PRIVATMEGLEREN
BRUSTAD & PARTNERE

RÅDHUSVEGEN 7B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

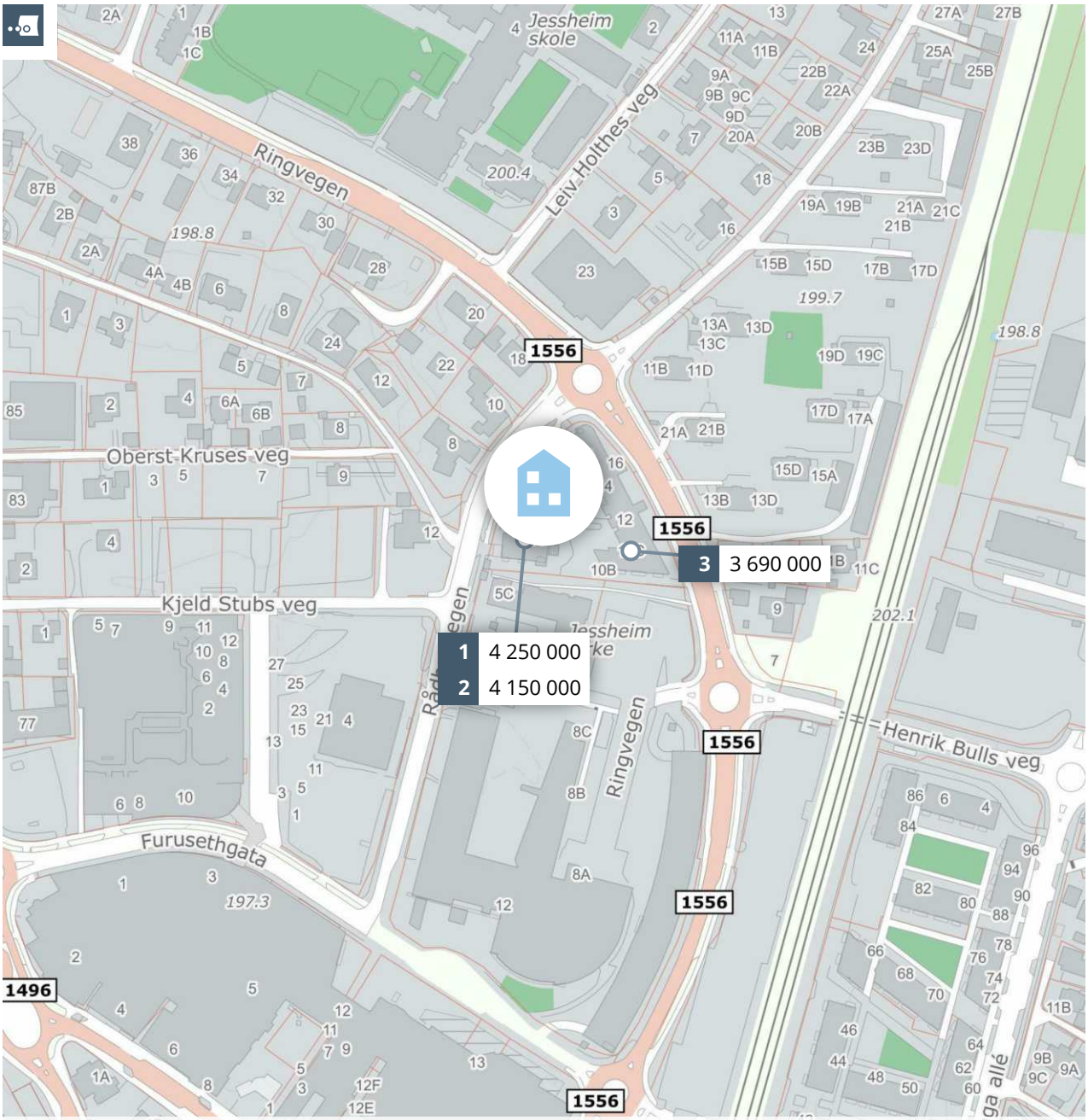
Informasjon fra forretningsfører - sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

RÅDHUSVEGEN 7 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Brustad & Partnere den 24.03.2026

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: Øyvind Thorberg Simonsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rådhusvegen 7 B, 2066 JESSHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2018

GNR 7 BNR 14 FNR 0 SNR 32 KOMMUNE 3209 ULLENSAKER GRUNNKRETS Jessheim sentrum nord

Verdivurdert til

3 550 000

0	3 550 000	66 981
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	53 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2018

Fellesutgifter	2 356
Formue	21 506
Soverom	1
Etasje	4

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rådhusvegen 7 A 66 m²	2018	1. etg	2 sov	03.10.2025	4 250 000	**4 250 000**	0	4 250 000	**64 394**
2	Rådhusvegen 7 A 65 m²	2018	2. etg	2 sov	23.05.2025	4 350 000	**4 150 000**	0	4 150 000	**63 846**
3	Ringvegen 10 A 58 m²	2018	5. etg	1 sov	18.11.2024	3 690 000	**3 690 000**	0	3 690 000	**63 621**

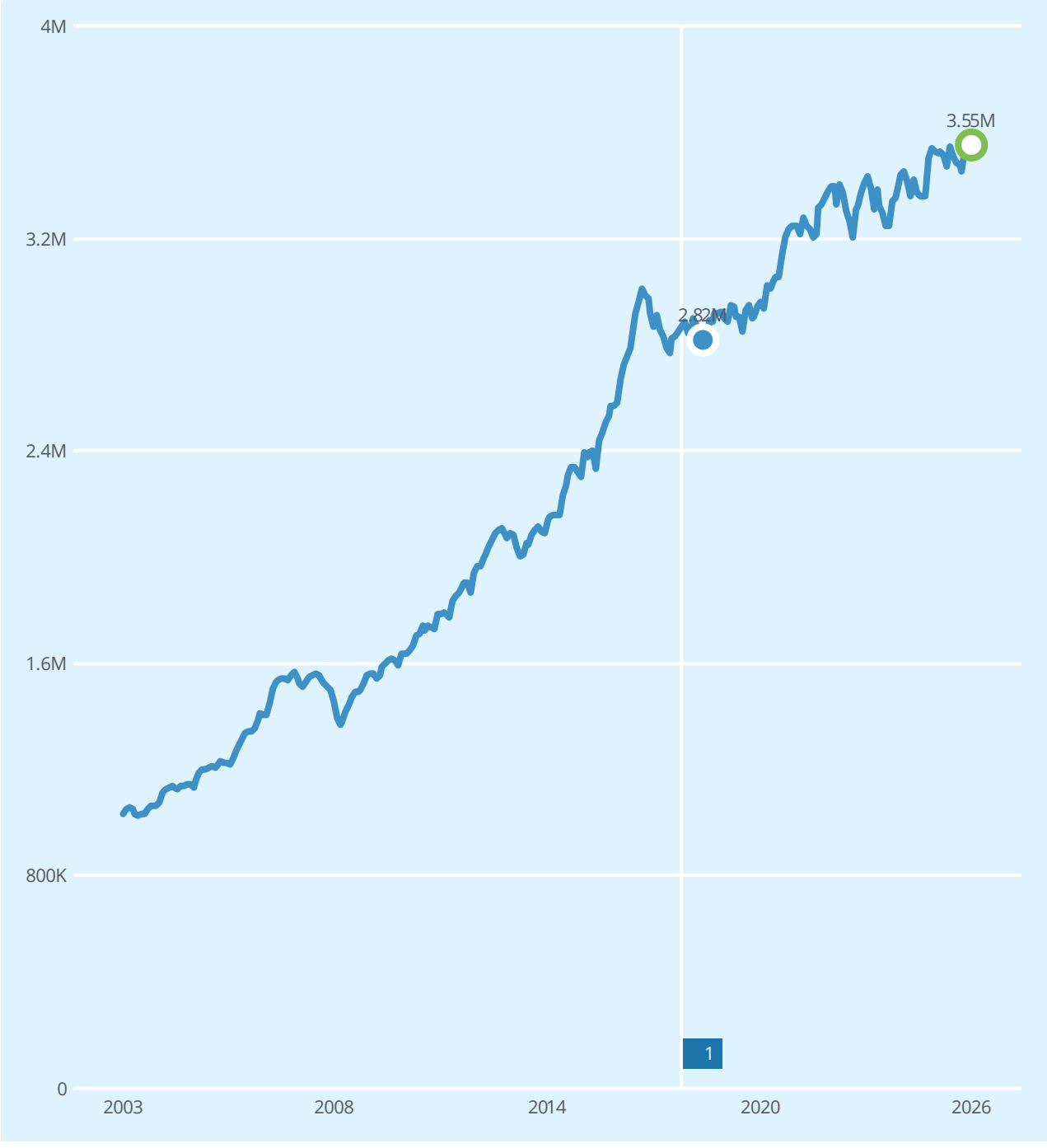
Vi har gleden av å presentere Rådhusvegen 7B – en lekker og moderne 2-roms selveierleilighet fra 2018, beliggende i det attraktive boligprosjektet Sentrumshagen, midt i hjertet av Jessheim sentrum.

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



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
15.11.2018		15.11.2018	-	2 820 000	-	2 820 000

Leiligheter til salgs i Jessheim sentrum nord grunnkrets nå

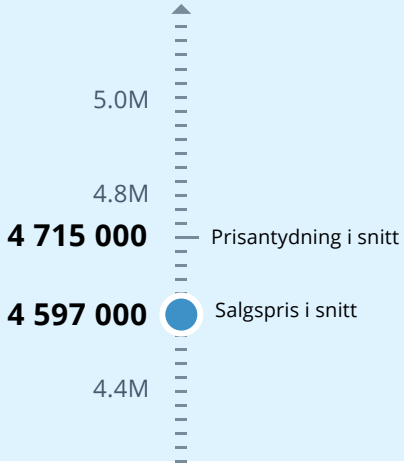
4
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
123
dager

Leiligheter solgt i Jessheim sentrum nord grunnkrets siste 9 mnd

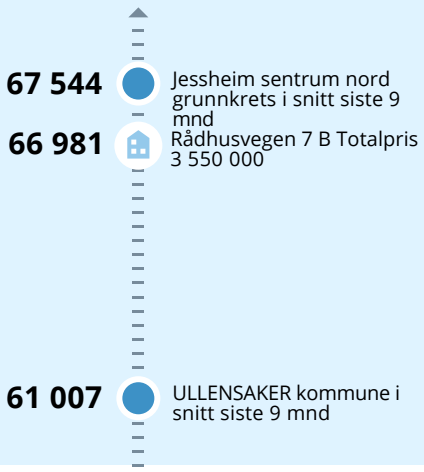
13
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
51
dager

for 1.8% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Rådhusvegen 7 B, 2066 JESSHEIM

ULLENSAKER kommune

gnr. 7, bnr. 14, snr. 32

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 18.03.2026 **Rapportdato:** 20.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22551-1133 **Eiendomsverdi ref nr:** EL6048

Foretak: LEMA BOLIG AS **Takstingeniør:** Leif Martin Brodahl

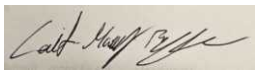
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Lema Bolig AS

Lema Bolig er en uavhengig bedrift som spesialiserer seg på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte og andre oppdrag innen bolig.
Med solid kompetanse og mange års erfaring innen bygg- og anlegg og eiendom, sørger vi for nøyaktige og grundige rapporter som gir deg
en klar forståelse av eiendommen.

LEMA BOLIG AS

Rapportansvarlig



Leif Martin Brodahl
Uavhengig Takstingeniør
leifmartin@lemabolig.no
472 95 767

NITO

LEMA BOLIG AS

BMTF

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygget og leiligheten fremstår godt vedlikeholdt og vurderes å være i god teknisk stand basert på visuell gjennomgang og registrerte forhold. Det er ikke avdekket vesentlige avvik som påvirker funksjon, konstruksjon eller brukskvalitet, og boligen fremstår som helhet tilfredsstillende ivaretatt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

UTVENDIG Gå til side

Byggemåte:
Boligblokk over 5 etasjer og kjeller oppført i 2018. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Drenering antas utført iht. praksis for byggeåret. Etasjeskillere i betongelementer. Lyd og brannskille mellom boenheter. Bærende konstruksjoner i betong og stål og yttervegger i utfyllende bindingsverk. Fasader er pusset/malt og kledd med fasadeplater. Flat takkonstruksjon antatt tekket med takmembran/asfaltbelegg.

Type: Vinduer med tre-lags isolerglass.

Alder: fra Byggeår.

Om undersøkelsen:
Vinduer er kontrollert ved stikkprøver, noe som betyr at et utvalg av vinduene er undersøkt.

Merk
Jevnlig justering av vinduer må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør
Balkongdør med trelags isolerglass.
Alder: Byggeår.

* Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

Utgang fra stue til balkong på ca 8 kvm. Betongdekke med terrassebord og rekkverk av glass og stål
Rekkverkshøyde: Ca 1.2 meter.

INNVENDIG Gå til side

Oppvarming:
Radiator i stue, soverom og vannbåren gulvvarme på bad.

Gulv: Tregulv
Vegger: Malte plater og malte betongvegger
Himling: malt betonghimling.
Himlingshøyde:
Ca. 2.52 meter, målt i stue. Himlingshøyde varierer som følge av skjevheter.
Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter
oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Overflatene har bruksslitasje, som innebærer bruksmerker, noe som påregnes generelt i brukte boliger.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

Boligen har etasjeskille i betong
Det ble utført en enkel horisontalmåling med følgende resultater:
Lokalt avvik er målt til ca. 8mm.
Retningsavvik er målt til ca. 13mm.
Følgende rom er målt: Stue/ Kjøkken og entre,

Horisontalmålingen ble utført med linjelaser med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m. Lokale avvik ble målt ved fem punkter innenfor 2 meter, og totale avvik
ved ett tilfeldig punkt ved hver vegg og midt på gulvet, der dette var mulig uten å flytte møbler. Målingen er en stikkprøvekontroll og kan ikke garantere å avdekke alle mulige skjevheter eller ujevnheter. Nye målinger kan derfor avvike fra oppgitte tall. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter i gulvplanet og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering. Dersom det er
behov for vurdering av slike forhold, anbefales videre kontroll.

Type: Glatte innvendige dører.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Merk:
Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

Dørblad inn til stuen er hektet av og er derfor ikke funksjonstestet. Dørbladet oppbevares i bod i kjeller og medfølger leiligheten.

VÅTROM Gå til side

Bad
Flislagte vegger og og gulv, med malte plater i tak

Innredning med glatte fronter og slett innredning med nedsenket servant og 1-greps blandebatteri
avløpsrør av plast og speil på vegg.

- Dusvegger
- Vegghengt toalett
- Opplegg for vaskemaskin

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.

Beskrivelse av eiendommen

Flislagte vegger og malt himling med downlights.

Gulv: fliser på betong.

En enkel horisontalmåling av gulvet ble utført med linjelaser, med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, og resultatene er som følger:

Fall mot sluk: Ok.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Over 25 mm.

Om fallmålingen:
Målingene er utført punktvis som en stikkprøvekontroll. Dette innebærer at ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, nødvendigvis blir avdekket.

Om måling av høyde på slukrist:
Målingen vurderer høyden i forhold til krav for høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. Membranens tilstedeværelse og høyde ved døren kan imidlertid ikke bekreftes uten fysiske inngrep i konstruksjonen

Plast/PVC sluk med klemring plassert i dusjsone. Gulvmembran påvist/innfestet i sluk.

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Innredning: innredning med glatte fronter porselenvask med 1 greps servantbatteri, overskap med speilfronter og lys.
Sanitærutstyr: Dusj på gulv med dusjvegger i glass, opplegg for vaskemaskin og vegghengt klosset med innebygget sisterne.

Avtrekk på bad,
Ventilasjonen i boligen er balansert ventilasjons ihht Tek 17
Tilluft i spalte under dør.

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN Gå til side

Innredning: Glatte overflater og benkeplate av laminat.
Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeår
Hvitevarer: Integrert platetopp, Stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Oppvaskkum av stål.
Fuktsøk:
Fuktoverflateindikator er benyttet ved vanninstallasjoner uten å avsløre indikasjoner på skadelig fukt. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll.
Om kontrollen:
Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest.

Justeringer må påregnes med jevne mellomrom

Det er avtrekksvifte fra flexit som er koblet via balansert anlegg.

Avtrekk ok

Om vurderingen:
Vurderingen gjelder for prinsippene for luftbehandling og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test av avtrekket med papir, mens full funksjonstesting og teknisk vurdering av selve ventilatoren utføres ikke, da dette krever spesialkompetanse

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Type rør: Plast
Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran: Plassert i vannskap i bod.
Vanntrykk:
Vanntrykk er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.
Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige
røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll,
må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.
Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige
røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll,
må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres

balansert ventilasjon ihht TEK17

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon, som innebærer et mekanisk ventilasjonsanlegg med både tilluft og avtrekk. Systemet er konstruert for å gi kontrollert luftutskifting og et godt inneklima, samtidig som varmegjenvinning reduserer energitap.
Ved inspeksjon fremstår anlegget som funksjonelt, men det er ikke utført ytterligere kontroll av aggregat, kanaler eller filtertilstand. Regelmessig vedlikehold, herunder rengjøring og filterskift, anbefales for å sikre optimal drift og luftkvalitet.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er tilknyttet felles sentral varmtvannsberedning i bygget. Dette innebærer at varmtvann produseres i en sentral bereder for hele sameiet/blokken, og distribueres via felles tappevannsinstallasjon frem til den enkelte boenhet.

Vannbåren varme via radiatorer i stue, soverom og gulvvarme på bad med egen styring som er tilkoblet varmesentral.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap plassert i bod med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.
Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.
Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samtstandard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

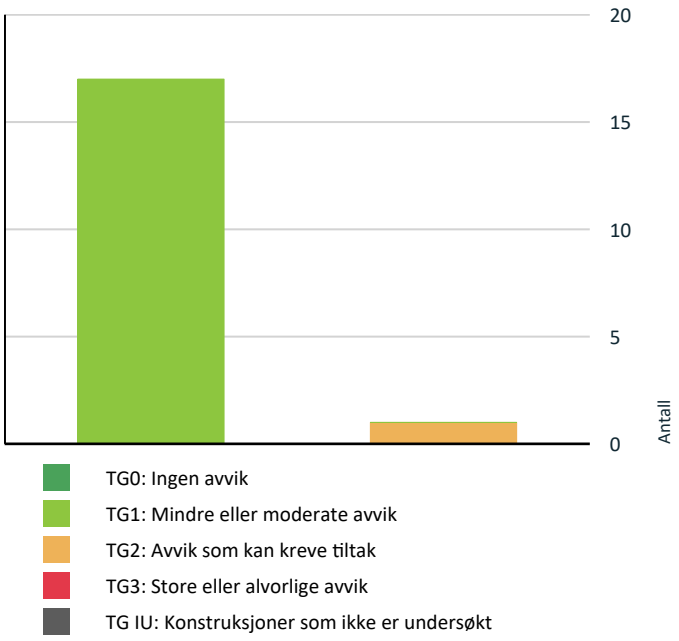
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2018

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Malt innvendige vegger.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Type: Vinduer med tre-lags isolerglass.

Alder: fra Byggeår.

Om undersøkelsen:
Vinduer er kontrollert ved stikkprøver, noe som betyr at et utvalg av vinduene er undersøkt.

Merk
Jevnlig justering av vinduer må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Type: Brann- og lydklassifisert entrédør
Balkongdør med trelags isolerglass.
Alder: Byggeår.

* Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Utgang fra stue til balkong på ca 8 kvm. Betongdekke med terrassebord og rekkverk av glass og stål
Rekkverkshøyde: Ca 1.2 meter.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Gulv: Tregulv
Vegger: Malte plater og malte betongvegger
Himling: malt betonghimling.
Himlingshøyde:
Ca. 2.52 meter, målt i stue. Himlingshøyde varierer som følge av skjevheter.
Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter
oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Overflatene har bruksslitasje, som innebærer bruksmerker, noe som påregnes generelt i brukte boliger.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Boligen har etasjeskille i betong
Det ble utført en enkel horisontalmåling med følgende resultater:
Lokalt avvik er målt til ca. 8mm.
Retningsavvik er målt til ca. 13mm.
Følgende rom er målt: Stue/ Kjøkken og entre,

Horisontalmålingen ble utført med linjelaser med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m. Lokale avvik ble målt ved fem punkter innenfor 2 meter, og totale avvik
ved ett tilfeldig punkt ved hver vegg og midt på gulvet, der dette var mulig uten å flytte møbler. Målingen er en stikkprøvekontroll og kan ikke garantere å avdekke alle mulige skjevheter eller ujevnheter. Nye målinger kan derfor avvike fra oppgitte tall. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter i gulvplanet og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering. Dersom det er
behov for vurdering av slike forhold, anbefales videre kontroll.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Type: Glatte innvendige dører.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Merk:
Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

Dørblad inn til stuen er hektet av og er derfor ikke funksjonstestet. Dørbladet oppbevares i bod i kjeller og medfølger leiligheten.

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagte vegger og og gulv, med malte plater i tak

Innredning med glatte fronter og slett innredning med nedsenket servant og 1-greps blandebatteri
avløpsrør av plast og speil på vegg.

- Dusvegger
- Vegghengt toalett
- Opplegg for vaskemaskin

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt himling med downlights.

Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: fliser på betong.

En enkel horisontalmåling av gulvet ble utført med linjelaser, med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, og resultatene er som følger:

Fall mot sluk: Ok.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Over 25 mm.

Om fallmålingen:
Målingene er utført punktvis som en stikkprøvekontroll. Dette innebærer at ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, nødvendigvis blir avdekket.

Om måling av høyde på slukrist:
Målingen vurderer høyden i forhold til krav for høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. Membranens tilstedeværelse og høyde ved døren kan imidlertid ikke bekreftes uten fysiske inngrep i konstruksjonen

Det er registrert en del kalkuyslag i fuger, det er registrert fastfuf mellom gulv og veggflis og ikke elastisk fug ihht monteringsveiledning, dette kan medføre sprekker og lignende og utfordringer ved bevegelser, fastfug bør fjernes og det bør etableres elastisk fug i overganger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

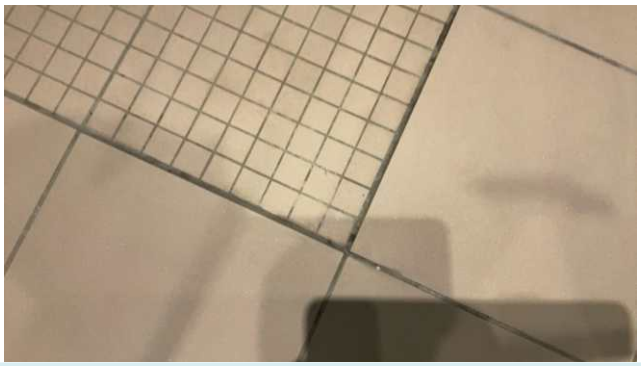
det påvist at det er benyttet fast fugemasse i overgangen mellom gulv- og veggflis, i stedet for elastisk fug som kreves i slike bevegelige overganger. Dette er i strid med vanlig bransjepraksis og monteringsveiledninger fra leverandører, hvor elastisk fug (silikon/elimert masse) skal benyttes for å ta opp bevegelser og unngå sprekkdannelser i overganger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fast fug i overgang gulv–vegg bør fjernes.
Det bør etableres elastisk fug i alle relevante overganger, i tråd med leverandørenes monteringsveiledning og normalt fagmessig utførelse.

Fast fug kan føre til sprekker, løsninger i fuger og skader som følge av bevegelser i konstruksjonen.





ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast/PVC sluk med klemring plassert i dusjsone. Gulvmembran påvist/innfestet i sluk.

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Det ser ut som det burde vært en sikring for membran rundt sluk, for å brskytte membran mot klemring, denne mangler og membran er utsatt.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: innredning med glatte fronter porselenvask med 1 greps servantbatteri, overskap med speilfronter og lys.
Sanitærutstyr: Dusj på gulv med dusjvegger i glass, opplegg for vaskemaskin og vegghengt klosset med innebygget sisterne.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk på bad,
Ventilasjonen i boligen er balansert ventilasjons ihht Tek 17

Tilluft i spalte under dør.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning: Glatte overflater og benkeplate av laminat.
Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeår
Hvitevarer: Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Oppvaskkum av stål.
Fuktsøk:
Fuktoverflateindikator er benyttet ved vanninstallasjoner uten å avsløre indikasjoner på skadelig fukt. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll.
Om kontrollen:
Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest.
Justeringer må påregnes med jevne mellomrom

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekksvifte fra flexit som er koblet via balansert anlegg.

Avtrekk ok

Om vurderingen:
Vurderingen gjelder for prinsippene for luftbehandling og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test av avtrekket med papir, mens full funksjonstesting og teknisk vurdering av selve ventilatoren utføres ikke, da dette krever spesialkompetanse

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Plast
Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran: Plassert i vannskap i bod.
Vanntrykk:
Vanntrykk er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.
Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige
røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll,
må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.
Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige
røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll,
må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

balansert ventilasjon ihht TEK17

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon, som innebærer et mekanisk ventilasjonsanlegg med både tilluft og avtrekk. Systemet er konstruert for å gi kontrollert luftutskifting og et godt inneklima, samtidig som varmegjenvinning reduserer energitap.
Ved inspeksjon fremstår anlegget som funksjonelt, men det er ikke utført ytterligere kontroll av aggregat, kanaler eller filtertilstand.
Regelmessig vedlikehold, herunder rengjøring og filterskift, anbefales for å sikre optimal drift og luftkvalitet.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet felles sentral varmtvannsberedning i bygget. Dette innebærer at varmtvann produseres i en sentral bereder for hele sameiet/blokken, og distribueres via felles tappevannsinstallasjon frem til den enkelte boenhet.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme via radiatorer i stue, soverom og gulvvarme på bad med egen styring som er tilkoblet varmesentral.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2 -18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap plassert i bod med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.
Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.
Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samtstandard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2018

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Tilstandsrapport

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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



Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

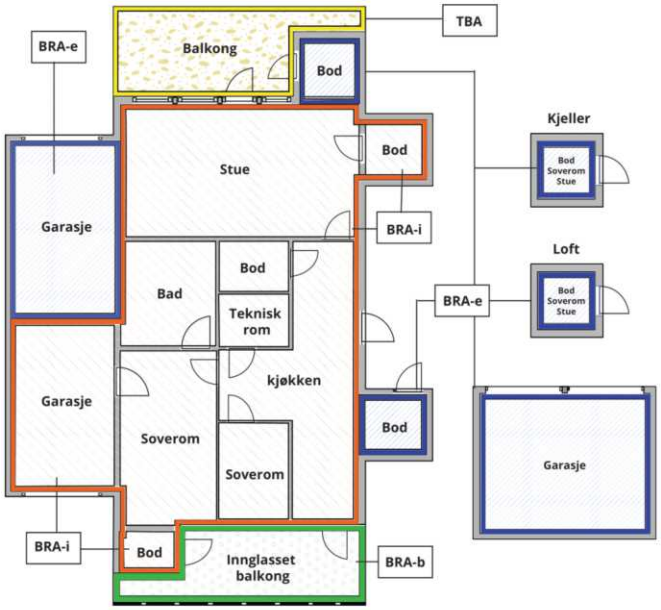
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	48	5		53	8
SUM	**48**	**5**			**8**
SUM BRA	**53**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, stue/kjøkken, soverom, entré	Kjellerbod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2026	Leif Martin Brodahl	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	7	14		32	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Rådhusvegen 7 B

Hjemmelshaver
Eriksen Anniken Løvstad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rådhusvegen 7B ligger svært sentralt på Jessheim, i et etablert boligområde med nærhet til Jessheim sentrum, kollektivtilbud, handel og servicefunksjoner. Området består av leiligheter og sentrumsnære boliger og har gode forbindelser til både tog- og busstasjon, samt kort vei til daglige servicetilbud. Beliggenheten gir enkel tilgang til sentrumsgatene, butikker og øvrige fasiliteter i umiddelbar nærhet

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.
Tomten er opparbeidet med asfalt, beplantning, og plen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.03.2026	
2	20.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Forutsetninger

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Brustad & Partnere

Oppdragsnr.
121260089

Selger 1 navn
Anniken Løvstad Eriksen

Gateadresse
Rådhusvegen 7B

Poststed	Postnr
JESSHEIM	2066

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring

Polise/avtalenr.: 94589383

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 121260089

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Varslet byggeplaner i Jessheim Sentrum.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 121260089

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 121260089

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 121260089

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

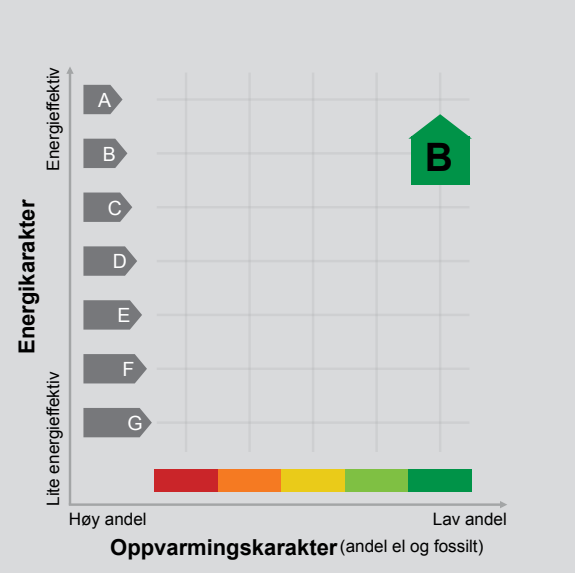
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anniken Løvstad Eriksen	c192420e3d0794ba51a1bf6d361f9542f4f9f490	13.03.2026 17:11:42 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 121260089

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SENTRUMSHAGEN SAMEIE
Antall registrerte enheter	5
Postnummer	2066
Sted	JESSHEIM
Kommunenavn	Ullensaker
Gårdsnummer	7
Bruksnummer	14
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300678601
Merkenummer	Energiattest-2025-209609
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Brustad & Partnere AS
v/Merete Ruud
Gotaasalleen 9, 2050 JESSHEIM
E-post: merete.ruud@privatmegleren.no

Deres ref.: 121260089 . Vår ref.: 7597-1-032 Dato: 17.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sentrumshagen Sameie
Organisasjonsnr:	921479786
Seksjonseier:	Eriksen, Anniken Løvstad
Medeier:	
Leilighetsnummer:	032
Adresse:	Rådhusvegen 7 B, 2066 JESSHEIM
Seksjonsnummer:	32
Gnr.	7
Bnr.	14

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6716891.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnadene for TV/Internett økes fra 379,- per måned til kr 475,- fra 01.01.2026.
Enkelte seksjoner har p-plasser som tilleggsareal til seksjonen iht tinglyst seksjoneringssøknad. Disse plassene følger boligseksjonen ved salg. Seksjon 138 er egen næringsseksjon bestående av 28 p-plasser og 8 boder. Seksjon 138 utgjør eget tingsrettslig sameie. Hver p-plass i seksjon 138 har eierandel på 2/64, hver bod i seksjon 138 har eierandel på 1/64. Eierandel i seksjon 138 kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med boligen i Sentrumshagen også selges eller overføres til andre seksjonseiere i Sameiet Sentrumshagen eller til eksterne. Administrasjonsgebyr forretningsfører er iht gjeldende prisliste pr garasje og eventuelt bod.
Postkasseskilt: kontakt styret på epost sentrumshagen@styrerommet.no, styret har også vedtatt og opprette en Facebook-side. Solskjerming:Det var en tilvalgsmulighet ved kjøp av seksjonen: Warema NL Zip Screen med fargekode 4024 og 71701 fra Solskjermingsgruppen. Ettermontering av solskjerming må ha samme farge. Anbefaler at det tas kontakt med styret i forbindelse med ettermontering. Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt period. Ved salg av seksjoner må selger dokumentere målerstand på målere for fjernvarme og varmt tappevann ved å sende melding med bilde av begge målerne til styret på Vibbo. Brukerveiledning for avlesning finnes på Vibbo. Om dokumentasjonen ikke foreligger vil forbruket bli stipulert med påslag!

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 355,57,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto fjernvarme og varmtvann	600,00	
Felleskostnader	1 280,57	

TV og bredbånd	475,00

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 045,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	21 506,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Regine Kjær Eriksen pr. e-post: regine.eriksen@obos.no eller telefon: 22 99 18 52.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Kjell Ytterdal, e-post: sentrumshagen@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7597
SENTRUMSHAGEN SAMEIE

Velkommen til årsmøte i SENTRUMSHAGEN SAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 16. mars kl. 09:00 og lukker 19. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7597

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedtektsendring: 4. Sameiets parkeringsplasser
7. Vedtektsendring: 4-2 B Rettslig disposisjonsrett over p-plasser i sameiets garasjeanlegg
8. Vedtektsendring: §4
9. Vedtektsendring: §5
10. Vedtektsendring: §6
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SENTRUMSHAGEN SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kjell Ytterdal er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Martin Jacob Furuseth

Clara Emily Nelson Skålhegg

Forslag til vedtak

Martin Jacob Furuseth og Clara Emily Nelson Skålhegg er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets negative resultat mot egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7597 Revisjonsberetning.pdf
2. Årsregnskap 2025.pdf
3. Årsrapport 2025-2026.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 310 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 310 000

Sak 6

Vedtektsendring: 4. Sameiets parkeringsplasser

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering Sameiet/seksjonseierne disponerer 146 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 118 som tilleggsareal
- 28 som egen næringsseksjon. Næringsseksjonen er seksjonert som 32 plasser, men 4 er konvertert til rømningsveg.

Dette stemmer ikke lengere etter konvertering og ombygging til bod og må derfor endres.

Korrigeres til følgende:

4. Sameiets parkeringsplasser 4-1 Organisering Sameiet/seksjonseierne disponerer 144 parkeringsplasser. Av disse ligger 117 som tilleggsareal. 27 som egen næringsseksjon. Næringsseksjonen er seksjonert som 32 plasser, men 4 er konvertert til rømningsveg.

Forslag til vedtak

Det vedtas at punkt 4.1 i paragraf 4 i vedtektene endres i henhold til saksfremstillingen

---

Sak 7

Vedtektsendring: 4-2 B Rettslig disposisjonsrett over p-plasser i sameiets garasjeanlegg

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

4-2 B Rettslig disposisjonsrett over p-plasser i sameiets garasjeanlegg

Parkeringsplasser eies av både seksjonseiere i eierseksjonssameiet og eksterne. P-plass med bod i bakkant må selges samlet. P-plass med bod i bakkant kan bare selges hvis seksjonseier disponerer annen bod i sameiet. Rettigheter og plikter fremgår av næringsseksjonens vedtekter, se vedlegg A.

Det er ingen eiere av p-plasser som ikke er seksjonseiere og det er heller ikke tillatt å selge p-plasser til eksterne.

Alle seksjoner skal ha bod i underetasje.

Korrigeres til følgende:
4-2 B Rettslig disposisjonsrett over p-plasser i sameiets garasjeanlegg Parkeringsplasser eies utelukkende av seksjonseiere i eierseksjonssameiet. P-plass med bod i bakkant må selges samlet. Garasjeplass med bod i bakkant kan bare selges hvis seksjonseier eier annen bod i underetasjen. Rettigheter og plikter fremgår av næringsseksjonens vedtekter, se vedlegg A.

Forslag til vedtak

Det vedtas at punkt 2B i paragraf 4 i vedtektene endres i henhold til saksfremstillingen

---

Sak 8

Vedtektsendring: §4

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

VEDTEKTER FOR Sentrumshagen Garasjesameie Fastsatt av utbygger «Sentrumshagen AS» som hjemmelshaver, ifb med salg av pplasser i prosjektet ”Sentrumshagen” Gnr 7, bnr 14, snr. 138 , i Ullensaker kommune

§4 (1) En seksjonseier/sameier kan med samtykke fra styret i Sameiet Sentrumshagen evt. fra styret i Sentrumshagen Garasjesameie anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Det finnes ingen andre steder det er mulig å montere ladeboks for elbil og ladbare hybridbiler enn på seksjonseiernes biloppstillingsplasser.

Slett: ", eller andre steder som styret anviser". Ny tekst:

En seksjonseier/sameier kan med samtykke fra styret i Sameiet Sentrumshagen evt. fra styret i Sentrumshagen Garasjesameie anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Forslag til vedtak

Det vedtas at punkt 1 i paragraf 4 i vedtektene endres i henhold til saksfremstillingen

---

Sak 9

Vedtektsendring: §5

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

VEDTEKTER FOR Sentrumshagen Garasjesameie Fastsatt av utbygger «Sentrumshagen AS» som hjemmelshaver, ifb med salg av pplasser i prosjektet ”Sentrumshagen” Gnr 7, bnr 14, snr. 138 , i Ullensaker kommune

§5 Rettslige disposisjoner

Første kapittel: Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger av prosjektet ”Sentrumshagen” vil eie de parkeringsplasser/boder som ikke er solgt.

Det finnes ingen usolgte parkeringsplasser/boder i Sentrumshagen Sameie

§5 Endre til følgende i første kapittel:

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte.

Forslag til vedtak

Det vedtas at paragraf 5 i vedtektene endres i henhold til saksfremstillingen

---

Sak 10

Vedtektsendring: §6

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

VEDTEKTER FOR Sentrumshagen Garasjesameie Fastsatt av utbygger «Sentrumshagen AS» som hjemmelshaver, ifb med salg av pplasser i prosjektet ”Sentrumshagen” Gnr 7, bnr 14, snr. 138 , i Ullensaker kommune

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

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

Eierandel i sameiet kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Sentrumshagen også selges eller overføres til andre seksjonseiere i Sameiet Sentrumshagen.

Utbygger vil eie og disponere p-plasser og boder som ikke er solgt.

Slett: 4 avsnitt "Utbygger vil eie og disponere p-plasser og boder som ikke er solgt".

Det finnes ingen usolgte p-plasser eller boder i Sentrumshagen Sameie

Forslag til vedtak

§ 6
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass
Slett: 4 avsnitt
"Utbygger vil eie og disponere p-plasser og boder som ikke er solgt".

Det finnes ingen usolgte p-plasser eller boder i Sentrumshagen Sameie fra utbyggers side

§ 6 Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass
Slett: 4. avsnitt "Utbygger vil eie og disponere p-plasser og boder som ikke er solgt".

Forslag til vedtak

Det vedtas at avsnitt 4 i paragraf 6 i vedtektene endres i henhold til saksfremstillingen

---

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Dagens styre består av styreleder, tre styremedlemmer og to varamedlemmer:

Styreleder Kjell Ytterdal – på valg - stiller seg til disposisjon for en ny periode.

Styremedlem Marianne Berg-Hansen – på valg - stiller seg til disposisjon for en ny periode.

Styremedlem Thorkild Kåsa – ikke på valg

Styremedlem Gjermund Lysfjord – ikke på valg

Varamedlem Ann Kristin Steen – på valg – stiller seg til disposisjon for en ny periode.

Varamedlem Arne Westbye – på valg – ønsker ikke gjenvalg.

Innstilling

Styrets innstilling er sammenfallende med valgkomiteens innstilling

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kjell Ytterdal

  Kjell har bodd i Sentrumshagen siden sameiet ble dannet.
  Han har sittet i styret i Sentrumshagen Sameie siden 2019 og har vært pådriver for å bygge opp struktur, systemer og rutiner styrearbeidet i sameiet drives etter. Han har tidligere vært både styremedlem og nestleder og har nå vært styreleder i Sameiet i 2 perioder (4 år) i tillegg til å ha hatt styreverv i flere selskaper og foreninger.
  Hans motto er at Sentrumshagen Sameie skal være Ullensakers desidert beste sameie å bo i.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marianne Berg Hansen

  Marianne har bodd i Sentrumshagen siden sameiet ble dannet og vært med som styremedlem siden 2022. Hun har vært styreleder der hun bodde tidligere og har arbeidet i mange år som reklamasjonsansvarlig på nordisk nivå, men også i lederstillinger med ansvar for både team og saksbehandlingssystemer.
  Hun er både engasjert, kreativ og glad i mennesker. Noe som har vært nyttig i både arbeid og styreverv. Hun har nå gått ut av arbeidslivet etter 25 år på sin siste arbeidsplass og har derfor god tid til andre oppgaver. Ser derfor for seg å være med og utvikle og forbedre Sentrumshagen til et godt og enda bedre sted å bo.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ann Kristin Steen

  Ann Kristin har i inneværende periode vært varamedlem i styret med ansvar for HMS.
  Hun er fra Nes på Romerike og har vært eier av
  seksjon i Sentrumshagen siden 2018. I øyeblikket bor hun og mannen
  på en gård i Nannestad og leier ut leiligheten. Ann Kristin har jobbet
  i logistikk- og transportnæringen i snart 25 år og beskriver seg selv
  som en altmulig-kvinne som er systematisk og liker å rydde unna
  oppgavene etter hvert som de oppstår. Da Ann Kristin bodde i
  sameiet, var hun leder av hagegruppa.

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2026.pdf

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SENTRUMSHAGEN SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SENTRUMSHAGEN SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EX1WZ-L1K3M-N8ZTD-6J0VN-QH6IY-8BGC8

PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-02-13 15:16:39 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: EX1WZ-L1K3M-N8ZTD-6J0VN-QH6IY-8BGC8

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

SENTRUMSHAGEN SAMEIE
ORG.NR. 921479786, KLIENTNR. 7597

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 098 356	4 927 212	5 288 000	5 447 118
Ladeinntekter elbil		134 348	106 722	105 000	170 000
Andre inntekter	3	60 601	318 521	25 000	85 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 293 305**	**5 352 455**	**5 418 000**	**5 702 118**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-43 710	-43 273	-44 000	-44 000
Styrehonorar	5	-310 000	-306 900	-310 000	-310 000
Avskrivninger	12	-44 580	-44 580	0	0
Revisjonshonorar	6	-19 145	-12 294	-18 000	-18 540
Forretningsførerhonorar		-196 425	-187 453	-197 000	-205 865
Konsulenthonorar		-39 402	-98 614	-150 000	-100 000
Drift og vedlikehold	7	-1 542 102	-1 070 374	-833 000	-1 165 000
Forsikringer		-650 946	-496 221	-733 000	-660 000
Kommunale avgifter	8	-8 212	-9 860	-11 000	-15 000
Energi/fyring	9	-1 502 350	-1 627 462	-1 850 000	-1 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-618 689	-615 788	-623 000	-780 900
Andre driftskostnader	10	-1 234 735	-697 921	-1 199 000	-1 075 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 210 297**	**-5 210 739**	**-5 968 000**	**-5 774 305**
DRIFTSRESULTAT		**-916 993**	**141 716**	**-550 000**	**-72 187**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	214 565	189 616	150 000	150 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**214 565**	**189 616**	**150 000**	**150 000**
ÅRSRESULTAT		**-702 428**	**331 332**	**-400 000**	**77 813**

Overføringer:		
Til opptjent egenkapital:	0	331 332
Fra opptjent egenkapital:	-702 428	0

SENTRUMSHAGEN SAMEIE
ORG.NR. 921479786, KLIENTNR. 7597

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	52 350	96 930
SUM ANLEGGSMIDLER		**52 350**	**96 930**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		31 272	12 238
Forskuddsbetalte kostnader		389 629	754 265
Andre kortsiktige fordringer		0	62 333
Driftskonto OBOS-banken		56 846	351 827
Sparekonto OBOS-banken		4 705 601	1 167 019
Sparekonto OBOS-banken II		0	3 126 716
Feilkonto		0	-6 587
SUM OMLØPSMIDLER		**5 183 348**	**5 467 811**
SUM EIENDELER		**5 235 698**	**5 564 741**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		4 467 406	5 169 834
SUM EGENKAPITAL		**4 467 406**	**5 169 834**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		112 857	109 661
Leverandørgjeld		655 435	285 246
SUM KORTSIKTIG GJELD		**768 292**	**394 907**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 235 698**	**5 564 741**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ullensaker, 04.02.2026
Styret i Sentrumshagen Sameie

Kjell Ytterdal /s/ Marianne Berg Hansen /s/ Gjermund Lysfjord /s/

Thorkild Kåsa /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 154 420
Akonto fjernvarme og varmtvann	1 240 496
Avregning fjernvarme og varmtvann	-137 385
Ekstra kjellerbod	7 200
Garasje	208 800
Parkeringsleie	48 600
TV og bredbånd	576 225
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 098 356**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Kompensasjon for overforbruk elekstrisk energi	39 801
Leietakergebyr	10 000
Parkering/Garasje	10 800
SUM ANDRE INNTEKTER	**60 601**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-43 710
SUM PERSONALKOSTNADER	**-43 710**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er

derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-310 000
SUM STYREHONORAR	**-310 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-13 153

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-19 145
SUM REVISJONSHONORAR	**-19 145**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-35 323
Drift/vedlikehold VVS	-74 289
Drift/vedlikehold elektro	-932 210
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-65 776
Drift/vedlikehold heisanlegg	-111 563
Drift/vedlikehold brannsikring	-149 360
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-113 606
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-52 851
Egenandel forsikring	10 000
Kostnader dugnader	-17 123
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 542 102**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-8 212
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-8 212**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-278 331
Fjernvarme	-1 224 020
SUM ENERGI / FYRING	**-1 502 350**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 543
Annen leiekostnad	-3 491
Håndverktøy	-5 850
Datautstyr	-2 355
Annet driftsmateriale	-7 222
Lyspærer og sikringer	-572
Vaktmestertjenester	-82 376
Renhold ved firmaer	-730 656
Snørydding	-325 826

Andre driftskostnader	-11 988
Trykksaker	-864
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-16 850
Andre kostnader tillitsvalgte	-13 153
Andre kontorkostnader	-6 160
Porto	-450
Drivstoff	-687
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-4 646
Øreavrunding	122
Velferdskostnader	-7 968
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 234 735**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 209
Renter av sparekonto i OBOS-banken	211 866
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	355
Andre renteinntekter	134
SUM FINANSINNTEKTER	**214 565**

NOTE 12
VARIGE DRIFTSMIDLER

Snøfreser og strøvogn		
Tilgang 2021	59 912	
Avskrevet tidligere	-39 002	
Avskrevet i år	-12 000	
		8 910
Grillplass		
Tilgang 2022	162 900	
Avskrevet tidligere	-86 880	
Avskrevet i år	-32 580	
		43 440
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**52 350**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-44 580**

Styrets arbeid styreperioden 2025/2026 - Årsrapport

Også styreperioden 2025/2026 har i likhet med tidligere år på mange måter vært krevende med svært mange saker å behandle, reklamasjoner, leverandørkontakt, kontraktsinngåelser, anbudsutsettelser, kommunekontakt, skader og forsikringssaker, vedlikehold og investeringer etc.
Styret ønsker å takke beboere og eiere for et godt samarbeid, mange konstruktive innspill og mange gode varme tilbakemeldinger. Det settes pris på.

1. **Møter og saker**

1.1 Styremøter

Det er i perioden gjennomført 17 styremøter, herunder konstituerende møte, budsjettmøte og regnskapsmøte. Styret har i perioden behandlet og fattet vedtak i ca. 103 saker. Flere saker inneholder et betydelig antall (under)saker til behandling og flere saker er behandlet på flere styremøter.
Styret har arrangert et beboermøte i styreperioden.

1.2 Årsmøter

Ordinært årsmøte ble gjennomført elektronisk 19.-22. mars 2025.
Det var innkommet fire forslag til behandling:

1.2.1 Vedtektsendring; Beboers forslag om Tillegg § 8-3 (2) Ikke vedtatt
Fremmet av John Snekvik

1.2.2 Vedtektsendring; Beboers forslag om Tillegg § 8-1 (4) Ikke vedtatt
Fremmet av John Snekvik

1.2.3 Vedtektsendring; Beboers forslag om Ny § 9-12 Ikke vedtatt
Fremmet av John Snekvik

1.2.4 Vedtektsendring; Beboers forslag om Tillegg § 9-4 (5) Ikke vedtatt
Fremmet av John Snekvik

2. **Årsmøtevedtak.**

Følgende vedtak ble fattet av årsmøtet:

2.1 Korrigering av vedtekt; 3-2 (1) da den er feil.
Antall stemmer for vedtaket: 42
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 17
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

2.2 Tillegg til vedtektene; Flaggpolicy - Ordensregler og dyrehold (3) Flaggpolicy
Antall stemmer for vedtaket: 36
Antall stemmer mot vedtaket: 10
Antall blanke stemmer: 13
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

2.3 Tillegg til vedtektene; Julebelysning - tillegges 3-2 Ordensregler og dyrehold (4) Julebelysning
Antall stemmer for vedtaket: 40
Antall stemmer mot vedtaket: 6
Antall blanke stemmer: 13
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

2.4 Korrigering av vedtekt; 4-5 Ladpunkt for el-bil og ladbar hybrid
Antall stemmer for vedtaket: 44
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 15
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

2.5 Styret (valg av tillitsvalgte)
Årsmøtet vedtok følgende innstilling:

1. Styremedlem for to år: Thorkild Kåsa
2. Styremedlem for to år: Gjermund Lysfjord
3. Varamedlem for ett år: Ann Kristin Steen
4. Varamedlem for ett år: Arne Westbye

Dermed har styret i styreperioden 2025/2026 hatt følgende sammensetning:
Styreleder: Kjell Ytterdal
Styremedlem: Marianne Berg Hansen
Styremedlem: Thorkild Kåsa
Styremedlem: Gjermund Lysfjord
Varamedlem: Ann Kristin Steen
Varamedlem: Arne Westbye

3. Reklamasjoner

Oppfølging av reklamasjoner har også i siste styreperiode vært en vesentlig del av de oppgaver styret har arbeidet med. Enkelte saker har i løpet av perioden blitt lukket, men noen gjenstår fortsatt.
Oppstart av ferdigstillelser er fra utbyggers side er gjentagende utsatt. Situasjonen er mer krevende siden garantitidene er utløpt og både utbygger Axer og deres totalentreprenør AS Realbygg opptrer særdeles useriøst og avvisende overfor sitt ansvar. Flere saker de tidligere har gitt klare innrømmelser på, men allikevel har trenert, nekter de nå for at de er ansvarlige for.
Det oppleves også at de avviser reklamasjoner under påstand om at det er riktig og kvalitetsmessig utført, men de har måttet kommet med innrømmelser etter at styret via tredjeparts konsulenter har ført bevis i sakene. Kostnader med konsulenter som er engasjert er viderefakturert til Realbygg, men de har nektet å gjøre opp. Styret har

derimot vunnet frem ved å stevne sak for forliksrådet.
Nedenfor gis en kort status på de viktigste reklamasjonssakene:

3.1 Vanninntrenging fra grunn.

Inntrengning av vann gjennom bygningenes fundament i sykkelbod og deler av garasjeanlegget har vært en gjentagende utfordring. Det er i styreperioden iverksatt flere tiltak, bl.a. injisering med tettestoff i vegger i parkeringsanlegg, boder samt vegger og tak i sykkelboden. Dette ser nå ut til å ha hatt ønsket virkning og det har ikke vært de samme problemene gjennom siste sommer. Styret vil fortsatt følge med på dette når telen går til våren.

3.2 Vanninnstrømming gjennom innsatsdører for brannvesenet ved styrtregn.

Denne vanninnstrømmingen hadde sammenheng med begrensningene som lå i påslipp av overflatevann fra Sentrumshagen inn på det kommunale avløpsnettet. Dette ble åpnet opp fullt for et par år tilbake, noe som skulle eliminert problemet. Det er under normale værforhold ikke lenger et problem, men det er uvisst om hva som vil skje ved ekstremvær. Uværet «Hans» traff ikke Jessheim like hardt som mange andre steder og det skapte iallfall ingen utfordringer for oss. Saken har ikke vært jobbet med under inneværende styreperioden da det ikke har vært forhold som har gjort det nødvendig, men vil følges videre ved ekstreme nedbørsmengder.

3.3 Utskifting av lekkasjestopp/-vakter i alle sjakter

Systemet som var levert for å stenge av vanntilførselen i oppgangene ved eventuell lekkasje i leilighetene var uegnet til denne typen bygg og heller ikke «riktig» installert. Det medførte dessuten et betydelig antall falske utløste alarmer med unødvendig utkobling av vanntilførselen.
Styret vant frem med denne reklamasjonen og systemet ble skiftet ut. Det har i ettertid vist seg at heller ikke det nye systemet virker stabilt nok. Det er fortsatt et betydelig antall unødige utkoblinger (falske alarmer), spesielt ved væromslag som skaper kondens. På bakgrunn av dette har utbygger koblet ut systemet på hoved ventilene på tilførselen til sjaktene i kjelleren. Dette har medført at vi har vært ubeskyttet mot lekkasjer i lengere tid, noe som igjen har medført betydelige vannskader ved lekkasje siden tilførselen ikke ble stoppet. Det er dessuten montert batteriopererte sensorer i hver seksjon. Dette medfører, når systemet er tilkoblet, at dårlige batterier i én seksjon, stenger vanntilførselen til alle som forsynes fra samme sjakt. Styret har underkjent løsningen og det er nå testet et langt mer robust og driftssikkert system som er vedtatt å installeres for å erstatte det eksisterende.
Det blir montert på varmt og kaldt tappevann og etter styrets kunnskap er det også krav iht, TEK 10 på fjernvarme, noe Realbygg hittil ikke har villet erkjenne. Saken står derfor på vent med utredning.

3.4 Manglende lekkasjesikring på utekraner

Fra forrige årsrapport:
Styret har avdekket og fått medhold i at det ikke er godkjent rør i rør installasjoner til utekranene i toppetasjene, noe som vil medføre store skader på bygningsmassen ved en eventuell lekkasje. Dette er ikke mulig å utbedre i ettertid så utbygger påtar seg å installere vannlekkasjevakt i inspeksjonsluke for utekran og automatisk

stengeventil for vannpunktet i vannskapet inne i leilighetene, noe som anses som en akseptabel løsning. En seksjon er utbedret og de resterende loves nå å tas i forbindelse med utførelsen av reklamasjon 3.3 og 3.8.

3.5 Trapp mot Rådhusvegen

Fra forrige årsrapport:
Sameiet reklamerte på den utvendige trappa mot det kommunale fortauet langs Rådhusvegen. Tre forhold møter ikke kravene i byggeforskriftene: det er for liten dybde på inntrinn, for bratt helning i deler av trappa, og det mangler rekkverk.
Entreprenør har iverksatt utbedringer som har resultert i at den midterste delen av trappa nå isolert sett tilfredsstiller kravene.
Dette er imidlertid ikke en tilfredsstillende løsning siden deler av trappa blir avstengt. Dermed blir trappas naturlige ganglinje mot Jessheim sentrum blokkert, og trappa blir en felle for blinde og svaksynte.
Utbygger har tidligere innrømmet å skulle finne akseptabel løsning på dette men da manglende tilbakemelding fra kommunen oppsto ba de sameiet gjøre utredning av forslag og pris. Sameiet engasjerte Ullensaker Bygdeservice for å legge frem en fornuftig løsning som ble presentert for utbygger høsten 23.
Utbygger har valgt å trenere denne saken og innta en ikke profesjonell og avvisende holdning til det hele.
Styret har alternative løsninger i sin arbeidsliste.

3.6 Gjenising av ventilasjonsrist under spesielle værforhold

Fra forrige årsrapport:
Dette er en sak sameiet har fått medhold i og som har vært under utbedring i lengere tid. Det er foretatt flere grep for å forhindre fenomenet, bl.a. er det installert termostatstyrt elektrisk varmekabel i den utvendige risten for til-luft. Mye tyder på at dette tiltaket har hatt grei effekt. Det var i løpet av vintersesongen 24/25 ett tilløp til nedising, men da under svært vanskelige værforhold med tett tåke i mange kuldegrader. Det har vinteren 2025/2026 ikke vært problemer med dette til tross for flere dager med tåke i streng kulde så saken anses nå som avsluttet.

3.7 Elektrisk anlegg

3.7.1 Styret har funnet svært mange tekniske avvik på det elektriske anlegget og tilhørende dokumentasjon. Styret har fått medhold i disse reklamasjonene og anser nå alle som lukket.

3.7.2 Styret har dessuten som informert i forrige årsrapport sendt et krav til utbygger på kr. 125.000 for unødig bruk av elektrisk energi i forbindelse med manglende innjustering og idriftsettelse av styringssystemene for lys i fellesområdene. Utbygger har avslått dette men allikevel tilbudt sameiet kr. 20.000 i kompensasjon. Regnskapsfører har sendt Realbygg faktura på det tilbudte beløpet. Fakturaen er betalt, sameiet har fått en delvis kompensasjon og saken anses som avsluttet.

3.8 Vannmengde i boligseksjoner og utekraner

Det har helt siden overtakelsen av sameiet kommet klager fra beboere på varierende vanntemperatur ved tapping, spesielt fra dusjbatteri. Det ble åpnet en reklamasjon mot utbygger på dette allerede tidlig første driftsår. Reklamasjonen ble avslått og styret mottok en rapport fra utbygger utarbeidet av innleid tredjepart som konkluderte med at alt var riktig dimensjonert og utført.
Det ble skiftet blandebatteri i dusjen i enkelte seksjoner for å se om dette hadde noen effekt. Dette var batterier som både er termostat- og er trykkstyrt slik at de burde kunne kompensere for temperaturendringer som oppstår når det tappes i andre tappepunkter. Dette hadde ingen forbedrende effekt.
Styret har i alle disse årene opprettholdt reklamasjonen og drevet undersøkende virksomhet. Også et tredjepart selskap var på et tidlig tidspunkt involvert fra sameiets side uten at en kom noe videre.
Tidligere ble årsaken til problemene med betydelige temperaturforandringer funnet av sameiets konsulentselskap. Det viste seg at feilprosjektering og feil rørdimensjoner medfører at det leveres for liten vannmengde, noe som medfører trykkfall når andre tappepunkter i seksjonen eller andre seksjoner på samme stigerør åpnes.
Styret fikk utarbeidet nødvendige rapporter og vant frem med reklamasjonen.
Utbygger planla så å endre dimensjonen på tilførselsrørene fra rørskapet til dusjbatteriet i et par av seksjonene i toppetasjer for å se om dette hadde ønsket effekt. Dette var i utgangspunktet planlagt gjennomført i januar 2023, men grunnet større utfordringer enn først antatt ble det utsatt i påvente av en ny plan. Det er en svært omfattende prosess da vegger og tak må rives i seksjonene.
I ettertid har utbygger i samarbeid med rørlegger endret forslaget til løsning til å bli en ny type blandebatterier som etter sigende vil håndtere trykk- og temperatur endringene under normale bruksforhold. Dette skulle vært utført for lenge siden, men er blitt utsatt i påvente av løsning for lekkasjevakter iht. pkt. 3 da begge disse reklamasjonene skal utbedres samtidig når rørlegger har tilgang til seksjonene.

3.9 Vann som trenger ut fra grunn ut gjennom fasadeplater

Dette er i utgangspunktet en gammel reklamasjonssak som tidligere er forsøkt utbedret ved at det ble utført gravearbeider i tunet langs muren langsetter Rådhusvegen i forsøk på å tette lekkasjene.
Utbygger har ansett seg ferdig med dette arbeidet og lukket reklamasjonssaken.
Styret har fulgt nøye med på dette området i ettertid og registrert at etter regnvær lekker det fortsatt betydelige vannmengder ut fra tunet bak fasadeplatene langs fortauet ved Rådhusvegen og i særdeleshet i området mellom trappen og rullestolrampen.
Styret gjenåpnet denne reklamasjonssaken og fikk medhold og det ble lovet at dette skulle utbedres i løpet av sommersesongen 2023. Dette er fortsatt ikke påbegynt og utbygger inntar en uprofesjonell holdning og løper fra sitt ansvar og har nå hevdet at det er slik det er prosjektert. Saken er åpen fra styrets side men uten fremdrift fra Realbygg.

3.10 Garasjegulv

Styret reklamerte første gang høsten 2019 på sprekker, aurhelle og trebiter i garasjegulvet. Utbygger benektet dette og avslo reklamasjonen.
Da styret opprettholdte sine påstander og påklaget saken leverte utbygger i august 2022 en rapport til styret, utformet av Conform, der de nok en gang konkluderer med at gulvet er perfekt og at våre funn er innenfor gjeldende krav.
Styret kontaktet uavhengig tredjeparts konsulent, som trolig er landets fremste ekspert på området, for å få utarbeidet egen rapport. Denne rapporten konkluderer med at garasjegulvet har flere defekter og avvik fra gjeldene standarder. Rapporten var nedslående for gulvets kvalitet og utførelse og ga styret medhold i sine antagelser og synspunkter. Dette medførte at det i oktober 2022 ble utført flere kjerneboreprøver for å konstatere årsaken til sprekkene samt sprekkenes dybde. Rapporten konkluderer med at hele gulvflaten har varierende kvalitet og sprekkdannelse og at det er nødvendig med tiltak for å utbedre hele arealet som er på ca. 5000 m2.
I januar 2023 gjør utbygger nye undersøkelser av gulvet basert på denne rapporten og erkjenner at gulvet må utbedres og gir styret dermed medhold i sin reklamasjon.
I løpet av september og oktober 2023 utføres store utbedringsarbeider av gulvet.
Ved kontroll av de utførte arbeidene finner styret områder som ikke er tilfredsstillende reparert, noe som bekreftes av vår konsulent.
Utbygger ba sameiet om å invitere til felles befaring med alle parter for å se på løsning og videre fremdrift. Det ble vedtatt at ytterligere utbedringer var nødvendig og dette ble ferdigstilt i april 2024.
Styret fakturerte Realbygg for alle utlegg de hadde hatt til konsulentvirksomhet, noe de nektet å betale. Styret sendte da saken til forliksrådet og vant frem. Alle utlegg er nå dekket. Ingenting tyder på at de siste utbedringene har hatt negativ utvikling i ettertid, men at gulvet nå i sin helhet står seg bra. Saken lukkes.

3.11 Sluk på terrasse

Det ble i forrige styreperiode oppdaget mangler ved utvendig sluk i toppetasjer. Penthouse leiligheter er inntrukket fra blokkenes fasader og benytter dermed taket til leilighetene under som terrasser. Disse er derfor i motsetning til lavereliggende terrasser utstyrt med sluk. Det ble oppdaget at den ene var feilmontert/manglet deler, mens en annen kun hadde nedløpsrøret. Det var ikke montert slukrister. Det manglet også inspeksjonsluke i terrassegulvet slik at dette måtte skrus opp for rengjøring.
Utbygger har utbedret begge stedene. Det er ikke funnet/rapportert tilsvarende mangler andre steder og dette avsluttes.

3.12 Vannansamling i tunet

I 2024 oppsto store vannansamlinger i tunet ved inngangene til 9A og 10 hvor vannet nesten rant inn i inngangene. Høytrykkvakta ble tilkalt for å åpne det ene sluket da det var tett. Det viste seg at slukene var fulle av grus. I 2025 sjekket styret slukene og fant feil på 3, hvorpå det ble sendt klage til Realbygg. Realbygg utbedret deretter disse 3 slukene høsten 2025. Styret monitorerer dette og vil foreta ny kontroll til våren etter at snøen er borte for å sjekke alle slukene for grus og spesielt at de reparerte slukene fungere som de skal.

4. Energi

4.1 Fjernvarme og varmtvann

Dette er sameiets desidert største løpende utgiftspost.
Ca. 20 % av sameiets totale forbruk av fjernvarme, går til oppvarming av fellesområder. Radiatorer i oppgangene er plombert på et nivå som skal sikrer at oppgangene er tempererte (min +10 når det er -10 ute). Det er ikke meningen at inngangspartiene og trappeløpene skal holde samme temperatur som inne i leilighetene.
Siden målerne for fjernvarme og varmtvann som er levert, ikke tillater automatisert avlesning og avregning, har styret utviklet prosedyrer og systemer for å ivareta dette manuelt, og uten å sette jobben bort til et eksternt selskap.
31. desember 2025, ble det foretatt avregning for foregående perioden (1. januar - 31. desember). Avlesningene gjøres ved at beboere tar bilder av målerne og sender på Vibbo innen utgangen av året. 94,5 % av sameiets seksjoner rapporterte inn målerstand. De øvrige fikk sitt forbruk stipulert med påslag.
75 % av eierseksjonene får penger tilbake etter avregning mens 25 % vil motta en tilleggsfaktura. Enkelte har valgt å redusere sine månedlige akontoinnbetalinger slik at årsoppgjøret blir mest mulig riktig for dem.
Styret har inngått avtale om Norgespris på fjernvarme og forventer en innsparing på omtrent 35-40% samlet sett på det totale forbruket for seksjoner og fellesområder.

4.2 Strøm i boder

Etter at det ble montert stikkontakter i bodene har det vært mulig å benytte denne til en hvitevare. Innmelding er tillitsbasert. Forbruket av strøm faktureres 1 gang pr år. 17 seksjoner er fakturert for hele eller deler av 2025.

4.3 Ladere til elbil

Strømforbruk registreres på målere plassert i egne skap i tekniske rom. Styret leser av forbruk én gang årlig (pr. 31 august), og eiere av laderne etterfaktureres for forbruket basert på gjennomsnittlig strømpris i perioden avlesningen gjelder for. 70 målere ble avlest og de seksjoner som hadde forbruk i 2025 ble fakturert ut fra gjennomsnittlig strømpris i perioden.
Styret fikk installert ny ladeinfrastruktur på slutten av 2025. De som har valgt å montere nye moderne ladere registrerer seg selv i appen og legger inn ønsket betalingskort. Dette belastes direkte etter hver ladeøkt. Kortet belastes også månedlig med kr. 89,- for dekning av service/overvåking av ladeanlegget og faktureringskostnader.
Styret har inngått avtale om Norgespris på elektrisk kraft.

4.4 Lading av elektrisk rullestol

Ladepunkt kan stilles til disposisjon for beboere som har slike behov. En årlig avgift tilkommer. Avgiften faktureres forskuddsvis for hele året. 1 seksjon er fakturert for hele eller deler av året 2025.

5. Vedlikeholdsavtaler og tjenester

I styreperioden er behovet for serviceavtaler og tjenesteleveranser kontinuerlig evaluert. Alle avtaler og kontrakter av en viss størrelse blir konkurranseutsatt ved at det innhentes tilbud fra flere leverandører/tilbydere.

Det ble i 2025 også utsendt anbudsrunde til 11 elektrikerfirmaer på rammeavtale og serviceavtale for det elektriske anlegget generelt for mindre service og reparasjonsarbeider. Dal Elektriske AS ble valgt som partner. Denne avtalen er også tilgjengelig for seksjonseierne.

Styret konkurranseutsatt forsikringsordningen og det ble byttet fra Tryg til Gjensidige

5.1 Videreførte avtaler

Styret har også evaluert og videreført tidligere inngåtte service- og tjenesteavtaler innenfor følgende områder:

- Serviceavtale dører, låser og beslag – Ingeborg Beslag og låsesystemer
- Serviceavtale på garasjeport - Port Øst om serviceavtale på garasjeport
- Skadedyrbekjempelse - Pelias AS
- Strømavtale – Entelios
- Renhold - Toma Eiendomsdrift AS
- Vaktmestertjenester - Toma Eiendomsdrift AS
- Håndverkstjenester – Haukås totalservice bygg og industri
- Håndverkstjenester – Lie småjobber
- Service på heiser – Schindler AS
- Service på ventilasjonsanlegg – GK Inneklima
- Service på brannvarslingsanlegg – Autronica AS
- Alarmoverføring – AssSecure AS
- Levering av TV og Bredbånd – Telia
- Levering av fjernvarme – Solør Bioenergi
- Renhold av avfallsbrønner – Toma Eiendomsdrift AS
- Sommer og vintervedlikehold (Brøyting og gartnertjenester) – Ullensaker Bygdeservice
- Vask av vindu og terrasserekkverk – Elite Vinduspuss AS
- Service av sprinkleranlegg og hoved-ventiler – Firesafe AS
- Service av røykluker – Firesafe AS
- Forsikring – Gjensidige
- Rørleggertjenester – Romerike Bad
- Elektrikkertjenester/service – Dal Elektriske AS

6. Utvendig renhold

De siste sesongene har Elite Vinduspuss AS hatt oppdraget med utvendig vask av vinduer og terrasserekkverk. Det har oppstått en hel del syreskader på glassene til terrasserekkverkene og det var derfor behov for polering. Det meste av poleringsarbeidet ble utført høsten 2025 og resterende vil bli tatt sammen med vårvasken 2026. Dette er svært kostbart og veldig usikkert med tidsbruk så styret har

derfor inngått fastprisavtale på det resterende arbeidet for å sikre at tidsbruken ikke medfører at kostnaden overstiger det lagte budsjettet.
Glassvask, vinduer og terrasserekkeverk, vil bli utført to ganger pr. år, vår og høst, mens fasadevask og eventuell fremtidig polering vil bli utført ved behov med flere års intervaller.

7. Informasjon til eiere og beboere

Styrets offisielle kommunikasjonskanal med eiere og beboere er Obos utviklede Vibbo. Av de 137 boligenhetene sameiet består av har fortsatt 135 seksjoner én eller flere eiere som er logget inn på Vibbo. 2 seksjoner har fortsatt ingen beboere med tilgang. Kun 245 kan varsles på e-post, det er 2 mindre enn ved forrige årsrapport. 255 kan varsles på SMS, noe som er 3 mindre enn sist. 89 kan varsles i appen Vibbo noe som er 20 mer enn sist. 13 eiere er ikke innlogget. Det er dessverre fortsatt 3 eiere og 1 leietager som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon, noe som medfører en god del ekstra arbeid for styret, samt at de det gjelder går glipp av mye viktig informasjon.
Styret har anskaffet informasjonsskjermer i samtlige oppganger for å gjøre informasjon enda mer tilgjengelig.
Tema-delen i Vibbo har også i løpet av denne styreperioden blitt utvidet med ytterligere temaer og flere av temaene er blitt oppgradert. Her kan eiere og beboere selv finne svar på en rekke relevante spørsmål.
Nyhetsfunksjonen i Vibbo benyttes aktivt av styret.
Meldingsfunksjonen på Vibbo benyttes av flere og flere eiere/beboere, og sikrer god toveis-kommunikasjon med styret. Styret får svært mange henvendelser fra eiere og leieboere via Vibbo og prioriterer å besvare alle så raskt det lar seg gjøre.

8. Brannvern

8.1 Unødige alarmer

I løpet av 2025 har det vært 6 brannalarmer som har medført unødig utrykning fra brannvesenet. De fleste av slike alarmer er forårsaket av matlaging. En unødig utrykning koster sameiet 6.870 kroner i gebyr. Gebyret blir iht. vedtektene, viderefakturert til eier av seksjonen hvor alarmen ble utløst og ikke avstilt innenfor forsinkelsestiden på 3 minutter. Slike unødige alarmer medfører mye unødig ekstraarbeid for styret både med oppmøte, registrering, protokollføring og viderefakturering, og bør unngås. Det er derfor meget viktig å ikke forlate kjøkkenet under matlaging og å sette seg godt inn alarmorganiseringen/branninstruksen.
Fordi enkelte kan ha problem med å komme seg ned til inngangspartiet for å avstille brannalarm i tide, har styret vedtatt å øke forsinkelsestiden fra 3 til 4 minutt. Denne endringen ble gjennomført rett i forkant av årsmøtet.
Alle boligeiere har fått tilbud om installering av egen brannavstillingsknapp i sin leilighet. Dessverre er en slik knapp forholdsvis dyr, og derfor er det bare to eiere som har bestilt dette.

8.2 Kontroll og pålegg

Styret har i perioden hatt jevnlige kontroller i fellesområdene for å sjekke ting relatert til HMS og brannsikkerheten i sameiet. Det er strengt forbudt å oppbevare gass og brennbare vesker i kjellerbodene. Det er ikke tillatt å oppbevare brennbart materiale i fellesområdene. Det har likevel blitt påpekt til enkelte seksjoner at det har blitt oppbevart brennbart materiale på private parkeringsplasser og i gangen utenfor egen leilighet. Det er også svært viktig å ikke ha ting i gangene mtp. rømning. Styret sjekker halvårlig brannslukningsapparatene som er utplassert i de tekniske rommene.

8.3 Sprinkleranlegg

Det foretas kontroll av hovedsprinkler og hovedventiler til sprinkleranlegget, sprinkler i fellesområder samt røykluker årlig. En gang pr. år gis det også tilbud om kontroll av sprinkler i private seksjoner. Ved siste kontroll ble mange seksjoner kontrollert.

9. Naboklager

Styret behandler og protokollfører alle naboklager som fremmes skriftlig til styret.
Styret innehar en beboerkontakt som er dedikert til oppgaven.
Det har i inneværende styreperiode vært 8 saker.
Disse er i all hovedsak løst mellom de berørte parter etter innspill fra sameiets beboerkontakt. Det er kun en gjenstående sak vedrørende røyking på egen terrasse.

10. Søknader fra seksjonseiere

Styret har mottatt henvendelse/søknad fra beboer med dokumentert behov for HC biloppstillingsplass og bytte av parkeringsplass og bod.

11. Heisstans

Det har også i denne perioden vært utrykninger på flere heis stopp. De fleste skyldes stein i skinnegangen til heisdørene. Gruppen blant beboerne "Vi som fikser heis" har avverget flere utrykninger fra Schindler men også ved et par heisstopp har det vært nødvendig å tilkalle hjelp fra dem.

12. Påkjørsel av port

Garasjeporten ble påkjørt i juli 2025 og påført større skader. Portblad ble ødelagt og midlertidig reparert. Leverandør har bestilt nytt. Skaden førte også til problemer med lukking av porten. Den ble stående åpen og styret måtte tilkalle service flere ganger. Portbladet er ennå ikke levert grunnet lang leveringstid.

13. Anskaffelser

13.1 Hageanlegg

a) Det er blitt montert screens på tre av sidene i pergolaen for å øke muligheten av bruken i tunet selv ved trekk og vind. For å aktivere strømtilførsel til vindskjermingen benyttes samme nøkkelbrikkeleser som for åpning av fellesdørene. Etter aktivering kan screens kjøres individuelt med vippebrytere og terrassevarmerne slås på med egen bryter.

b) Det er anskaffet selvvannende blomsterpotter utenfor alle innganger, noe som letter hagegruppens arbeid betraktelig. (Hagegruppen trenger flere medlemmer, så ønsker du litt fellesskap og hygge og kanskje å bli kjent med nye medboere ta kontakt med gruppen eller styret).

13.2 Ladeinfrastruktur

Det er i styreperioden installert ny komplett ladeinfrastruktur på samtlige biloppstillingsplasser i hele garasjeanlegget. Det ble i den forbindelse gjort utvidelser både i hovedtavlen og ladetavlene. Hver enkelt ladeboks har derfor kapasitet inntil 22kW ladeeffekt.
Det er opp til hver enkelt seksjonseier å skaffe egen ladeboks. Den monterte basen på alle plassene er tilrettelagt og fungerer som en «stikkontakt» for fremtidige ladebokser, hvilket gjør det svært enkelt å få dette montert.
Deler av det gamle ladeanlegget består. Dette gjelder de plassene hvor eier foreløpig ikke har ønsket å flytte over til nytt anlegg. Anlegget er konstruert slik at det også er lastfordeling mellom det nye og det gamle anlegget.

13.3 Håndrekke i garasjen

Det er på forespørsel fra beboere montert håndrekke i garasjens nedkjørsel.

13.4 Pumpesump

Som et ledd i styrets arbeid med sikkerhet, beredskap og HMS er det blitt laget en pumpesump i garasjenedkjørselen.

I forbindelse med at vi ved flere anledninger har opplevd innstrømming av større vannmengder i garasjeanlegget, noe som har medført vann i boder, skader og utløst forsikringssaker så har styret hatt møter med kommunen for å se på hva som kan gjøres for å forhindre dette i fremtiden ved store nedbørsmengder eller stor snøsmelting. Det vise seg at det var for liten kapasitet i fordrøyningskummene utenfor sameiet grunnet at de var veldig fulle av grus. Kommunen tømte alle kummene i hele Rådhusvegen og lovte å følge spesielt med på at kummene nærmest oss ikke ble tettet når de brøytet snø. Dette har vært et gjentagende problem som har forhindret smeltevann i å sige unna i mildvær, noe som har medført stor vannansamling på utsiden av garasjeporten.

Som et ekstra sikkerhetstiltak er det blitt anlagt pumpesump for å samle opp og pumpe ut på det offentlige avløpsnettet eventuelt vann som skulle renne inn i garasjen ved ekstremvær.
Dette systemet avhjelper også vår dugnadsgjeng «garasjegjengen» som foretar en uvurderlig innsats med å hode garasjen ren og tørr, spesielt i vinterhalvåret, ved at de nå slipper å «manuelt» tømme maskinene etter vask men kan benytte pumpesumpen.

14. Fordelsavtaler

Byggevarer

Sameie har rabattavtale hos Monter Jessheim som kan benyttes av alle eiere i sameiet.

15. Dugnad

15.1 Vedlikehold terrasser

Sommeren 2024 var tiden inne for igjen å olje terrassegulvene. Styret kjøpte etter en anbudsrunde inn olje og nødvendig utstyr og arrangerte utdeling og retur av rester. Det var av forskjellig årsaker noen som ikke fikk ferdigstilt dette og styret fortsatte derfor utdeling og returmottak våren 2025.
Det er dessverre fortsatt noen seksjoner som ikke har respondert eller utført dette arbeidet og styret vil derfor til våren engasjere lokalt malerfirma eller tilsvarende til å utføre det for seksjonseiers regning.

15.2 Vedlikehold garasje

Den frivillige garasjegjengen som består av 8 personer har fortsatt arbeidet med å holde garasjeanlegget så tørt og rent som det lar seg gjøre.
Styret ønsker å gi en spesielt stor takk til disse og belønne dem i år som tidligere med en bedre middag. De hadde en sosial aften mat og godt drikke ute på restaurant i løpet av høsten.

15.3 Vedlikehold hage

Den frivillige hagegruppa som nå, dessverre, har bestått av kun 2 personer har plantet i urner i tunet og foran alle innganger og holdt alt frodig gjennom sommeren før de har pakket bort for vinteren.
Styret ønsker å gi en spesielt stor takk til disse og belønne dem i år som tidligere med en hyggelig middag. De hadde en sosial helaften med mat og godt drikke ute på restaurant i løpet av sommeren.

15.4 Julegrantenning

Styret arrangerte «julegrantenning» ved å tenne «treet» i flaggstanga 1. desember. Det ble servert pølser, gløgg og pepperkaker til julemusikk.

15.5 Julebord

Styret avholdt julebord privat med bedre halvdeler 29. november.

16. Oppfølging av avvik

En del av styrets arbeid går med til å følge opp avvik innenfor forskjellige områder, det være seg HMS, renovasjon, postlevering, renhold, brøyting og strøing, brudd på parkeringsbestemmelser og husordensregler m.m.

17. Helse, miljø og sikkerhet

Styret har faste rutiner iht. internkontrollforskriften for å føre tilsyn med HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet) i sameiet. Styret går vernerunder 2 ganger pr. år og dette omfatter både innendørs og utendørs inkl. lekeapparater. Det føres protokoll over arbeidet og det er en prioritert oppgave å lukke eventuelle funn/avvik snarest mulig, avhengig av alvorlighetsgrad. HMS-arbeidet omfatter også informasjon til beboere om deres ansvar innenfor temaet.

Det er blitt et krav til en HMS erklæring fra innleide firmaer/tjenesteytere. Det er derfor utarbeidet et skriv som signeres av de tjenesteleverandører sameiet benytter og har avtale med. I tillegg er det nå et krav til at vi oppbevarer dokumentasjon på opplæring og bruk av maskiner og utstyr som brukes i sameiet.

18. Brannvern

Som et ledd i styrets sikkerhetsarbeid er brannvern en viktig del. Styret har i perioden besørget:

Ukentlig kontroll av at nødutgangene er frie for hindringer.
Sjekk av at ikke brennbart materiale oppbevares i garasjen.
God kommunikasjon med Øvre Romerike brann og redning.
Test og kontroll av sprinkleranlegget av sertifisert firma.
Service, test og sjekk av røyklukene i alle oppganger
Kontroll av varslingssystemet inkludert alle sirener av sertifisert firma.
Sjekket brannslukkingsutstyr i garasje og alle tekniske rom
Varsle beboerne om sine plikter innenfor temaet

19. Forsikringssaker

Sameiet hadde noen etterslepene forsikringssaker med fra 2024 som ble avsluttet i 2025.

Sameiets egenandel på et par av disse sakene ble viderefakturert til de som forårsaket skadene

Rørleggerfirma forårsaket en kraftig vannskade ved å fjerne sprinklerhode uten først å stenge hoved ventilene.

Entreprenør Real Bygg forårsaket store vannskader ved lekkasje grunnet utkoblet lekkasjevakt.

Det skjedde også en skade i tunet sommeren 2025 da en lastebil rygget på lysarmatur og rev løs festene. Saken ble løst ved at firmaet som forårsaket skaden betalte reparasjonene da deres egenandel lå tett opptil reparasjonskostnadene.

Ut over dette har sameiet vært veldig heldig ved at det ikke har vært skader av slik art at forsikringsselskapet har vært involvert.

Grunnet dårlig skadestatistikk i 2024 økte vår forsikringspremie med 80 % i forrige periode, noe som medførte at sameiet skiftet forsikringsselskap fra Tryg til Gjensidige i 2025, etter en anbudsrunde.

20. Eksterne saker

Det har i inneværende styreperiode ikke vært behandlet noe større eksterne saker av betyding.

21. Eierskifter og utleie

21.1 Overdragelser

Det er i perioden foretatt ca. 13 eierskifter i sameiet. Styret sender et velkomstskriv til alle nye eiere med viktig informasjon om sameiet og Vibbo.

21.2 Innmelding av leieboere

Av de 137 boligseksjonene i sameiet er ca. 35 % til enhver tid langtidsutleid til leieboere (P.t. 43 av 137 = 31,4%). Iht. vedtektene har seksjonseier plikt til å melde skifte av leietaker og melde inn navn og kontaktinfo til styret, dette gjøres ved å legge leietaker inn i Vibbo.

21.3 Servicepakke utleie

Styret opprettholder servicepakken til utleiere som skifter leieboere i eierperioden. Servicepakken omfatter blant annet omprogrammering av porttelefon, navn på postkasse, avregninger etc. Det faktureres et gebyr fastsatt av styret, for tiden stort kr. 1000,-.
Dette er tjenester som ytes vederlagsfritt til nye eiere, også dersom boligseksjonen går rett til utleie.

22. Økonomi

Det vises til revidert regnskap for 2025. Sameiet hadde i dette regnskapsåret en omsetning på kr 5 293 305,- samt kr 214 565 i renteinntekter og et resultat på kr -702 428,- som hovedsakelig skyldes investering i ny elbilladeinfrastruktur -som ble dekket av opptjent egenkapital. Styret har søkt og fått innvilget tilskudd til installasjon av ladeinfrastruktur på kr 197 975,- fra Akershus fylkeskommune, noe som ikke er utbetalt ennå og dermed ikke fremkommer i årets regnskap. Også uventede betydelige utgifter til reparasjon av defekte lager i varmeveksleren til ventilasjonsaggregatet i fellesområdene påvirket resultatet negativt. Styret har søkt og fått innvilget tilskudd til installasjon av ladeinfrastruktur på kr 197 975,- fra Akershus fylkeskommune og dette er ennå ikke utbetalt og fremkommer derfor ikke i årets regnskap. Resultatet er derfor kr 302 428,- lavere enn budsjettert. Konsulenthonorar er 110k lavere enn budsjettert og fyringsutgiftene er ca. 350k lavere enn budsjettert grunnet at styret har inngått avtale om Norgespris. Forsikringspremien er også litt lavere enn budsjettert grunnet at styret konkurranseutsatte tjenesten og byttet forsikringsselskap.
Disponible midler pr 31. desember 2025 var kr 4 762 447 noe som er 116 887 mer enn forrige årsskifte. Av dette står kr 4 705 601 på sparekonto. Dette er ca. kr 400k mer enn foregående år, mens det er ca. kr 300K mindre på driftskonto enn ved forrige årsskifte.
Styrets vurdering er at Sentrumshagen har en sunn økonomi omtrent som forventet av et sameie på vår størrelse. Styrets strategi har vært å bygge opp en tilstrekkelig buffer slik at sameiet komfortabelt kan foreta nødvendige investeringer uten økning i felles-utgiftene eller finansiering ved lånebelastning. Eksempler på slike investeringer

er forbedringer og utvidelse av kapasitet i den tekniske infrastrukturen, installasjon av ny elbilladeinfrastruktur, utvikling av tunet, energisparende tiltak som eks. LED belysning i hele garasjen, bedre styring av energiforbruk, solceller etc. samt nødvendige servicer og vedlikehold etc. Eventuelle kostnader til utbedringer der sameiet ikke får medhold i reklamasjonssaker mot utbygger, anses også å ligge innenfor dette.
Grunnet inngåelse av Norgespris sparer sameiet store kostnader, spesielt på fjernvarme, og at forsikringspremien er redusert vesentlig ved bytte av forsikringspartner unngår vi økning i fellesutgiftene for 2026 til tross for økte kostnader fra flere tjenesteytere, påførte kostnader til polering grunnet syreskader på terrasseglass og større reparasjoner på sameiets ventilasjonsanlegg i fellesområdene samt vesentlig økning i kommunale avgifter.
I oktober hvert år utarbeider styret budsjettet for påfølgende år i samråd med forretningsfører. Styret ser positivt også på den kommende perioden med hensyn til sameiets økonomi.

23. Telefondekning i garasje

Styret har mottatt henvendelser fra beboere som utrykker bekymring over at det ikke er 100 % telefondekning i garasjeanlegget slik at en ikke når nødetatene dersom det skjer en noe. Styret utredet derfor mange løsninger for telefondekning i garasjen i forrige styreperiode og kjørte en prosess mot aktuelle leverandører.
Telia, Telenor og ICE leverer denne type løsninger kun gjennom partnere. Styret henvendte seg derfor til ElTel, Dekningspatruljen, Proptivity, OneCo, Thon Eiendom, Bravida og Elkjøp Bedrift. Primært ble det søkte etter såkalte "aktive mobilløsninger" som tar ned signaler fra alle tre operatører og sprer disse gjennom et kablet nett i garasjen. Proptivity utarbeidet også en dekningsanalyse i garasjeanlegget for alle tre operatører. Denne viser at for Telenor og Telia er det manglende dekning i ca. en tredjedel av garasjen. ICE har som ventet ikke dekning for eget nett. Konklusjonen på dette var entydig. DET ER FOR DYRT! Vi måtte påregne en investering på i underkant av en million samt månedlige driftsavtaler på ca. kr 10.000,-
På bakgrunn av dette ble prosjektet skrinlagt.
Det ble også innhentet tilbud på løsninger basert på wifi. Også her måtte vi påregne en investering på ca. kr. 500.000,- og månedlige driftsavtaler. Styret vedtok derfor også å legge denne anskaffelsen på is som et «stand alone» prosjekt.

Installasjonen av elbilladeanlegg er imidlertid avhengig av wifi for å kunne kommunisere mellom alle ladeboksene, ladeboksene og lastfordelerne samt å levere målerdata opp i skyen.
Det er derfor nå tilgjengelig wifi i hele garasjeanlegget som gjør det mulig å kommunisere elektronisk og benytte telefon i hele garasjeanlegget.

24. Prioriteringer for neste styreperiode
Styret vil i kommende styreperiode prioritere følgende saksområder:

24.1 Følge opp åpne reklamasjonssaker.
24.2 Videreutvikling av tunet og utomhus arealene for øvrig.
- Det har vært foretatt spørreundersøkelse blant beboerne om ønsker og behov.
- Udnes utemiljø AS er engasjert som utendørsarkitekt og har laget skisser basert på tilbakemeldingene fra beboerne etter forespørsler på Vibbo.
- Dette arbeidet har blitt satt litt på vent grunnet både resursbruk og kostnader til investering av nytt elbilladeinfrastruktur.
24.3 Det er gjennom befaringer og nøye gjennomgang av fjernvarmeanlegget avdekket flere svakheter og et betydelig behov for utvidelser og vedlikehold.
24.4 Fortsette arbeidet med å redusere driftskostnadene, samtidig som kvalitet i leveranser av tjeneste- og serviceavtaler vektlegges.
24.5 Drift og vedlikehold av sameiets infrastruktur og anlegg.
24.6 Oppfølging av avvik på alle tjenesteområder.
24.7 Informasjon og kommunikasjon med eiere og beboere.
24.8 Vurdere og iverksette nye verdiskapende tiltak.
24.9 Konkurranseutsette de største kostnadsbærerne på tjenester og leveranser.
24.10 Gjøre sameiet til det beste i Ullensaker kommune.

VALGKOMITEENS INNSTILLING 2026

Valgkomiteen gir her en kort redegjørelse for sitt arbeid, og legger frem sin innstilling til kandidater til styret i Sentrumshagen sameie.

Grunnlag
Ifølge sameiets vedtektenes paragraf 8-1(1) skal styret bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer. Styremedlemmer velges for to år, varamedlemmer for et år.

Dagens styre består av styreleder, tre styremedlemmer og to varamedlemmer:
Styreleder Kjell Ytterdal – på valg, stiller seg til disposisjon for en ny periode.
Styremedlem Marianne Berg-Hansen – på valg, stiller seg til disposisjon for en ny periode.
Styremedlem Thorkild Kåsa – ikke på valg.
Styremedlem Gjermund Lysgård – ikke på valg.
Varamedlem Ann Kristin Steen – på valg, stiller seg til disposisjon for en ny periode.
Varamedlem Arne Westbye – på valg, ønsker ikke gjenvalg.

Valgkomiteens vurdering
Valgkomiteen har hatt samtaler med styreleder og medlemmer av styret som er på valg. Det er valgkomiteens vurdering at dagens styre fungerer svært godt og at det beste for sameiet er å videreføre det sittende styret med ett varamedlem.

Valgkomitéen innstiller følgende kandidater:
Som styreleder for to år:
Kjell Ytterdal (gjenvalg) – kjeytt@hotmail.com – mobil: 940 09 170.

Som styremedlem for to år:
Marianne Berg-Hansen (gjenvalg) - mberghansen@hotmail.com – mobil: 480 81 211.

Som varamedlem for et år:
Ann Kristin Sten (gjenvalg) – ann.sten@online.no – mobil: 930 95 152.

Valgkomité
Begge medlemmer av valgkomitéen stiller seg til disposisjon for ett år til og innstiller:

- Svein Rustad, for et år (gjenvalg) – svein.erik.rustad@gmail.com – mobil: 911 30 177.
- Knut J Støvne, for et år (gjenvalg) – knut.stovne@gmail.com – mobil: 489 92 274.

Jessheim 10. februar 2026 – i valgkomitéen for Sentrumshagen sameie:

Svein Rustad Knut J Støvne

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 16.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 19.03.26
Selskapsnummer: 7597 **Selskapsnavn:** SENTRUMSHAGEN SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Kjell Ytterdal er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Martin Jacob Furuseth og Clara Emily Nelson Skålhegg er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 310 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Vedtektsendring: 4. Sameiets parkeringsplasser

Det vedtas at punkt 4.1 i paragraf 4 i vedtektene endres i henhold til saksfremstillingen

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Vedtektsendring: 4-2 B Rettslig disposisjonsrett over p-plasser i sameiets garasjeanlegg

Det vedtas at punkt 2B i paragraf 4 i vedtektene endres i henhold til saksfremstillingen

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Vedtektsendring: §4

Det vedtas at punkt 1 i paragraf 4 i vedtektene endres i henhold til saksfremstillingen

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Vedtektsendring: §5

Det vedtas at paragraf 5 i vedtektene endres i henhold til saksfremstillingen

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Vedtektsendring: §6

Det vedtas at avsnitt 4 i paragraf 6 i vedtektene endres i henhold til saksfremstillingen

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Kjell Ytterdal

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Marianne Berg Hansen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Ann Kristin Steen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SENTRUMSHAGEN SAMEIE

Organisasjonsnummer: 921479786
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 19. mars kl. 12:00 til 22. mars kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 59.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styreleder Kjell Ytterdal leder møtet

> **Forslag til vedtak:**
> Kjell Ytterdal er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **47**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Trond Lie og Gjermund Lysfjord

> **Forslag til vedtak:**
> Trond Lie og Gjermund Lysfjord er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 310.000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 310.000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Korrigering av vedtekt 3-2 (1) da den er feil.

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

Endre pkt. 1 til: Årsmøtet har fastsatt husordensregler for eiendommen.

Styrets innstilling
Stem for forslaget: Årsmøtet har tidligere fastsatt ordensregler.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedta vedtektsendringen. Stem FOR
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **42**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Flaggpolicy - tillegges vedtektene

3-2 Ordensregler og dyrehold

(3) Flaggpolicy

Bakgrunnen for forslaget er å beholde Sentrumshagens rene fasader. Det er ikke ønskelig med sjørøverflagg, fotballsupporter flagg etc. hengende på fasadene og terrassene, men det er viktig å beholde den rene strukturen på lik linje som like farger på screens, markiser etc.

Sentrumshagens flaggpolicy er som følger:
Sameiets flaggdager for flaggstangen i tunet er minimum 1. og 17. mai, og det tillates kun det norske flagget.

Alle andre dager i året skal norsk vimpel henge i flaggstangen.
Unntak er når flaggstangen benyttes med lys (Juletre).

Det tillates ikke flagg på private balkonger/terrasser utenom offentlige flaggdager. Flagg på fasader er ikke tillatt.

I månedene mars og til med oktober skal flagget ikke heises før klokken 08.00.
I november til og med februar er det klokken 09.00 som gjelder.
Flagget skal tas ned ved solnedgang, men ikke senere enn klokken 21.00 – om solen går ned etter dette.

Styrets innstilling
Det er behov for at vårt sameie oppretter flaggpolicy og vedtektsfester dette og oppdaterer husordensreglene iht.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedta forslaget. Stem FOR
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Julebelysning - tillegges vedtektene

3-2 Ordensregler og dyrehold

(4) Julebelysning

Julebelysning på private balkonger/terrasser skal tennes tidligst mandag i siste uke i november og slukkes senest tjuende dag jul som er 13. januar.
Det tillates kun hvitt (ikke fargede) lys og ikke blinkende lys som kan virke forstyrrende for naboer. Julebelysning (lenker, gardiner etc.) skal ikke henge ute på sommerhalvåret.

Styrets innstilling
Dette sikrer at en kan ha belysning i hele advent og uansett når første søndag i advent inntreffer.
Det vil også sikre at julebelysning ikke henger ute og lyser langt mot påsketider.
Husordensreglene oppdateres iht.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedta endringen. Stem FOR
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **40**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Korrigering av vedtekt 4-5 Ladpunkt for el-bil og ladbar hybrid

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.
SLETT: der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

NYTT PKT (2):
Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk.

NYTT UNDERPUNKT (3):
Det er ikke tillatt å lade elbiler eller ladbare hybride biler fra vanlige shuko stikkontakter.

Styrets innstilling
(2) Den opprinnelige vedtektsteksten er generell og ikke spesifikk for Sentrumshagen Sameie. Vi har måler installert for ALLE ladepunkt og dermed er teksten uriktig.

(3) Vi har hatt eksempler av lading av el-bil på vanlige stikkontakter i parkeringsanlegget. Dette kan være brannfarlig og er iht. Norsk standard ikke tillatt. Forbruket belastes dessuten fellesskapet.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedta vedtektsendringen og tillegget. Stem FOR
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **44**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

10. Beboers forslag om vedtektsendring Tillegg § 8-3 (2)

Fremmet av: John Snekvik

Tidligere kunne man få tilsendt årets nye budsjett ved å henvende seg til styret så snart dette var fastsatt. Nå oppleves det at styret ikke vil utlevere budsjettet før innkallingen til årsmøtet. I dagens samfunn er man opptatt av åpenhet og en bør derfor ikke hemmeligholde det i flere måneder. For å sikre dette, ønskes det tatt inn som en del av vedtektene.
Tillegg § 8-3

8-3 Styrets oppgaver:
(2) Når nytt budsjett er laget skal dette gjøres tilgjengelig for alle seksjonseierne.

Styrets innstilling
Budsjettet er styrets arbeidsverktøy og det kan dessuten forekomme flere endringer før det endelig sendes ut sammen med innkallingen til årsmøtet. Det blir derfor ikke riktig å sende dette ut lenge før årsmøtet. Et busjett

er før dette altså ikke nødvendigvis fastsatt.
Regnskapsfører/rådgiver sier at det er helt uvanlig å distribuere dette på forhånd og bør ikke gjøres av ovenfornevnte årsaker.
Dette har altså absolutt ingenting med hemmelighold eller åpenhet å gjøre, men nødvendig styrearbeid.

Styret kan ikke kjøre en åpen budsjetteringsfase i hele sameiet.
Dersom samtlige beboere skulle komme med forslag i budsjetteringsfasen ville det bli en umulig oppgave å utarbeide et budsjett.

Det bes på bakrunn av dette om at det stemmes **MOT** forslaget!

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **34**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

11. Beboers forsalg om vedtektsendring: Tillegg § 8-1 (4)

Fremmet av: Jan Snekvik

Tidligere har styret opplyst hvor mye hvert enkelt styremedlem har mottatt i honorar. Det nåværende styret vil imidlertid ikke dele disse opplysningene. Det argumenteres bl.a. med at dette er privat og noe som ikke vedkommer andre. Dette strider mot åpenhetsprinsippet og bør derfor tas inn i vedtektene.

Tillegg § 8-1 (4):
Dersom en seksjonseier ber om å få vite hvordan vederlaget er fordelt blandt de tillitsvalgte, skal dette oppgis.

Styrets innstilling
Forslaget anses som urimelig, og har ingenting med åpenhetsprinsipp å gjøre. Det er svært uvanlig å spørre fremmede om hva de tjener eller hvor mye penger de har i banken. Det er slutt på åpne skattelister for svært mange år siden.
Regnskapsfører/rådgiver sier at fordelingen er intern og skal ikke deles med andre, slik er det i alle sameier og borettslag!
Dette er for det første tøvete å bringe til et årsmøte, og ennå merkeligere å ha i vedtektene som er offentlig tilgjengelige.
Slike opplysninger vil dessuten ikke gi noen mening all den tid ingen kjenner tidsbruken og arbeidsfordelingen mellom de tillitsvalgte.
Jan Snekvik har som den eneste av ca. 300 beboere etterspurt dette hvert år, men uten å begrunne hvorfor eller hva han skal benytte disse opplysningene til.

Styret ber om at det stemmes **MOT** forslaget!

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **33**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

12. Beboers forslag om vedtektsendring: Ny § 9-12

Fremmet av: Jan Snekvik

Det har nå ikke vært avholdt fysisk årsmøte eller beboermøte siden 2019. Styret ble flere ganger oppfordret til å arrangere et beboermøte i forkant av fjorårets digitale årsmøte, men valgte i stedet å innkalle til en sammenkomst på herredshuset med påfølgende middag slik at beboerne kunne bli bedre kjent med hverandre. Dette ble som kjent, ikke gjennomført, grunnet liten interesse. Styret ville heller ikke avholde årsmøtet fysisk, selv om svært mange ønsket dette.

Før beboermøtet kan deltakerne sende inn forslag til emner eller ta opp aktuelle saker «ad hoc». Poenget med møtet er å diskutere ting som ikke skal behandles på årsmøtet, samt drøfte/utdype saker som skal opp til votering på årsmøtet. Det kan ikke treffes bindende beslutninger på beboermøtet, men deltakerne kan komme med oppfordringer til styret om å iverksette diverse tiltak.

På forespørsel til styret om årets møte skal være fysisk eller digitalt er beskjeden at det ennå ikke er bestemt. Det er derfor naturlig å ta inn i vedtektene en bestemmelse om at det alltid skal være et beboermøte i forkant av årsmøtet, helst i et nærliggende lokale, f. eks. i kirken.

Ny § 9-12

Beboermøte.

I umiddelbar forkant av et fysisk årsmøte, skal det avsettes tid (minimum en time) til et beboermøte ledet av en representant fra styret. Hvis årsmøtet avholdes digitalt, skal beboermøtet avholdes 2 dager før den digitale avstemmingen starter.

Deltakere på beboermøtet er de samme som nevnt i vedtektenes § 9-5 (1).

Referat fra møtet skrives og gjøres tilgjengelig for alle beboerne snarest mulig etter møtet.

Styrets innstilling
Hele den innledende teksten innholder så mange uriktigheter/faktafeil at den ikke burde vært bragt til årsmøtet (forslagsstiller er på forhånd gjort oppmerksom på dette):

Det ble avholdt fysisk styremøte på Herredshuset 2022.
Styret ble ikke flere ganger oppfordret til å arrangere et beboermøte i forkant av fjorårets årsmøte.
Styret innkalte i forkant av fjorårets årsmøte (2024) til beboermøte. Dette ble avlyst grunnet svært liten interesse.
Styret inviterte også til felles middag etter beboermøtet for de som ønsket det.
Det var ikke svært mange, men noen ganske få som ytret ønske om fysisk årsmøte.
Behovet for beboermøte har også vært avsjekket tidligere år uten at det har vært stor nok interesse.

Styret forholder seg til regnskapsførers uttalelser om erfaringer og statistikk samt egne erfaringer på antall deltagere på digitale kontra fysiske møter og vi har i eget sameie opplevd rundt 50% deltagelse på digitale. Dette er overlegent fysiske møter. Noe av grunnen er nok bl.a at det også gir rom for deltagelse av utleiere som ikke er bofaste i nærheten av Sentrumshagen. Ca. 1/3 av alle seksjonene er utleieleiligheter.
Styret er for fysiske møter når det er behov/større saker som skal behandles.

Å vedteksfeste et beboermøte vil være **meget uheldig**.
Ved å ta det inn i vedtektene betyr det at Sentrumshagen Sameie **for all fremtid MÅ** avholde beboermøter hvert eneste år, selv i år uten interesse og uten saker å diskutere, og kanskje med bare en eller to deltagere, og den kostnaden er det svært uheldig å pålegge sameiet. Det blir litt rart å rigge lydanlegg, projektor, PC etc. i kirka

eller på Herredshuset og å vente der i en time og oppdage at ingen kommer.
Behovet for et fysisk årsmøte og beboermøte vil også variere avhengig av hvor komplekse saker som skal behandles. De siste årene har ingen slike saker vært oppe, ei heller denne gang. Det er altså ingen saker å drøfte/utdype som skal opp til votering på årsmøtet. Denne jobben gjør styret stort sett sammen med de enkelte beboerne kontinuerlig gjennom året på Vibbo.
Et beboermøte må ikke nødvendigvis ses i sammenheng med årsmøte, men kan fint gjennomføres på andre tider av året, f.eks. i forbindelse med en dugnad.

§ 9 er dessuten forbeholdt "Årsmøte" og ikke beboermøter.

Styret ber på bakgrunn av dette om at det stemmes **MOT** forslaget!

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **32**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

13. Beboers forslag om vedtektsendring: Tillegg § 9-4 (5)

Fremmet av: Jan Snekvik

Etter at man begynte å avholde årsmøtene digitalt, er det ikke mulig å få valgt inn nye tillitvalgte bortsett fra de som foreslås av valgkommiteen. Navnene på disse blir heller ikke gjort kjent før ved innkallingen til årsmøtet. Da har fristen for å melde inn andre kandidater gått ut for lenge siden. Det betyr i praksis at det er valgkomiteen som bestemmer hvem som skal sitte i styret, og ikke deltakerne på årsmøtet. Det foreslås derfor å ta inn nedenstående punkt i vedtektene;

Tillegg § 9-4 (5)

Ved valg av tillitsvalgte skal det være tillatt å komme med «benkeforslag» dersom årsmøtet avholdes fysisk. Dersom årsmøtet avholdes digitalt, skal det gjøres mulig å foreslå alternative kandidater.

Styrets innstilling
Bakgrunnen for dette forslaget medfører ikke riktighet.

Selve forslaget er slik det alltid har fungert og bør ikke inn i vedtektene.
Når vi har hatt fysiske årsmøter har det vært årsmøtet som har bestemt om en skal ha benkeforslag eller ikke det aktuelle året. Det har vært noe av åpningen av årsmøtet. Altså de eierne som eier seksjoner i nuet får være med å bestemme og ikke noe som er avgjort via vedtektene av tidligere eiere.
Dagens modell er derfor i praksis en langt bedre modell enn forslagsstillers.
Uavhengig av fysiske eller digitale møter inviteres alle å komme med forslag til årsmøtet innen tidsfristen, herunder forslag til tillitsvalgte.

Valgkomiteen sender i tillegg ut en egen invitasjon til samtlige eiere om å melde sin interesse, og da forventes det at de som har interesse melder fra der, noe som også minimerer behovet for benkeforslag.

En må ikke nødvendigvis sende inn forslag rett i forkant av et årsmøte, styret har løpende dialog med eiere gjennom året der ting blir avklart og gode forslag kommer opp.

Da forslaget allerede er gjeldende i en bedre modell enn det forslagsstiller foreslår bes det om at det **IKKE** tas inn i vedtektene.

Styret ber derfor om at det stemmes **MOT** forslaget!

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **36**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

14. Valg av tillitsvalgte

Dagens styre

Dagens styre består av styreleder, to styremedlemmer og to varamedlemmer:

Styreleder Kjell Ytterdal – ikke på valg.

Styremedlem Marianne Berg-Hansen – ikke på valg.

Styremedlem Niklas Falstad – på valg – ønsker ikke gjenvalg.

Varamedlem Thorkild Kåsa – på valg – stiller seg til disposisjon for en ny periode.

Varamedlem Martin Furuseth – på valg – ønsker ikke gjenvalg.

Innstilling
Styrets innstilling er sammenfallende med valgkomiteens innstilling

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Thorkild Kåsa (40 stemmer)
Gjermund Lysfjord (40 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Thorkild Kåsa
Gjermund Lysfjord

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ann Kristin Sten (35 stemmer)
Arne Westbye (39 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ann Kristin Sten
Arne Westbye

Møteleder: Kjell Ytterdal/s/
Protokollvitne: Trond Lie/s/
Protokollvitne: Gjermund Lysfjord/s/

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

Styreleder	Kjell Ytterdal	2024 - 2026
Styremedlem	Marianne Berg Hansen	2024 - 2026
Styremedlem	Thorkild Kåsa	2025 – 2027
Styremedlem	Gjermund Lysfjord	2025 - 2027
Varamedlem	Ann Kristin Sten	2025 – 2026
Varamedlem	Arne Westbye	2025 - 2026

V E D T E K T E R

for

Sentrumshagen Sameie org. nr. 921479786

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

Endret av ekstraordinært årsmøte 15.09.2020, ordinært årsmøte 20.04.2023, ordinært årsmøte 11.03.2024 og ordinært årsmøte 19.03.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sentrumshagen Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 13.08.2018.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 137 boligseksjoner og 1 næringsseksjon parkering på eiendommen gnr. 7, bnr 14 i Ullensaker kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- bod
- biloppstillingsplass i p-kjeller

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA. For næringsseksjon parkering er det fastsatt en vektet sameierbrøk basert på antall p-plasser inngår i seksjonen, hvor hver p-plass er vektet med 2, og antall boder hvor hver bod er vektet med 1.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Korttidsutleie av hele eierseksjoner i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. For å føre kontroll med at bestemmelsene i dette punkt overholdes, skal sameiets styre underrettes om korttidsutleie i hvert tilfelle.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Utleier plikter å registrere (både sitt) og leietakers navn og kontaktinformasjon på Vibbo eller den til enhver tid gjeldende plattform. Ved skifte av leietager betales et administrasjonsgebyr fastsatt av styret.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

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) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet har fastsatt husordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

(3) Sameiets flaggdager for flaggstangen i tunet er minimum 1. og 17. mai, og det tillates kun det norske flagget.

Alle andre dager skal norsk vimpel henge i flaggstangen.
Unntaket er når flaggstangen benyttes med lys (Juletre).

Det tillates ikke flagg på private balkonger/terrasser utenom offentlige flaggdager. Flagg på fasader er ikke tillatt.

I månedene mars og til med oktober skal flagget ikke heises før klokken 08.00.
I november til og med februar er det klokken 09.00 som gjelder.
Flagget skal tas ned ved solnedgang, men ikke senere enn klokken 21.00 – om solen går ned etter dette.

(4) Julebelysning på private balkonger/terrasser skal tennes tidligst mandag siste uke i november og slukkes senest tjuende dag jul som er 13. januar.
Det tillates kun hvitt (ikke fargede) lys og ikke blinkende lys som kan virke forstyrrende for naboer. Julebelysning (lenker, gardiner etc.) skal ikke henge ute på sommerhalvåret.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiet/seksjonseierne disponerer 146 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 118 som tilleggsareal
- 28 som egen næringsseksjon. Næringsseksjonen er seksjonert som 32 plasser, men 4 er konvertert til rømningsveg.
- Parkeringsplass 140 konverteres til bod, og eieren er ansvarlig for vedlikeholdet. Sameiet har ingen vedlikeholdsplikt for den konverterte boden. Styret har enstemmig godkjent søknaden om konvertering på grunn av uegnethet som parkeringsplass. Boden bygges i samsvar med TEK 17.

4-2 A Rettslig disposisjonsrett over p-plasser seksjonert som tilleggsdeler

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Seksjonseier må sørge for reseksjonering. P-plass med bod i bakkant må selges samlet. P-plass med bod i bakkant kan bare selges hvis seksjonseier disponerer annen bod i sameiet.

(3) Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-2 B Rettslig disposisjonsrett over p-plasser i næringsseksjon parkering

Parkeringsplasser eies av både seksjonseiere i eierseksjonssameiet og eksterne.

P-plass med bod i bakkant må selges samlet. P-plass med bod i bakkant kan bare selges hvis seksjonseier disponerer annen bod i sameiet.

Rettigheter og plikter fremgår av næringsseksjonens vedtekter, se vedlegg A.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-4 Felleskostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier uavhengig av om p-plass er seksjonert som tilleggsareal eller inngår i næringsseksjon parkering.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk.

(3) Det er ikke tillatt å lade elbiler eller ladbare hybride biler fra vanlige shuko stikkontakter.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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 til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens 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) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller 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 utskifting 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, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, 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 felles installasjoner. 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. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode.

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

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

Ved kostnadsfordeling mellom næring og bolig skal det føres avdelingsregnskap/underregnskap.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

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 av bruksenheten (utkastelse)

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 av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

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

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

(7) Av styrets samtlige medlemmer (totale sammensetning) kan maksimalt et medlem være bosatt utenfor sameiet.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte 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 alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

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 og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og 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. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(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 årsrapport
- 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 sameiere 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 stedet 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 stedet på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

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 årsmøte

(1) I årsmøtet har hver boligseksjon en stemme, og næringsseksjon parkering har null stemmer, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) 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. 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

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

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 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 seksjonseiere

(1) 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 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 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse vedtak

11-1 Kameraovervåkning

Det er installert kameraovervåkning i parkeringskjelleren og i inngangspartiene/ postkasseområdene i hver oppgang.

11-2 Falske brannalarmer

Ved unødig utløst brannalarm, som ikke avstilles innenfor forsinkelsestiden og dermed medfører utrykning av brannvesenet, vil sameiet v/ forretningsfører, fakturere den aktuelle seksjonseier med et gebyr tilsvarende gebyret sameiet blir fakturert fra brannvesenet. Styret skal i hvert enkelt tilfelle utvise skjønn før gebyret utstedes.

12 Diverse opplysninger

12-1 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12-2 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

VEDTEKTER
FOR
Sentrumshagen Garasjesameie

Fastsatt av utbygger «Sentrumshagen AS» som hjemmelshaver, ifb med salg av p-plasser i prosjektet "Sentrumshagen"

Gnr 7, bnr 14, snr. 138 , i Ullensaker kommune

§ 1
Navn

Sameiets navn er Sentrumshagen Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 7, bnr. 14, snr. 138 i Ullensaker kommune som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser og boder i Sentrumshagen Sameie.

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

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

32 andeler for p-plass til bil, hver utgjørende 2/ 72 til sammen	64/72
8 andeler for bod, hver utgjørende 1/72 til sammen	08/72

Til sammen 72/72

3
Formål

Sameiets formål er å drifte og forvalte seksjon 138 , parkeringsplasser og boder til beste for eierne av sameiet.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

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

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

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og

begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

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

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

(1) En seksjonseier/sameier kan med samtykke fra styret i Sameiet Sentrumshagen evt. fra styret i Sentrumshagen Garasjesameie anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret i Sameiet Sentrumshagen evt. fra styret i Sentrumshagen Garasjesameie dersom det ikke er egen måler.

(3) Alle sameiere i garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Sameiet Sentrumshagens vedtekter for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 5
Rettslige disposisjoner

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger av prosjektet ”Sentrumshagen” vil eie de parkeringsplasser/boder som ikke er solgt.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i seksjon 138 kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over innenfor rammen av disse vedtekter jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

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

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

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

§ 6

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

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

Eierandel i sameiet kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Sentrumshagen også selges eller overføres til andre seksjonseiere i Sameiet Sentrumshagen.

Utbygger vil eie og disponere p-plasser og boder som ikke er solgt.

Har en seksjonseier/sameier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere i Sameiet Sentrumshagen uttrykkelig sier seg enige.

§ 7
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap. Innkalling kan sendes pr e-post, forutsatt at sameiers e-postadresse er registrert hos styret/forretningsfører.

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

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

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

§ 8
Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 9
Sameiermøtets vedtak

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

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

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

§ 10
Styret

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

Styret skal i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt.Styret skal sørge for administrasjon, vedlikehold og drift av eiendommen (seksjon 138), og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

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

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

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

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

12
Ordensregler

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

§ 13
Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen. .

§ 14
Felleskostnader og regnskap

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

Dette gjelder utgifter til blant annet:

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

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

Sameiet Sentrumshagen fastsetter felleskostnader med likt beløp pr p-plass som disponeres. Sameieandel som knytter seg til bod, skal til enhver tid betale felleskostnader tilsvarende halvparten av felleskostnader av en p-plass.

Sameiet Sentrumshagen skal gjennom egen avdeling (underregnskap) i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med seksjon XX og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameierne i seksjon 138.

Sentrumshagen Garasjesameie er pliktig til å etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Sameiet Sentrumshagen. Se også vedtektene for Sameiet Sentrumshagen.

§ 15
Betaling av felleskostnader

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

§ 16
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han

etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 17
Forsikring

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

§ 18
Sameieloven

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

ooOoo

Husordensregler for Sentrumshagen Sameie

1. Formål og omfang

1.1. Husordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

1.2. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med - og overholder dem.

1.3. Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes forsøkt ordnet direkte mellom berørte beboere. Skulle det vise seg at dette ikke fører fram, kan forholdet videreformidles til styret.

2. Aktiviteter og støynivå

2.1. Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23 og klokken 07.

2.2. Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen, som medfører banking, boring, sliping, saging etc, tillates dette i tidsrommet 07 – 20 på hverdager og 10 – 18 på lørdager. Hvis slik støy blir omfattende, skal naboene i tilstøtende boenheter varsles i god tid før arbeidet påbegynnes.

3. Beboernes ansvar ved bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

3.1. Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden, slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- At gassflasker og brennbare væsker KUN oppbevares på terrassen.
- Å påse at inngangsdører og garasjeport lukker helt, og at uvedkommende ikke tar seg inn før en forlater området.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages skjeggkre, veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon eller andre nødvendige tiltak anbefalt av ekspertise på området.

- Straks melde fra til styret dersom skadedyr som mus, rotter etc. oppdages på innen- eller utendørs fellesområder.

- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer. Det er ikke tillatt å tørke tøy over glassrekkverket.

- At balkonger og terrasser ikke benyttes som lagringsplass for søppel eller lignende. Det skal utvises hensyn ved feiing, rengjøring og snørydding fra balkonger og terrasser.

3.2. Ved grilling på balkonger og terrasser er kun gassgrill og elektrisk grill tillatt. Vis omtanke for nabolaget når det benyttes grill. Ikke plassér grillen rett under inntaket til naboenes ventilasjonsanlegg.

3.3. Gjenstander som oppbevares på terrasser og balkonger skal være sikret, slik at de ikke blåser vekk i tilfelle sterk vind.

3.4. Evt. blomsterkasser skal være innenfor rekkverket. Det er ikke tillatt å henge balkongkasser utvendig på balkong- eller terrasserekkeverk. Dette er både av sikkerhetsmessige og estetiske hensyn.

4. **Fellesarealer**

4.1. Beboerne oppfordres til å bidra til at det er rent og ryddig i fellesarealer ute og inne.

4.2. Det er forbudt å oppbevare brennbare materialer i fellesområder og på egen parkering.

4.3. Det er forbudt å røyke i innendørs fellesarealer. Det er heller ikke lov å kaste sigarett-sneiper fra balkongene/terrassene eller på fellesområdene.

4.4. Det er ikke tillatt med ballspill mot fasadene og i fellesarealene. Bruk av rullebrett, rollerblades etc. ute i fellesarealene er ikke tillatt.

4.5. Det er egne avfallsbrønner for rest- og matavfall, plast samt papir. Annet avfall er beboer selv ansvarlig for å frakte til ØRAS. Avfall skal under ingen omstendighet settes utenfor søppelkassene. Avfall skal ikke deponeres løst, men pakkes i spesielle poser iht. reglene fastsatt av ØRAS. Det er forbudt å parkere kjøretøy ved avfallsbrønnene. Kjøretøyer som er parkert ved avfallsbrønnene kan bli borttauet for eiers regning. Se: www.oeras.no

4.6. Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler plasseres i sykkelbod eller på egen bilparkeringsplass.

4.7. Det er ikke tillatt å benytte fellesarealene utendørs til vask/reparasjon av biler eller andre beslektede aktiviteter.

4.8. Mat og lignende skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

4.9. Fellesdører, dører til tekniske rom og boder skal alltid være låst.

4.10. Lyset i sykkelbod slukkes etter bruk.

5. **Heiser**

5.1. For å redusere risikoen for feil og skader på heisene, er det viktig at følgende retningslinjer følges:

- Blokkering av heisdører ved inn- og utlasting av varer skal ungås. Gjentatte og langvarige blokkeringer av heisdørene kan føre til at heisen slutter å fungere, som igjen kan føre til kostbare reparasjoner.
- Stein eller lignende må fjernes fra sporet nederst der døren skal kunne gå opp/igjen.

6. **Fasadeinngrep og solskjerming**

6.1. Ingen fasadeendringer kan foretas uten styrets og eventuelt kommunens tillatelse. Seksjonseier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende. Det vises til vedtektenes pkt 3.

6.2. Av utvendig solskjerming tillates følgende typer og farger:

- Screens: Warema NL Zip screen. Ramme: RAL 9011. Duk: 4024.
- Markise: H60. Skrog og kasse: RAL 9010. Duk: 71702, side A ut. Dette er fargevalgene som var i prosjektets tilvalgskatalog, og skal benyttes for å bevare byggenes arkitektoniske særpreg og en enhetlig stil.

- Leverandører som kan benyttes er: Solskjermingsgruppen (som leverte tilvalg), Fargerike Jessheim - Slettvold (i Ringveien) og Fasadeprodukter.

7. **Kjøring og parkering**

7.1. Sameiets gangveier skal til enhver tid være tilgjengelig for utrykningskjøretøyer. Kjøring med bil på sameiets gangveier er ikke tillatt. Det er likevel anledning til dette ved helsemessige årsaker, eller for transport av tyngre varer/gjenstander/møbler o.l. All slik kjøring må skje i lav hastighet og med den største forsiktighet. Parkering på gangveier er ikke tillatt annet enn for av- og pålessing.

7.2. All bruk av motorisert kjøretøy som moped, motorsykkel, ATV, ståhjuling, elektrisk sparkesykkel etc. er absolutt forbudt på sameiets fellesarealer.

7.3. Kjøretøy skal parkeres slik at det det ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige beboerne på eiendommen. Det er ikke tillatt å parkere eller hensette kjøretøyer utenfor de oppmerkede parkeringsplassene i garasjeanlegget. Overtredelser kan medføre borttauing for eiers regning. All kjøring i garasjeanlegget, samt inn og utkjøring, skal skje med spesiell aktsomhet.

7.4. Garasjeporten skal holdes stengt når den ikke benyttes til ut- og innkjøring. Fotgjengere skal benytte sidedøren, ikke garasjeporten.

7.5. Det er ikke tillatt å benytte garasjen som lekeplass eller oppholdssted.

7.6. Det er ikke tillatt med vask av bil i garasjeanlegget. Vanlig polering er tillatt.

7.7. For å unngå at biler må rygge ut i en trafikkert gate, har innkommende trafikk til garasjeanlegget forkjørsrett.

7.8. Blant annet på grunn av feiing og renhold i garasjen og områder rundt boder, skal garasjeplassen og disse områdene holdes mest mulig fri for gjenstander. Gjenstander som bildekk, takstativ, etc tillates ikke oppbevart på parkeringsplassene, men skal oppbevares i den enkeltes bod. Elektriske rullestoler, sykler og sykkelvogner tillates parkert på egen parkeringsplass.

8. Dyrehold

8.1. Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at det ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige beboerne på eiendommen.

8.2. På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang hele året.

8.3. Kjeledyr skal ikke tillates å gjøre fra seg på sameiets område. Beboere med ansvar for hund eller katt plikter ved uhell å fjerne dyrets ekskrementer fra sameiets fellesarealer umiddelbart. Dette gjelder også innendørs.

8.4. Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget å fjerne dyret.

9. Brannvern

9.1. I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal sameiet sørge for at fellesområdene er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter

om forebygging av brann.

9.2. Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr i fellesområdene, må dette umiddelbart meldes til styret.

9.3. Det er forbudt å oppbevare eksplosiver, gasser under trykk og brannfarlige væsker i garasjen eller bod. (eks: gassflasker til grill).

9.4. Ingen former for fyrverkeri eller pyrotekniske effekter er tillatt brukt på sameiets område.

9.5. Det er forbudt å oppbevare brennbart materiale i garasjen. Løse gjenstander av enhver art skal oppbevares i privat bod eller seksjon. Utilfredsstillende forhold vil medføre advarsel med krav om utbedring. Styret forbeholder seg retten til å kassere gjenstander som ikke fjernes etter advarsel. Ved en brann hvor det er påvist uaktsomhet, kan dette medføre avkortning i forsikringsdekningen. Ref også pkt 7.7.

9.6. Ved eierskifte eller skifte av leietagere skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

10. **Forsikringer og skader**

10.1. Sameiet har felles forsikring for skader på bygningene og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikring dekker bl.a. skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Skader som oppstår pga. alder, normal slitasje, konstruksjonsfeil, rust og forringelse, samt skader som skyldes utilstrekkelig vedlikehold og tilsyn som anført i disse husordensregler, dekkes ikke av forsikringen. Når en skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget, for eksempel ved å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

10.2. Seksjonseier plikter å snarest melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.

10.3. Skade som antas å kunne dekkes av den felles bygningsforsikringen, må uten ugrunnet opphold meldes til styret, som gir nærmere veiledning og hjelp.

10.4. Beboerne må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde eventuell skade m.v. til sitt eget forsikringsselskap.

10.5. Beboere er ansvarlige for skader de eller deres gjester har forårsaket. Ved skade skal dette meldes styret umiddelbart.

11. **Sikkerhet**

11.1. Alle dører inn til bygningene er sikret med låser som bare kan åpnes med systemnøkler som er kvittert ut til personer etter behov og med avtalte rettigheter.

11.2. Beboerne må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørklokken ved inngangsdørene. Uvedkommende skal ikke gis adgang til bygningene eller garasjeanlegget. Det skal utvises påpasselighet ved inn-utkjøring fra garasjen.

11.3. Åpnere til garasjeportene må ikke legges synlig i parkerte biler i garasjen. Tapt eller stjålet portåpner må straks meldes til styret.

11.4. Ved feil på garasjeporten plikter man å melde dette inn til noen av styrets medlemmer, slik at porten ikke blir stående åpen for uvedkommende.

11.5. Utgangsdører skal fra innsiden åpnes med døråpner.

11.6. Utgangsdører og dørene mellom trappeoppgangene og garasjeanlegget skal være låst til enhver tid. Disse dørene må ikke blokkeres slik at de ikke lukker igjen f.eks. ved vareflytting da dørpumpene ødelegges.

12. **Eierskifte og utleie**
Sameiere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å melde dette til sameiets forretningsfører i.h.t. pkt 2.1 (3) i vedtektene. Styret skal informeres om leietageres navn og kontaktinformasjon. Dersom leietaker meldes inn av eier som beboer på Vibbo, er denne informasjonsplikten ivaretatt. Salg eller utleie av garasjeplass er kun tillatt til andre seksjonseiere i sameiet i.h.t. vedtektene pkt 4-2 A.

13. **Brudd på ordensreglene**
Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Vedtatt på årsmøte 22. april 2021.

Kontakt styret:

Meldingsfunksjon på Vibbo

Email: sentrumshagen@styrerommet.no

ULLENSAKER
KOMMUNE

Proconet

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

Saksnr.:	Deres ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	88007	Nina Skoglund	16.03.2026.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 7 BNR: 14 SNR: 32

Forespørsel datert: 13.03.2026.

Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 5546,8 m^2. ☒ Snr. 32 har en andel på 48/9925 i sameie.

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

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

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

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

PLANSTATUS:

☒ Eiendommen er regulert til bolig/forr./kontor i mindre vesentlig endring av reguleringsplan for «Felt k13 – Rådhusvegen 7 og 9 og Ringvn. 12, 14 og 16» m/best. vedtatt 18.10.12017.

Endringer:

☐ Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommunedelplan for: Jessheim til: kombiner bebyggelse og anleggsformål – nåværende vedtatt 17.06.2025.

Grenser inntil reguleringsplan for: «Jessheim nord» vedtatt 28.09.2008.

Ullensaker kommune
Besøksadresse:
Furusethgt. 12
2050 Jessheim

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

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

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

STØYFORHOLD:

☐ Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen.

☒ Er berørt av veg/tøy.

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

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

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

Det er fortsatt byggerestriksjoner ved OSL Gardermoen, slik det har vært siden flyplassen ble etablert i 1998. Det er begrensning i muligheten for å bygge og fradele boligtomter nær flyplassen der støyen har et for høyt nivå. Formannskapets vedtak innebærer at de nye støykart som viser forventet støybilde med tre rullebaner ikke skal tas hensyn til. Dette fordi disse vurderes som foreløpige og usikre. Dermed legger kommunen til grunn det støybilde som dagens to rullebaner medfører.
Det er i praksis ikke mulighet for å bygge / fradele til boligformål (støyfølsomme bruksformål) i rød støysone. I gul støysone kan det være muligheter, men det forutsetter at man kan dokumentere akseptable støynivåer inne og på utearealer. I byggesaker må tiltakshaver/byggherre benytte seg av konsulenter/foretak med støyfaglig kompetanse.
Samferdselsdepartementet har i brev 28.3.17 besluttet at mulig ny 3. rullebane skal planlegges på østsiden av flyplassen. Kommunen er i en planprosess som baserer seg på departementets beslutning.
Byggesaksavdelingen kan veilede nærmere i konkrete spørsmål.

Veg, vann og avløp:

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

Stipulerte kommunale avgifter for 2026 er kr. 8870,-. Restanser fra tidligere terminer er kr. 0,-.

Da det er installert vannmåler, vil avgiftene variere etter forbruk.

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

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 2015.

Garasje byggemeldt
Tilbygg byggemeldt

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

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

ANDRE MERKNADER:

For ulike registrerte farer se NVE atlas.

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

Med hilsen

Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

Vedlegg:

- ☒ Reguleringsplan.
- ☒ Reguleringsbestemmelser.
- ☒ Tomtedelingsplan.
- ☒ Kommunedelplan.
- ☒ Matrikkelbrev.
- ☒ Ferdigattest.
- ☒ Midlertidig bruksattest.
- ☒ Eiendomskart.
- ☒ VA-kart.
- ☐ Støykart.

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3209 - ULLENSAKER
Gårdsnummer:	7
Bruksnummer:	14
Festenummer:	
Seksjonsnummer:	32

Utskriftsdato/klokkeslett:	16.03.2026 kl. 09:36
Produsert av:	Nina E Skoglund
Attestert av:	Ullensaker kommune

Orientering om matrikkelbrev
Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Seksjon
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	13.08.2018
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	48 / 9925 i matrikkelenhet 7 / 14
Formål seksjon:	Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		120995	ERIKSEN ANNIKEN LØVSTAD	H0403	Rådhusvegen 7B 2066 JESSHEIM	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		120995	ERIKSEN ANNIKEN LØVSTAD	H0403	Rådhusvegen 7B 2066 JESSHEIM	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning | **Forretningsdokumentdato** | **Tinglysing** | | **Matrikkelføring**
Forretningstype | **Kommunal saksreferanse** | **Status** | **Endret dato** | **Signatur** **Dato**
Årsak til feilretting | **Nettadresse (URL)**
Annen referanse

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				

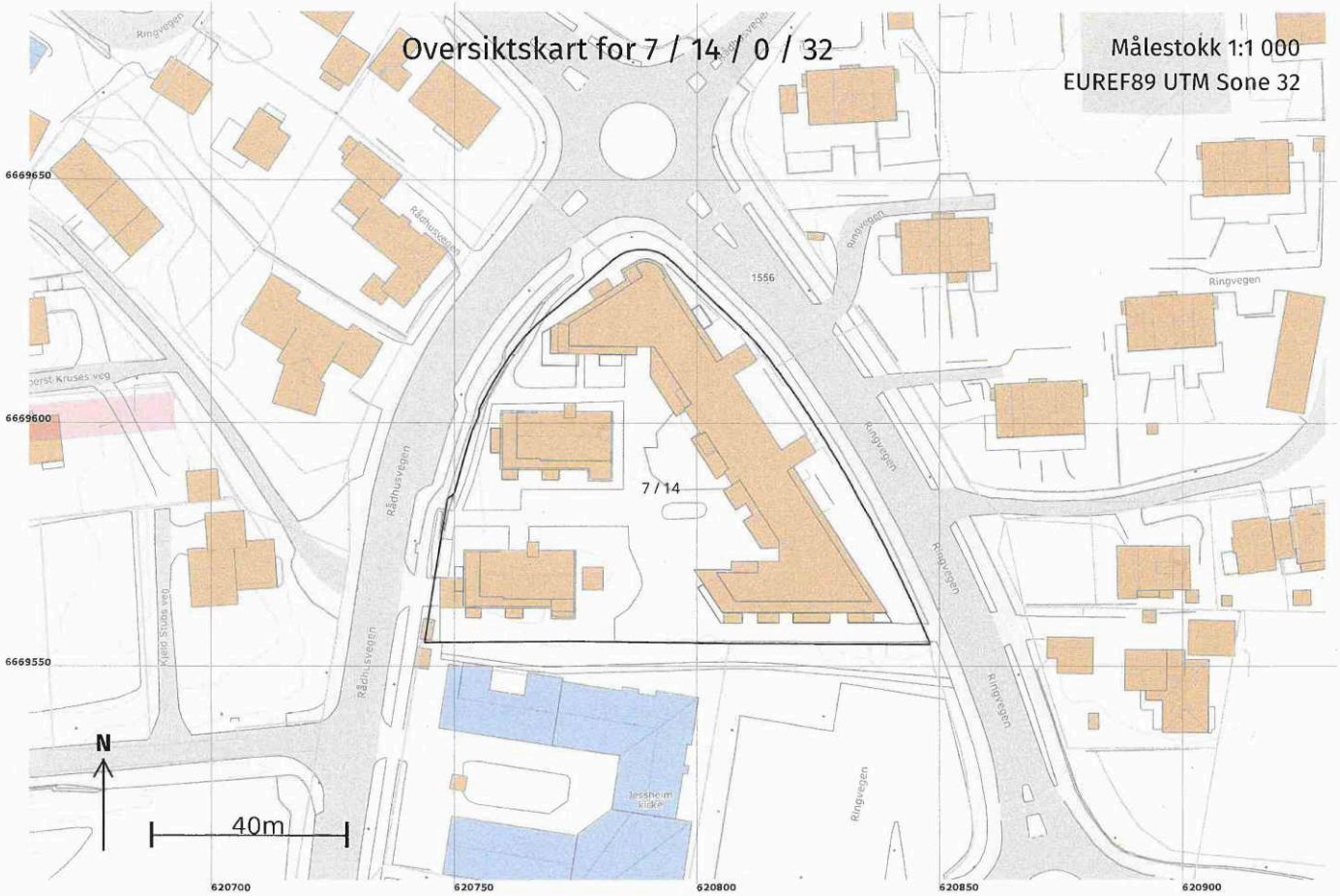
Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/127	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/128	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/129	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/130	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/131	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/132	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/133	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/134	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/135	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/136	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/137	
Etablert/Endret	0235 - 7/14/0/138	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	300 678 601	Bebygd areal:	5 165	Ant. boliger:	137	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	18 439	Ant. etasjer:	8	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	07.04.2018
	Nord: 6669600 Øst: 620807	Bruksareal totalt:	18 439			Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	31.08.2018
Bygningstype:	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	08.05.2019
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Bygningsstatus:	Ferdigattest						
Energikilder:	Elektrisitet						
Oppvarming:	Elektrisk						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H07	9	1126	0	1126	0	0	0
H06	17	1766	0	1766	0	0	0
H05	21	2157	0	2157	0	0	0
H04	22	2050	0	2050	0	0	0


Oversiktskart for 7 / 14 / 0 / 32
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
7 / 14
1556
Rådhusvegen
Ringvegen
Kjell Stubs veg
Jessheim Sidepl.
N
40m
6669650
6669600
6669550
620700
620750
620800
620850
620900

ULLENSAKER KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:

Område K13 – Rådhusvegen 7-9 og Ringvegen 12,14, 16

Gnr/Bnr: 135/545, 135/123, 135/503, 135/506, 135/298, 7/14, 7/23, 7/57, 135/266, 4/41, 4/63, 7/58, 7/53, 135/635, 221/2, 221/3

Reguleringsplan er datert 20.08.2014, sist revidert 17.12.14
Reguleringsbestemmelsene er datert 19.08.2014, sist endret 22.08.17

§ 1. REGULERINGSFORMÅL

Planen er regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg - B/F/K (1802)
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse
- Forretninger
- Kontor
- Renovasjonsanlegg (1550)

Område B/F/K kan også bygges ut med annen offentlig og privat tjenesteyting.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg, offentlig (2011)
- Fortau, offentlig (2012)
- Sykkelfelt, offentlig (2017)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)

§ 2. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1 Veg og trafikk anlegg

2.1.1. Tilgrensende fortau og annen veggrunn i Rådhusvegen skal ferdigstilles før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på planområdet.

2.1.2. Tilgrensende fortau mot Ringvegen skal ferdigstilles før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på planområdet.

2.1.3 Renovasjonsanlegg og oppstillingsplass for renovasjonsbil skal ferdigstilles før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

2.2 Vann, avløp og renovasjon

2.2.1. Før det gis rammetillatelse for ny bebyggelse, skal tekniske planer for vann- og avløpsanleggene samt anlegg for håndtering av overvann være godkjent av kommunen. Vann- og avløpsplaner samt planer for overvannsanlegg skal utarbeides iht. krav og bestemmelser i kommunens VA-norm.

Alle vann- og avløpsanlegg samt anlegg for håndtering av overvann skal være godkjent av kommunen som driftsklare, før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for noen del av bebyggelsen de betjener.

2.2.2. Før det gis rammetillatelse for oppføring av ny bebyggelse, skal løsning for renovasjon være godkjent av kommunen.

2.3. Utearealer

2.3.1. Alle uteoppholdsarealer med tilhørende lekeplasser skal være opparbeidet iht. utomhusplan før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gis for noen del av bebyggelsen. Beplantning, tilsåing og evt. andre arbeider på utearealene som er årstidsavhengig, skal være gjennomført senest første vekstsesong etter at bebyggelsen er tatt i bruk.

2.4. Grønnstruktur

2.4.1. Trerekke i Rådhusvegen langs planområdets side skal etableres. Stammeomkrets ved utplanting skal være min. so 14 -16 kp. Beplantningen skal framgå av utomhusplan.

§ 3. DOKUMENTASJON

3.1 Krav om dokumentasjon

3.1.1 Før det gis rammetillatelse skal det fremlegges og godkjennes følgende dokumentasjon:

- Situasjonsplan
- Utomhusplan som viser høydesatte terrengkurver, detaljutforming og opparbeidelse av ubebygde arealer i målestokk 1:100 eller 1:200.
- Fasadeoppriss som viser tiltaket sett i sammenheng med nærliggende eksisterende og planlagt bebyggelse
- Profiler/ snitt med eksisterende og nytt terrengnivå

§ 4. STEDSUTVIKLING, ESTETIKK OG UNIVERSELL UTFORMNING

4.1. Estetikk, skilt og reklame

4.1.1. Tiltaket skal utformes slik at området fremstår som et arkitektonisk helhetlig område. Tiltaket skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Skilt og reklame skal underordnes fasadeuttrykket og godkjennes av kommunen.

§ 5. BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1. Grad av utnytting

5.1.1. Maksimal grad av utnytting skal være prosent bruksareal (%-BRA) = 265
5.1.2. I % - BRA medregnes ikke:

- Parkerings- og bodareal under terreng og opp til en meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- pergolaer/ levegger på takterrasser

5.1.3. Innglassede balkonger medregnes i BRA.

5.2 Bygningers høyder

5.2.1 Det tillates oppført bebyggelse i opptil maks gesims kote 220 moh med inntrukket toppetasje på maks gesims kote 223 moh.

5.2.2. Inntrukket toppetasje kan oppføres i størrelse maks 75 % av underliggende bruksareal for bebyggelse (BRA).

5.2.3 Heis/ trapp og det som anses å tilhøre uteareal kan gå utover maksimale koter. Disse elementene skal være integrert i arkitekturen, tilbaketrukket fra fasadeliv, og underordnet fasadeutrykket. Tekniske anlegg kan plasseres på tak.

5.3 Plassering, utforming, estetiske krav

5.3.1. Bebyggelse mot Ringvegen, Rådhusvegen og rundkjøring skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankartet. Der det bygges boliger i 1. etasje, skal bygningsmassen være tilrettelagt for eventuell omgjøring til næring ved et senere tidspunkt. Boligfasade i 1. etasje skal ligge min. 4 meter fra fortau. Balkonger, berikende arkitektoniske elementer, inngangsparti med trapp og heis, terrasser på terreng samt levegger kan ligge ut til byggegrense. Utvendige trapper og ramper opp til inngangsparti, samt nødvendige sokkelmurer, er tillatt i sonen mellom byggegrense og formålsgrense. Eventuelle lokaler for forretning i 1. etasje skal henvende seg direkte til fortau.

5.3.2. Bebyggelsen skal trappes ned mot syd for å ta hensyn kirkens beliggenhet og arkitektur.

5.3.3. Kjeller skal plasseres innenfor byggegrense. Mot sør kan kjelleren plasseres inntil formålsgrense, dog slik at avstander til VA ledninger overholdes. Overkant ferdig planert terreng/terrasser mot gater kan maks. være c+ 201 mot sør, og c+ 202 mot nord og maks. 1 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

5.3.4. Balkonger kan innglasses.

5.4 Uteareal

5.4.1. Det skal være minimum 40 m^2 utearealer per 100 m^2 boligbruksareal, hvorav minimum 20 m^2 skal opparbeides til «lekbart areal» for barn. Private terrasser på

terreng kan i sin helhet inngå ved beregning av uteoppholdsarealer. Private balkonger/takterrasser kan inngå ved beregning med maksimalt 5m^2 per boenhet. Felles takterrasser kan inngå ved beregning av utearealer under forutsetting at minst 30 % av takterrassene har jorddybde som muliggjør etablering av større busker og trær. Kjørbart veisystem for brannbil og renovasjonsbil, gangstier o.a., som inngår i en helhetlig utforming av uteoppholdsarealene, kan medregnes i uteoppholdsarealet/lekearealer. Innglassede balkonger inngår ikke i utregning av utearealer.

5.4.2. Den 1. mai kl. 15.00 skal det være direkte solinnfall på minimum 50 % av godkjent uteareal.

5.5 Funksjons og kvalitetskrav

5.5.1. Det skal ikke plantes allergene planter på utearealene.

5.5.2. Møblering og lekeapparater skal tilfredsstille kravene for universell utforming, sikkerhet og miljø.

5.6 Parkering

5.6.1. Det skal være følgende parkering:
Parkering bil:
1 + 0,1 gjesteparkerings plass pr. boenhet
Hvorav: 5 % av plassene tilrettelegges for bevegelseshemmede
Hvorav: 5 % av plassene skal være tilrettelagt for el-bil
0,5 plass pr. 100 m2 kontor
0,5 plass pr. 50 m2 forretning
Parkering sykkel:
2 plasser pr. boenhet
4 plasser pr. 100 m2 næringsareal

5.7. Avkjørsel/ adkomst

5.7.1. Det skal etableres avkjørsel til kjeller (med parkering) som vist på plankartet. Mindre avvik fra vist plassering tillates.

5.7.2. Det skal etableres renovasjonsanlegg inklusiv oppstillingsplass for renovasjonsbil som vist på plan. Mindre avvik fra vist plassering tillates.

5.8. Vareleveranse

5.8.1. Vareleveranse til eventuell næringsvirksomhet i første etasje kan skje fra tilstøtende veier. Ved eventuell formål forretning/kontor skal vareleveranse godkjennes av kommunen ved søknad om tillatelse til tiltak.

5.9 Utforming

5.9.1. Bebyggelse og uteområdene innenfor planområdet skal utformes og opparbeides med grunnlag i prinsippene som er vist i illustrasjonsplan datert 03.06.2014.

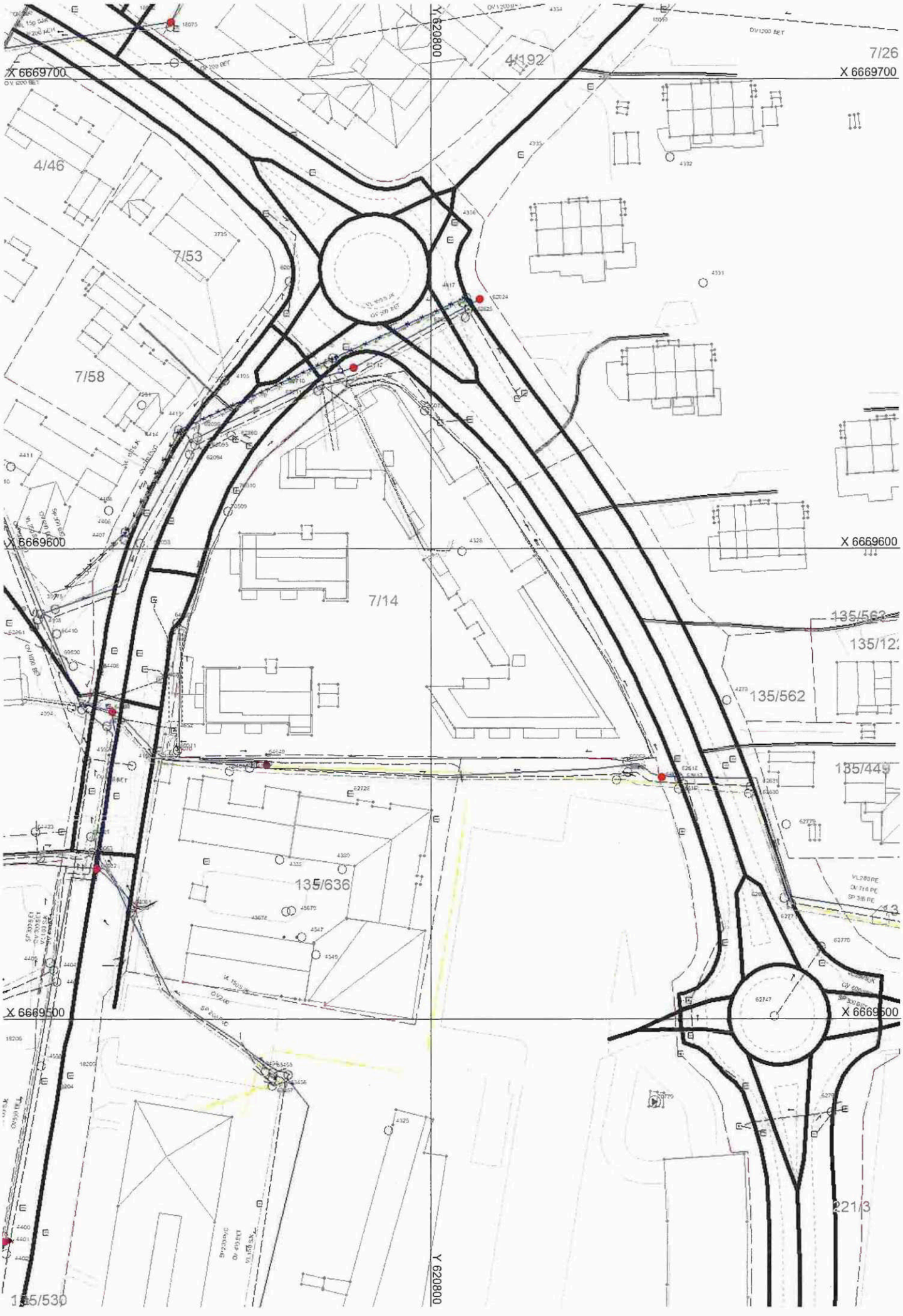
§ 6. STØY

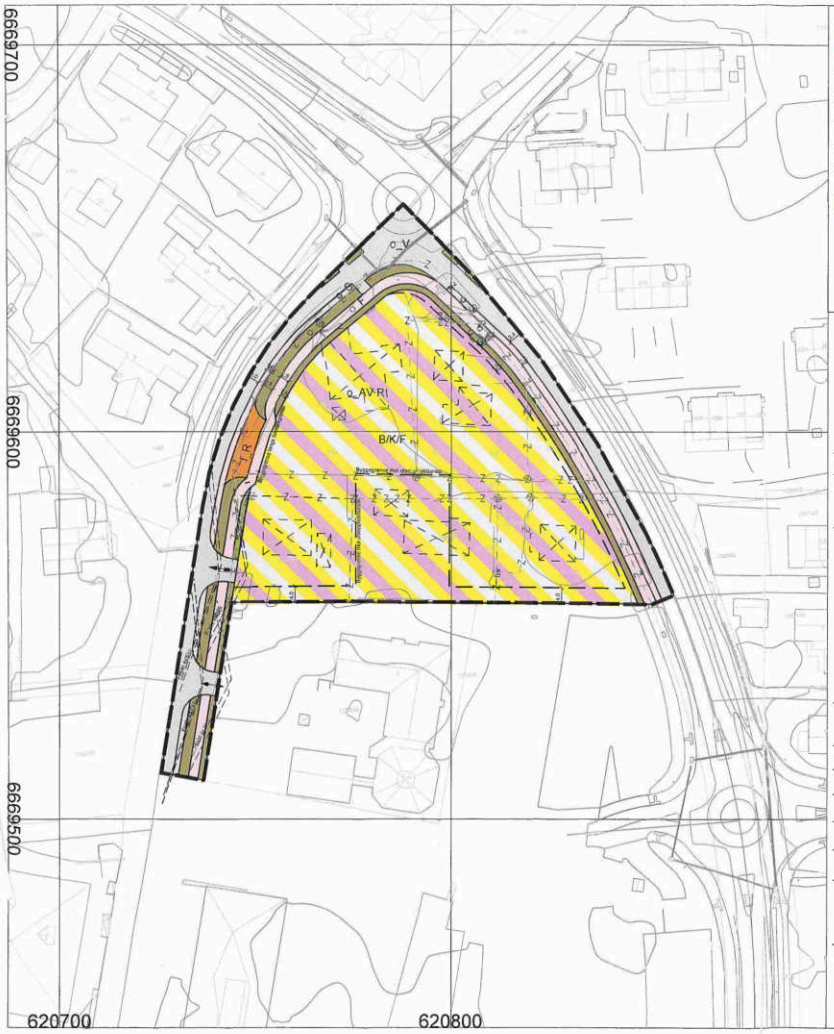
6.1. Ved utbygging av bebyggelse eller anlegg skal den til hver tid gjeldende forskrift med retningslinjer, legges til grunn for nye tiltak. Det tillates etablert bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i rød og gul støysone. Det må dokumenteres at krav til innendørs støynivå oppfylles. Minimum 50 % av rom med støyfølsomt bruksformål skal vende ut mot stille side (minimum ett soverom). Utforming av støyskjerming må vurderes i forhold til estetikk (utforming, materialbruk og fargevalg).

§ 7. OVERVANN

7.1. Forvaltning skal bygges på prinsippet om lokal overvannshåndtering. Det skal forutsettes at slik håndtering ikke skal medføre økt vannføring i vassdrag, herunder fare for erosjon og forurensning.


X 620700
X 620800
X 6669700
X 6669600
X 6669500
4/192
4/46
4/50
7/53
7/58
4/63
7/14
135/562
135/266
135/636
135/370
135/530


Y 620800
X 6669700
X 6669600
X 6669500
4/192
7/26
4/46
7/53
7/58
7/14
135/562
135/562
135/449
135/636
221/3
135/530



Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)
- Renovasjonsanlegg
- Bolig/forretning/kontor

Samferdselsanlegg og teknisk infrastrukur (PBL § 12-5, nr. 2)
- Kjøreveg
- Fortau
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal

Linjesymbol
- Plangrense
- Eiendomsgrense som skal oppheve
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje i veikryss
- Måle-/avstandslinje

Punktsymbol
- Avkjørsel-både inn og utkjøring

Kartopplysninger:

Kilde for basiskart:	FBK-B
Dato for basistakrt:	17.04.2015
Koordinatsystem:	UTM sone 32/Euref89
Høydegrunnlag:	NN 2000

Ekvidistanse 1 m
Kartmålestokk 1:000

Revisjon	Dato	Saksnr.	Signatur
Mindre endring: Etablering av renovasjonsfelt (f_R) som følge av dette endres trassene for fortau. annen veigrunn.	18.10.17		

Detaljregulering for felt K13 – Rådhusvegen 7 og 9, Ringvegen 12, 14 og 16.

Utarbeidet av:
Arkitektkontoret Krytyna Zennegg AS

Kunngjøringsdato for planvedtaket:
27.03.2015

Dato for siste revisjon av plankart:
17.12.2014

Saksbehandling i følge plan – og bygningsloven	Dato	Saksnr.	Signatur
Varsel om oppstart om planarbeid	31.01.14		
1. gangsbehandling i HOP	08.09.14	PS 183/14	
Offentlig ettersyn fra 18.09.14 til 05.11.14			
Sluttbehandling i HOP	23.03.15	PS 47/15	
Vedtak av mindre endring			

ULLENSAKER KOMMUNE

PlanID: 367
Saksbehandler:

Ordfører _____ Dato: _____

ULLENSAKER
KOMMUNE

KB ARKITEKTER AS
Postboks 333 Sentrum
3101 TØNSBERG

Saksnr.:	Deres ref.:	Saksbehandler:	Dato:
2015/2910-115		Jonny Leirpoll	08.05.2019

FERDIGATTEST

Gnr/Bnr/Fnr/Snr	7/14/0/1-138	**Byggested**	Rådhusvegen 7-9 , Ringvegen 10-16
Tiltakshaver	SENTRUMSHAGEN JESSHEIM AS	**Ansv. SØK**	KRISTIANSEN & BERNHARDT ARKITEKTER AS
Tiltak	Nytt bygg - boligformål - over 70 m²Boligblokker, garasjeanlegg, veg, vann- og avløpsanlegg		

Dokumentasjon og avgitt erklæring
Ferdigattest gis på grunnlag av anmodning og tilhørende dokumentasjon, mottatt 08.05.2019, jf. SAK10 § 8-1 og plan og bygningsloven (pbl) § 21-10. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i søknad om tillatelse til tiltak med eventuelle senere tillegg.

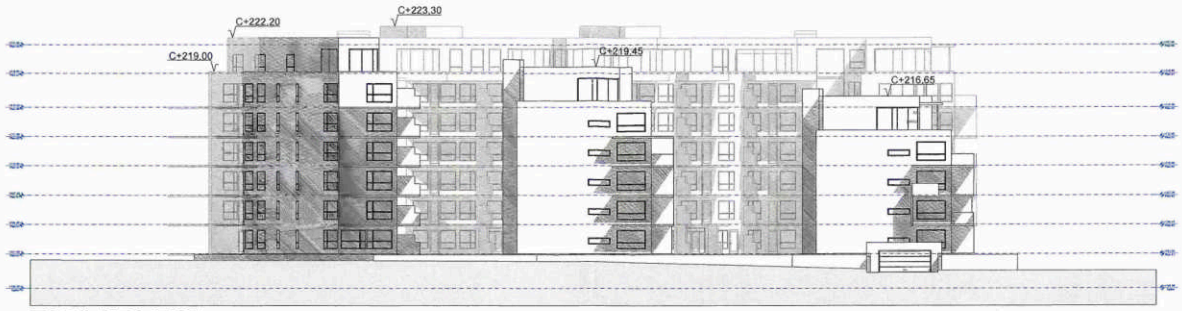
Det er bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest	Ja
Det er sendt inn sluttrapport for avfall og miljøsanering	Ja
Det er bekreftet at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen (FDV) er overlevert byggets eier	Ja
Gjennomføringsplan, dato, versjon	10.04.2019 – versjon 09

Varmesystem
Det er oppgitt følgende varmesystem for tiltaket: Elektrisitet (vannbåren gulvvarme).

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

Ullensaker kommune
Byggesaksavdelingen

Jonny Leirpoll
Seniorrådgiver byggesak
Byggesak



FASADE VEST



FASADE ØST

REVISJONER

index	dato	beskrivelse	sign.	kontr.

PB 333
3101 Tønsberg
tlf. 33 37 84 84
www.kbarkitekter.no

3609 Jessheim sentrumshagen — 12 Fasade vest + øst

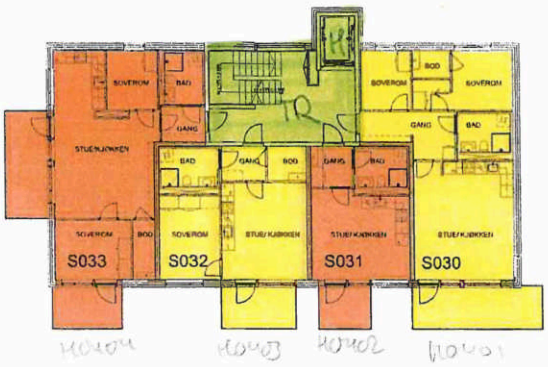
DATO	29.06.2015	MÅL	1:350	SIGN.	FB	FASE	Forprosjekt
PAPIR	A3	KTRL.	TB	TYPE	Rammesøknad	TEGNNR	A-021

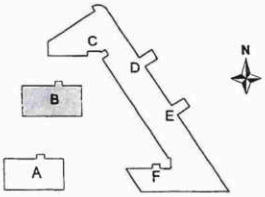
REV. NR. X

= FELLESAREAL

H = HEIS

TR = TRAPPEROM





Rev A: 14.02.2018 - Seksjonsnummer

KRISTIANSEN & BERNHARDT
ARKITEKTUR PLAN INTERIØR
PB 333
3101 Tønsberg
tlf. 33 37 84 84
www.kbarkitekter.no

adresse: Rådhusvegen 7
GNR 7 BNR 14

Plan E4, oppgang B

DATO	19.10.2017	MÅL	1:250	SIGN.	KB	FASE	Seksjonering	TEGN.NR	10	REV. NR	A
FILN.		FORM	A4	KTRL.	TB	TYPE					

Steniplate 195 mm høyde lagt som vestlandskledning.
Farge ncs 6000 MATT

Høyglanspolerte Steni plater. Farge Hvit.
c/c 600mm.

Farget puss. Farge Muldvarpbrun.

Spiletreverk, Royalimpregnert, farge sker.



A: HUS 1 - FASADE NORD



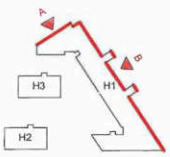
B: HUS 1 - FASADE ØST

TEGN.NR **A-300** REV.NR **D**

PROSJEKT/TITTEL/VISNETT

3609 Jessheim sentrumshagen

Hus 1 - Fasader



REVISJONER

index	dato	beskrivelse	sign.	kontr.
D	30.11.2015	Rev tegning til kommunen vedr søknad om dispe. Fasadetegninge mer nøyaktig justert, balkong vedd tyd sammenstøtes betonger/ farmet.	TØ	TB
C	28.10.2015	Ny utsendelse	TØ	TB
B	08.10.2015	Justert noen vinduer og skyvedører, heisoppbygg, røykluke	TØ	TB
A	01.10.2015	View	MEA	TB

FASE	Detaljprosjekt
TYPE	Tilbudstegninger
MAL	1:300
FORMAT	
DATO	14.09.2015
SIGN.	T.Ø / M.E.A
FILN.	BIM Server:\bim\kbarkitekter.no - BIM Server 16\3609 Sentrumshagen\3609 Bygning
KTRL.	T.B.

KRISTIANSEN & BERNHARDT
arkitektur . plan . interiør
PB 333 3101 Tønsberg
kontor@kbarkitekter.no
www.kbarkitekter.no
(+047) 33 37 84 84

A B E V

ARKITEKT

KRISTIANSEN & BERNHARDT
ARKITEKTUR PLAN INTERIØR

TEGN.NR **A-300** REV.NR **D**


FELLESAREAL
GNR 7 BNR14, Rådhusvegen 7
PLAN KJELLER
A-100-S
N
3609
Jessheim
sentrumshagen
Seksjonering Kjeller
A-100-S
N

Melding til tinglysing

Rett kopi bekreftes
Anne Lene Felberg

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

Løpenummer for forretning: 602370910
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
933649768	ULLENSAKER KOMMUNE	Postboks 470, 2051 JESSHEIM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
915293042	SENTRUMSHAGEN JESSHEIM AS		c/o Axer Eiendom AS, Postboks 2083 Vika, 0125 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0235	7	14

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0235	7	14	0	1	66 / 9925	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	7	14	0	2	32 / 9925	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	7	14	0	3	48 / 9925	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	7	14	0	4	66 / 9925	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	7	14	0	5	66 / 9925	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	7	14	0	6	32 / 9925	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	7	14	0	7	48 / 9925	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	7	14	0	8	66 / 9925	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	7	14	0	9	66 / 9925	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	7	14	0	10	32 / 9925	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	7	14	0	11	48 / 9925	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	7	14	0	12	66 / 9925	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	7	14	0	13	99 / 9925	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	7	14	0	14	48 / 9925	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	7	14	0	15	66 / 9925	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	7	14	0	16	70 / 9925	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	7	14	0	17	80 / 9925	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	7	14	0	18	66 / 9925	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	7	14	0	19	32 / 9925	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 1128070 Tinglyst: 13.08.2018
STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0235	7	14	0	20	48 / 9925	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	7	14	0	21	66 / 9925	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	7	14	0	22	66 / 9925	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	7	14	0	23	32 / 9925	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	7	14	0	24	48 / 9925	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	7	14	0	25	66 / 9925	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	7	14	0	26	66 / 9925	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	7	14	0	27	32 / 9925	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	7	14	0	28	48 / 9925	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	7	14	0	29	66 / 9925	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	7	14	0	30	66 / 9925	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	7	14	0	31	32 / 9925	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	7	14	0	32	48 / 9925	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	7	14	0	33	66 / 9925	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	7	14	0	34	66 / 9925	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	7	14	0	35	32 / 9925	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	7	14	0	36	48 / 9925	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	7	14	0	37	66 / 9925	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	7	14	0	38	70 / 9925	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	7	14	0	39	80 / 9925	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	7	14	0	40	80 / 9925	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	7	14	0	41	83 / 9925	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	7	14	0	42	92 / 9925	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	7	14	0	43	47 / 9925	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	7	14	0	44	86 / 9925	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	7	14	0	45	26 / 9925	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	7	14	0	46	102 / 9925	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	7	14	0	47	86 / 9925	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	7	14	0	48	44 / 9925	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	7	14	0	49	119 / 9925	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	7	14	0	50	120 / 9925	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	7	14	0	51	58 / 9925	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	7	14	0	52	59 / 9925	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0235	7	14	0	119	86 / 9925	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	7	14	0	120	51 / 9925	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	7	14	0	121	102 / 9925	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	7	14	0	122	86 / 9925	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	7	14	0	123	69 / 9925	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	7	14	0	124	117 / 9925	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	7	14	0	125	120 / 9925	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	7	14	0	126	58 / 9925	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	7	14	0	127	59 / 9925	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	7	14	0	128	86 / 9925	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	7	14	0	129	130 / 9925	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	7	14	0	130	130 / 9925	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	7	14	0	131	75 / 9925	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	7	14	0	132	97 / 9925	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	7	14	0	133	81 / 9925	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	7	14	0	134	50 / 9925	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	7	14	0	135	109 / 9925	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	7	14	0	136	81 / 9925	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	7	14	0	137	103 / 9925	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	7	14	0	138	72 / 9925	Næringseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Ullensaker	Postboks 470, 2051 Jessheim	Ingvild Solheim

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
OBOS Eiendomsforvaltning AS	934 261 585	Espen.jorgensen@obos.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 6668 St. Olavs plass	0129	Oslo	22865860

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0235	Ullensaker	7	14	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
915 293 042	Sentrumshagen Jessheim AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	Se	vedlegg		13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
12/3-18	Espen Jørgensen

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
12/3 -2018	Stian Jørgensen

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
12/3-18		Berge Borgenhaug
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
	FOR HJEMMELSHAVER SENTRUMSHAGEN JESSHEIM AS	
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

STATENS KARTVERK

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0235	Ullensaker	7	14	

Dato	Underskrift	Stempel
4.7.2018	Ingvild Solheim	Ullensaker kommune

Dato	Innsenderens underskrift
12/3-18	Espen Jørgensen

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
70	GE	VEDLEGG		94				118				142				167			
71				95				119				143				168			
72				96				120				144				169			
73				97				121				145				170			
74				98				122				146				171			
75				99				123				147				172			
76				100				124				148				173			
77				101				125				149				174			
78				102				126				150				175			
79				103				127				151				176			
80				104				128				152				177			
81				105				129				153				178			
82				106				130				154				179			
83				107				131				156				180			
84				108				132				157				181			
85				109				133				158				182			
86				110				134				159				183			
87				111				135				160				184			
88				112				136				161				185			
89				113				137				162				186			
90				114				138				163				187			
91				115				139				164				188			
92				116				140				165				189			
93				117				141				166				190			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
12/3-18	

STATENS KARTVERK

Vedlegg til søknad (ønsket oppdeling av eiendommen) pkt 4

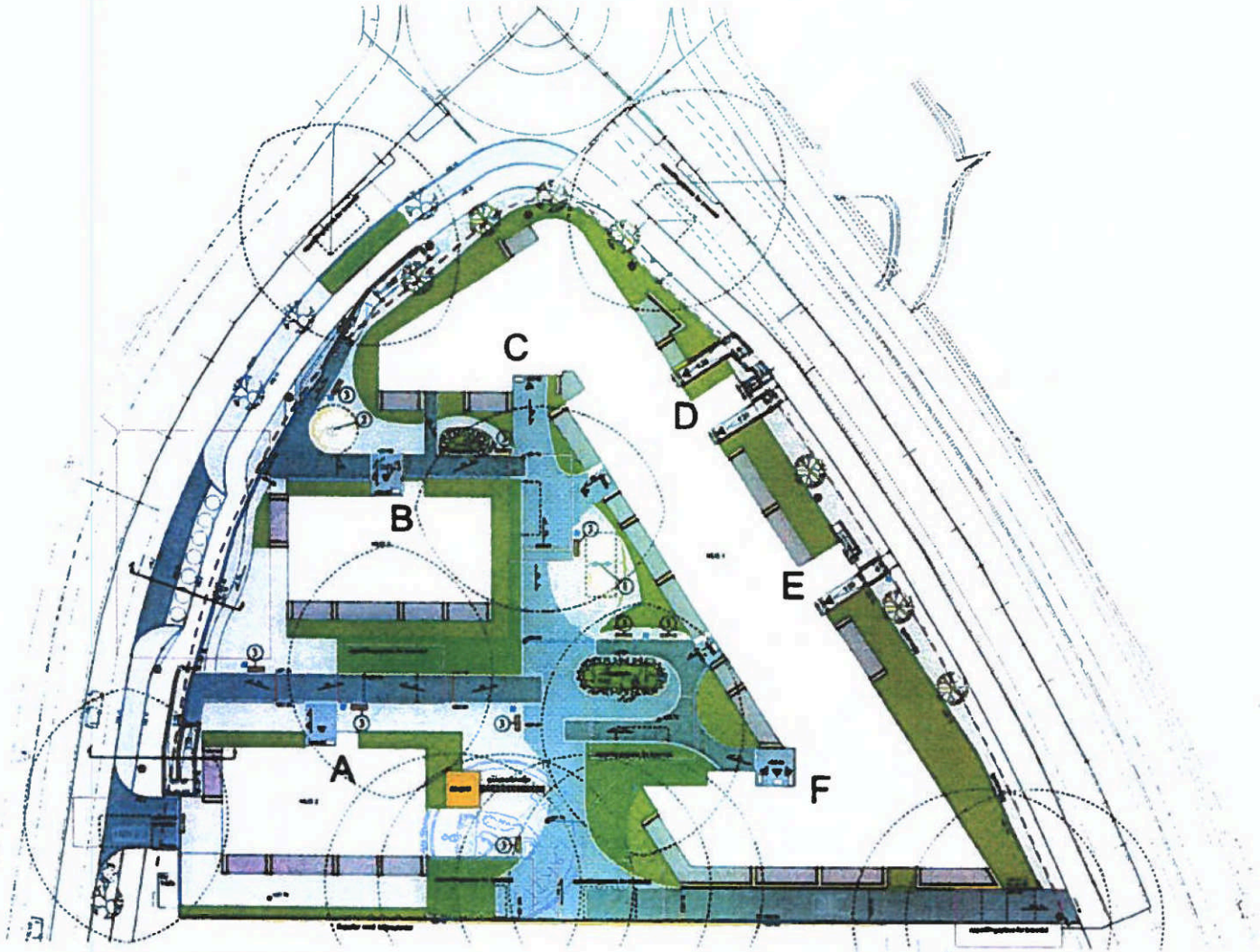
Gnr 7, bnr 14 - Ullensaker

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

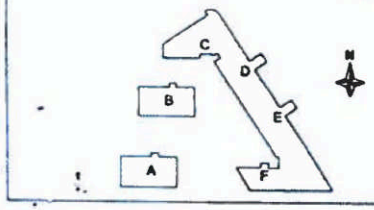
Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samlebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	66	B	41	B	83	B	81	B	58	B	121	B	102	B	161			
2	B	32	B	42	B	92	B	82	B	59	B	122	B	86	B	162			
3	B	48	B	43	B	47	B	83	B	86	B	123	B	69	B	163			
4	B	66	B	44	B	86	B	84	B	80	B	124	B	117	B	164			
5	B	66	B	45	B	26	B	85	B	37	B	125	B	120	B	165			
6	B	32	B	46	B	102	B	86	B	50	B	126	B	58	B	166			
7	B	48	B	47	B	86	B	87	B	92	B	127	B	59	B	167			
8	B	66	B	48	B	44	B	88	B	47	B	128	B	86	B	168			
9	B	66	B	49	B	119	B	89	B	86	B	129	B	130	B	169			
10	B	32	B	50	B	120	B	90	B	51	B	130	B	130	B	170			
11	B	48	B	51	B	58	B	91	B	102	B	131	B	75	B	171			
12	B	66	B	52	B	59	B	92	B	86	B	132	B	97	B	172			
13	B	99	B	53	B	86	B	93	B	69	B	133	B	81	B	173			
14	B	48	B	54	B	80	B	94	B	117	B	134	B	50	B	174			
15	B	66	B	55	B	37	B	95	B	120	B	135	B	109	B	175			
16	B	70	B	56	B	50	B	96	B	58	B	136	B	81	B	176			
17	B	80	B	57	B	92	B	97	B	59	B	137	B	103	B	177			
18	B	66	B	58	B	47	B	98	B	86	B	138	N	72	B	178			
19	B	32	B	59	B	86	B	99	B	80	B	139				179			
20	B	48	B	60	B	51	B	100	B	37	B	140				180			
21	B	66	B	61	B	102	B	101	B	50	B	141				181			
22	B	66	B	62	B	86	B	102	B	92	B	142				182			
23	B	32	B	63	B	69	B	103	B	47	B	143				183			
24	B	48	B	64	B	117	B	104	B	86	B	144				184			
25	B	66	B	65	B	120	B	105	B	51	B	145				185			
26	B	66	B	66	B	58	B	106	B	102	B	146				186			
27	B	32	B	67	B	59	B	107	B	86	B	147				187			
28	B	48	B	68	B	86	B	108	B	69	B	148				188			
29	B	66	B	69	B	80	B	109	B	117	B	149				189			
30	B	66	B	70	B	37	B	110	B	120	B	150				190			
31	B	32	B	71	B	50	B	111	B	58	B	151				191			
32	B	48	B	72	B	92	B	112	B	59	B	152				192			
33	B	66	B	73	B	47	B	113	B	86	B	153				193			
34	B	66	B	74	B	86	B	114	B	80	B	154				194			
35	B	32	B	75	B	51	B	115	B	37	B	155				195			
36	B	48	B	76	B	102	B	116	B	50	B	156				196			
37	B	66	B	77	B	86	B	117	B	92	B	157				197			
38	B	70	B	78	B	69	B	118	B	47	B	158				198			
39	B	80	B	79	B	117	B	119	B	86	B	159				199			
40	B	80	B	80	B	120	B	120	B	51	B	160				200			
Sum tellere:				9925		Nevner =		9925											

Dato	Hjemmelshavers underskrift
12/3-18	BØRGER BOLGENMAUG FOR HJEMMELSHAVER SENTRUMSHAGEN EIENDOM AS



Reguleringsgrense



KRISTIANSEN & SERNHAGEN
ARKITEKTUR PLAN INTERIØR
PB 333
3101 Tønsberg
tlf. 33 37 84 84
www.ksberkitekter.no

adresse: Rådhusvegen 7
GNR 7 BNR 14

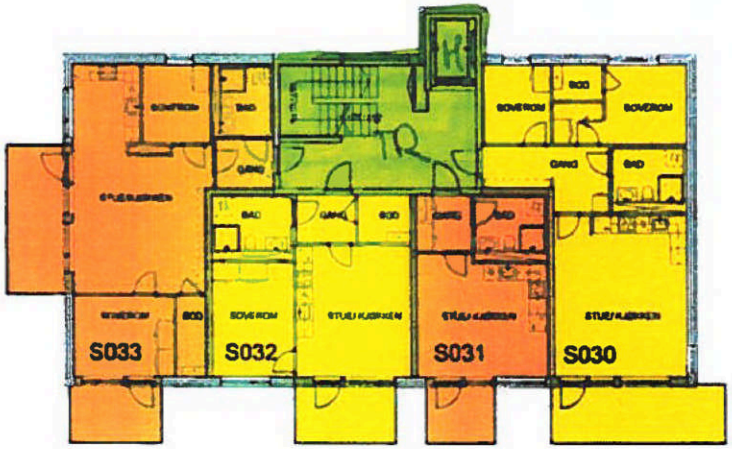
Situasjonskart

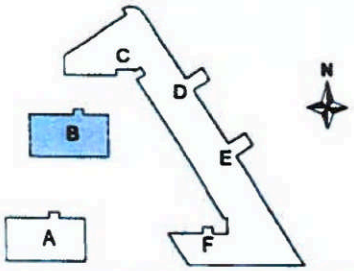
DATO	16.10.2017	MÅL	1:500	KONS	KB	FASE	Seksjonering
FORM	A3	KTRL	TB	TYPE		TEGNR	00

= FELLESAREAL

H = HEIS

TR = TRAPPROM





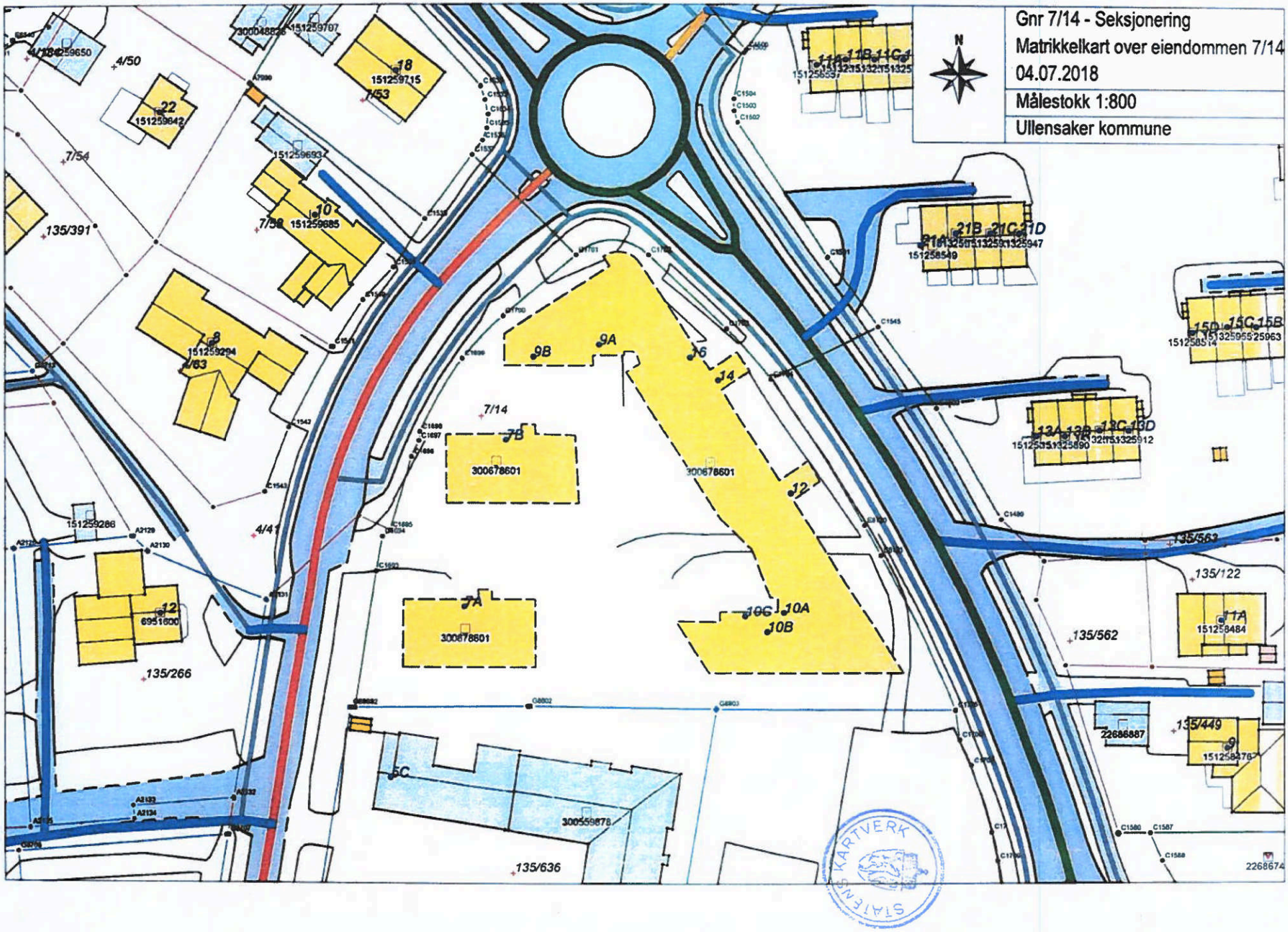
Rev A: 14.02.2018 - Seksjonsnummer

KRISTIANSEN & BERNHARDT
ARKITEKTUR PLAN INTERIØR
PB 333
3101 Tønsberg
tlf. 33 37 84 84
www.kbarkitekter.no

adresse: Rådhusvegen 7
GNR 7 BNR 14

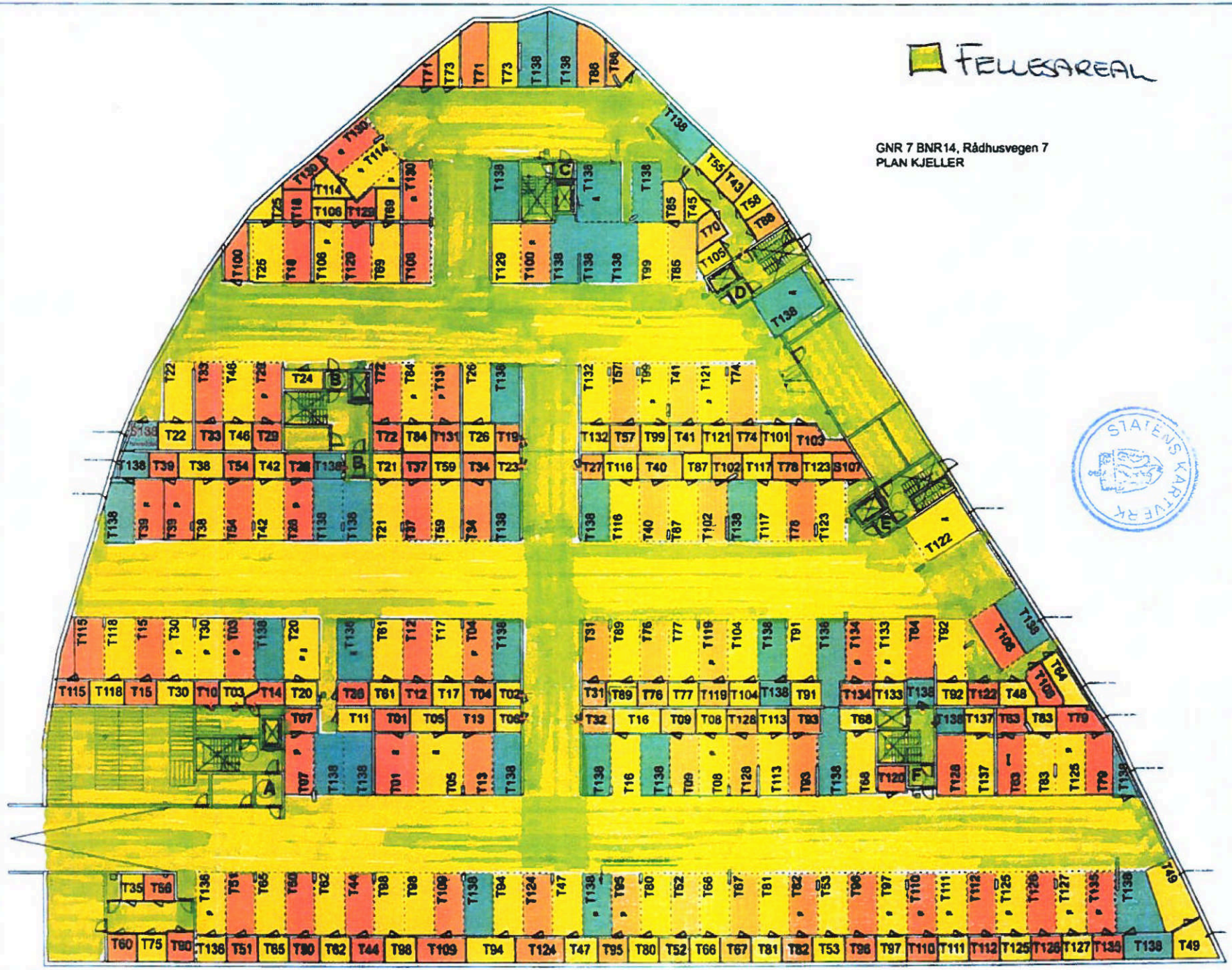
Plan E4, oppgang B

DATO	19.10.2017	MÅL	1:250	BIDR.	KB	FASE	Seksjonering	TEGN.NR	10	REV.NR	A
FILN.		FORM.	A4	KTRL.	TB	TYPE					


Gnr 7/14 - Seksjonering
Matrikkelkart over eiendommen 7/14
04.07.2018
Målestokk 1:800
Ullensaker kommune
N
7/14
7/53
7/54
7/58
4/50
4/41
4/63
135/391
135/266
135/636
135/562
135/563
135/122
135/449
7A
7B
9A
9B
10A
10B
10C
12
14
16
300678601
300559878
6951600
151259715
151259642
151259693
151259685
151259294
151259266
151258549
151258514
151258484
151258476
22686887
2268674
STATENS KARTVERK

FELLESAREAL

GNR 7 BNR14, Rådhusvegen 7
PLAN KJELLER



NB! Plassering av sekvensnummer er et forslag fra ARK. Må koordineres av megler

STATENS KARTVERK

A-100-S N

3609
Jessheim
sentrumshagen
Sekspanering Kjeller

A-100-S N

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:
Rådhusvegen 7B, 2066 Jessheim
Gnr. 7, Bnr. 14, Snr. 32, Ullensaker kommune.

Oppdragsnummer:
121260089

Meglerforetak: PrivatMegleren Brustad & Partnere

Saksbehandler: Øyvind Thorberg Simonsen

Telefon / Mobil: 63 97 61 00 / 951 29 631

E-post: oyvind.thorberg.simonsen@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.
