**	**1 117 447**	**2 494 498**

Vedlegg - Sak 3

Årsmelding 2025 - Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Roy Jansen
Styremedlem, Dejan Kurija
Styremedlem, Trond Sundby Lerbakk
Styremedlem, Kasper Storm Hanssen
Styremedlem, Ezatullah Servary
Styremedlem, Sissel Marie Einarsen

Styret i Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 boligsameie består av 1 kvinne og 5 menn.

Virksomhetens art

Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 boligsameie ligger i Ullensaker kommune, og har organisasjonsnummer 927613999

Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 boligsameie består av 124 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 boligsameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP3474681. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 boligsameie har et system som tilfredsstiller myndighetens krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Innkallingen er sendt 20.03.2026.

Vedlegg - Sak 3

Styrets arbeid

Styret vil legge frem informasjon om styrets arbeid på årsmøtet.

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.03.2026

Innkallingen er sendt 20.03.2026.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 boligsameie Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Tirsdag 14.04.2026 kl. 18:00 - Kjelleren - Jessheim Sør Elveparken 1 & 2, Søndre Dølibekken 4

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 boligsameie tirsdag 14.04.2026 kl. 18:00 - Kjelleren - Jessheim Sør Elveparken 1 & 2.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Elisabet Johansen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Elisabet Johansen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Roy Jansen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 9

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 10

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet for 2025 ligger vedlagt. Revisjonsberetningen for 2025 blir ettersendt når den

er klar eller presentert på årsmøtet.

Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 150 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Sammenslåing av Boligsameiet og Garasjesameiet

Boligsameiet (org.nr. 927 613 999) og Garasjesameiet (org.nr. 927 636 719) har vært i dialog ang. potensialet for sammenslåing av Boligsameiet og Garasjesameiet.

Det er uvanlig at man har separert ut det som normalt er under ordinær drift i ett sameie til to ulike juridiske enheter. Dette fører til at det er vanskelig å opprettholde ordinær drift i garasjesameiet, det forårsaker gråsoner for hvor ansvar ligger i forbindelse med driften av bygningsmassen og dagens vedtekter er allerede brutt (ref. §8-1(2) i boligsameiets vedtekter).

Å sammenslå disse to juridiske enhetene vil gjøre det lettere å utføre vedlikehold, og det vil være lettere for sameierne å kunne forholde seg til ett styre, istedenfor to slik det er per i dag.

Det skal og slik som per i dag opprettholdes en egen post i boligsameiets regnskap en post for innkommende midler til forvaltning av parkeringsanlegg, men og en egen post for utgående midler til forvaltning av parkeringsanlegget.

Sammenlåing av de juridiske enhetene skal være fullført innen 31.12.2026, så fremt det ikke uoverkommelige obligasjoner.

Avstemming: 2/3 flertall

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt/ikke vedtatt

Antall stemmer for: 9

Antall stemmer mot: 1

Antall blanke stemme:

5.2 Endring av vedtekter - nøkkelsystemer og andre løsninger for autorisasjon ved dører

Nytt avsnitt til vedtektene:

§5-3 Nøkkel- og adgangssystemer
(1) Med nøkkel- og adgangssystem menes alle metoder, systemer og tjenester som benyttes for å autorisere adgang til dører, porter, luker eller andre fysiske barrierer tilknyttet sameiets eiendom og fellesarealer.

(2) Jessheim Sør Elveparken 1 & 2 Boligsameie eier alle nøkkel- og adgangssystemer som gir tilgang til fellesarealer og øvrige objekter på tomten, med unntak av systemer som tilhører parkeringsanlegg eller den enkelte seksjon.

(3) Styret administrerer nøkkel- og adgangssystemene og er alene autorisert til å bestille nøkler, adgangsbrikker eller tilsvarende enheter.

(4) Seksjonseiere kan bestille nøkler, adgangsbrikker eller tilsvarende gjennom styrets publiserte rutiner. Kostnader ved bestilling bæres av den enkelte seksjonseier. Seksjonseiere kan og bestille låsemekanismen (eksempelvis programmert kortleser, nøkkelsylinder eller liknende) til egen seksjon gjennom samme publiserte rutiner som før bestilling av nøkler, adgangsbrikker eller tilsvarende.

(5) Bruk av uautoriserte eller ulovlig kopierte nøkler, adgangsbrikker eller tilsvarende er forbudt. Sameiet kan deaktivere slike enheter og fakturere ansvarlig seksjonseier for påførte kostnader.

(6) Styret kan bestille låsemekanismen (eksempelvis programmert kortleser, nøkkelsylinder eller liknende), nøkler, adgangsbrikker eller tilsvarende til bruk i styrets arbeid, men ikke til individuelle seksjoner.

(7) Styret skal til enhver tid sørge for at nødetater har adgang gjennom sameiets låsesystem ved hjelp av en innelåst nøkkel plassert i godkjent nøkkelboks. Styret er ansvarlig for drift, kontroll og utskifting av denne nøkkelen og nøkkelboksen.

(8) Seksjonseiere anbefales å beholde original låsesylinder levert med bygget. Adgang for nødetater er tilpasset originalt sylindersystem. Å bytte til en ikke-kompatibel låsesylinder kan medføre at døren må brytes opp ved behov for akutt adgang. Kostnader som følge av slik nødvendig adgang dekkes ikke av sameiet og kan belastes den enkelte seksjonseier.

Flertallskrav: 2/3 flertall

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt/ikke vedtatt

Antall stemmer for: 10

Antall stemmer mot:

Antall blanke stemme:

5.3 Bedre utnyttelse av fellesarealer innendørs

I 1. etasje, Søndre Dølibekken 4, er det per i dag ubenyttet fellesarealer. Sameiet ønsker å etablere ett lite møtelokale ved så sette opp en liten lettvegg.

Dette rommet er ment i første omgang til møtevirksomhet av styrene i sameiene, men vil og kunne være rom som kan leies av sameiet til sameierne i korte perioder.

Rommet skal ikke kunne benyttes til overnatting eller oppbevaring over lengre tid.

Flertallskrav: 2/3 flertall

Vedtak:
Antall stemmer for: 10

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Foreslått: Anders B. Karlsen

Vedtak:
Valgt ble: Anders B Karlsen for 2 år.

Antall stemmer for: 9

6.2 Valg av medlemmer til styret

- Sissel Marie Einarsen (Ikke på gjenvalg - har ett år igjen av sin periode)
- Kasper Storm Hanssen (På gjenvalg - 2 år)
- Dejan Kurija (På gjenvalg - 1 år)
- Roy Jansen (På gjenvalg - 1 år)
- Brian Nielsen (Nytt medlem på valg - 2 år)

Benkeforslag for andre til å stille til valg er tillatt. Vi anbefaler at flere er med i sameiets organisasjon.

Vedtak:
Valgt ble: Kasper Storm Hanssen for 2 år. Antall stemmer for: 10

Valgt ble: Dejan Kurija for 1 år. Antall stemmer for: 10

Valgt ble: Roy Jansen for 1 år. Antall stemmer for: 10

Valgt ble: Brian Nielsen for 2 år. Antall stemmer for: 10

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Sameiet har på lengre tid ikke hatt noen varamedlemmer. I år har vi fått en som melder seg som Vara for styret.

- Trine-Lill Gjerde (Nytt varamedlem - to år)

Benkeforslag for andre til å stille til valg er tillatt. Vi anbefaler at flere er med i sameiets organisasjon.

Vedtak:
Valgt ble: Trine-Lill Gjerde for 2 år. Antall stemmer for: 8

6.4 Valg av valgkomite

Rollen til valgkomiteen er å finne passende personer til å fylle rollene som styremedlemmer, styrets leder og varamedlemmer.

Dette er ikke en funksjon som har eksistert tidligere i sameiet, da man ikke har klart å finne ressurser til dette.

Det er ingen styret har funnet som kan tre inn i denne rollen. Dersom det er noen som ønsker å stille til valg for valgkomité, kan benkeforslag meldes.

Vedtak:

Valgt ble: Sissel Marie Einarsen. Antall stemmer for 10

Protokoll for Jessheim Sør Elveparken 1 og 2 boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Elisabet Johansen (sign.)	15.04.2026
Sekretær	Elisabet Johansen (sign.)	15.04.2026
Protokollvitne	Roy Jansen (sign.)	15.04.2026

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Søndre Dølibekken 8, 2050 Jessheim
Gnr. 132, Bnr. 305, Snr. 93, Ullensaker kommune.

Oppdragsnummer:
302260042

Meglerforetak: PrivatMegleren Grünerløkka

Saksbehandler: Ansh Chattree

Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 920 22 073

E-post: ansh.chattree@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
