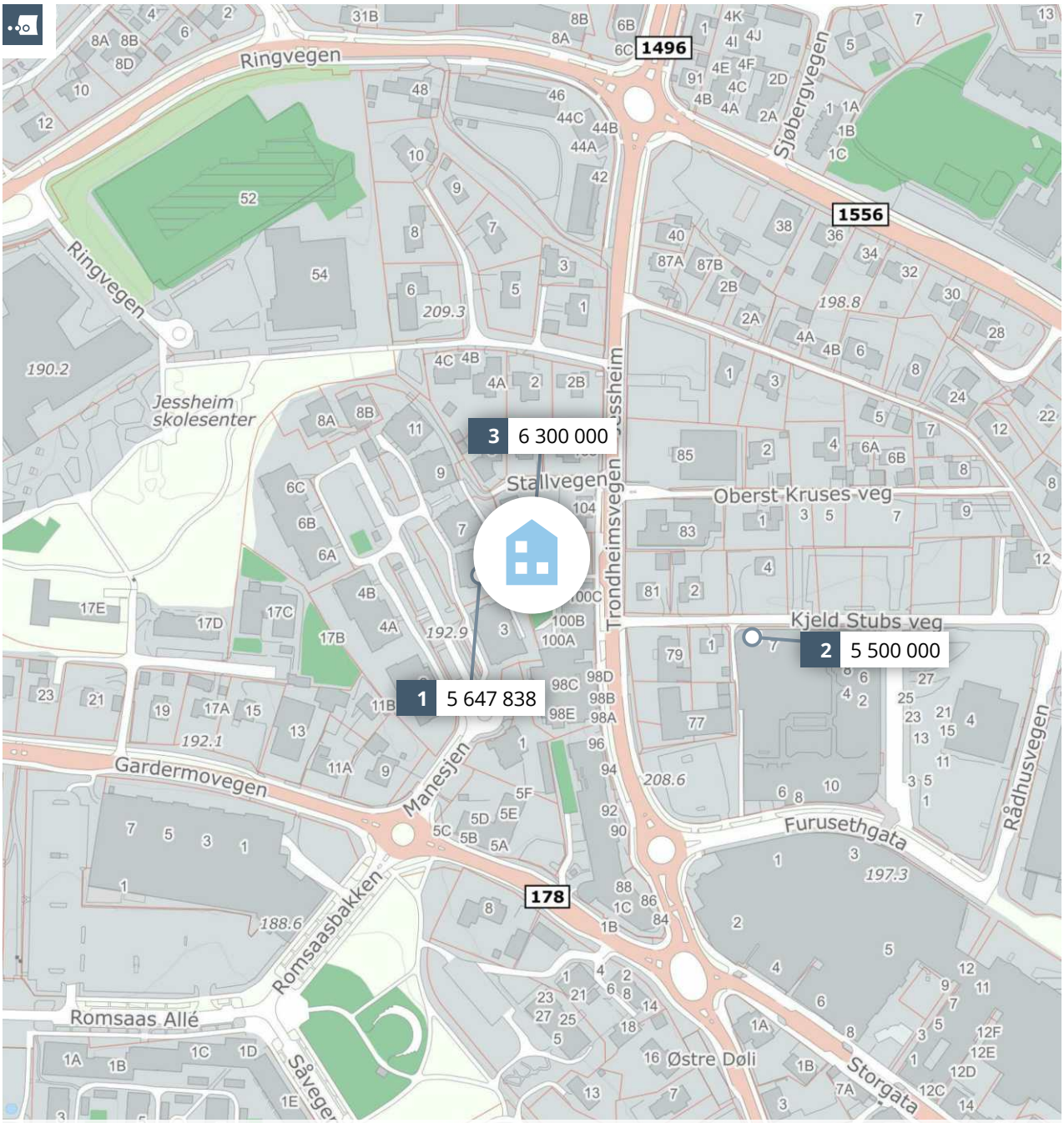
PRIVATMEGLEREN
BRUSTAD & PARTNERE

VEDLEGG TIL TRONDHEIMSVEGEN - JESSHEIM 102C



Meglers verdivurdering

TRONDHEIMSVEGEN - JESSHEIM 102 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Brustad & Partnere den 13.01.2026

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: Kåre A. Brustad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Trondheimsvegen - Jessheim 102 C, 2050 JESSHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2017

GNR 135 BNR 206 FNR 0 SNR 95 KOMMUNE 3209 ULLENSAKER GRUNNKRETS Gjestadhagen

Verdivurdert til

5 990 000

0	5 990 000	68 851
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	87 m²	7 m²	- m²	13 m²	- m²	- m²
Byggeår						2017

Fellesutgifter	3 559
Formue	33 184
Soverom	3
Etasje	4

Balkong Heis Parkering

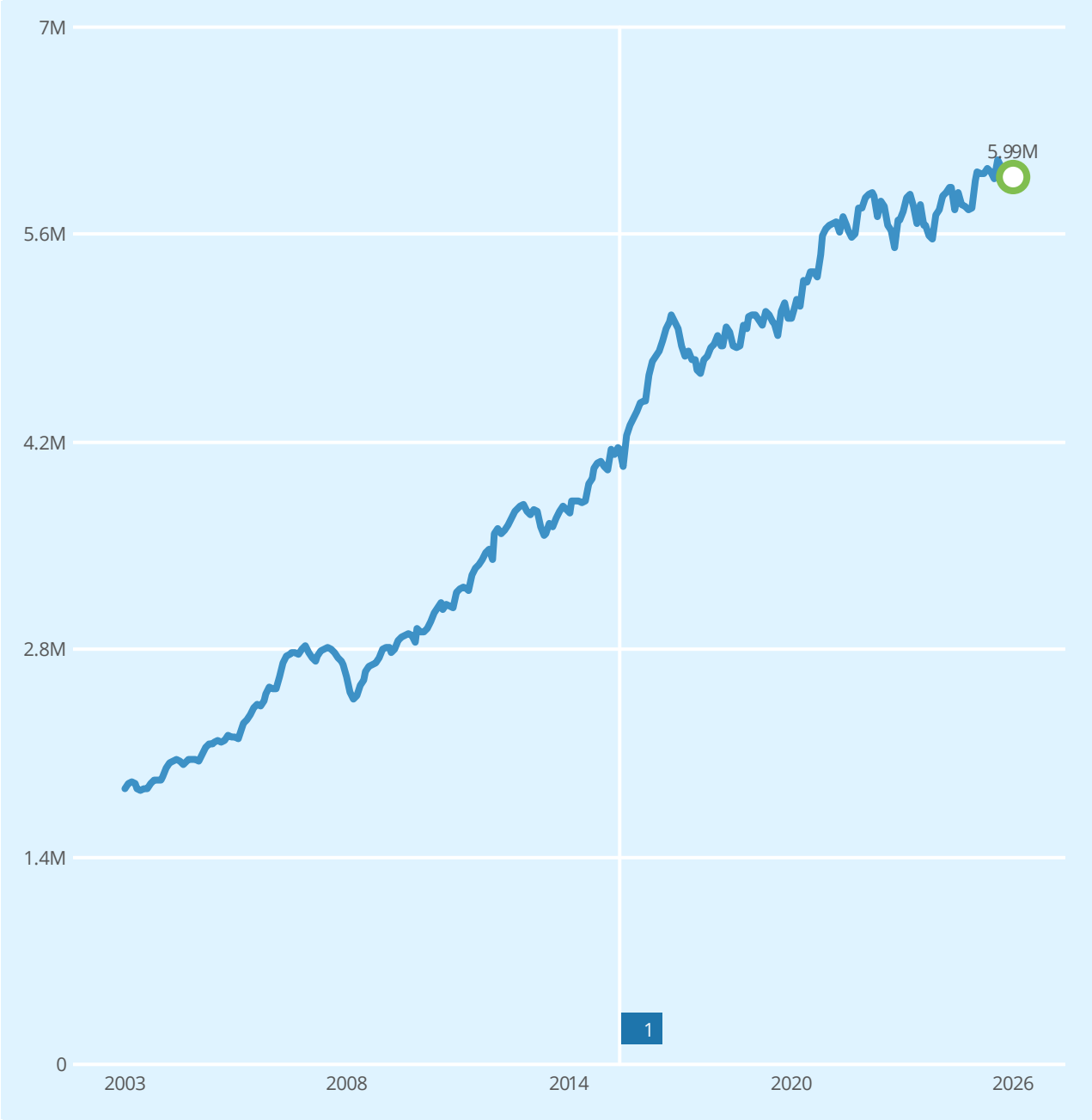
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Manesjen 5 113 m² 2002 4. etg 3 sov	28.11.2025	5 600 000	**5 600 000**	47 838	5 647 838	**49 981**
2 Kjeld Stubs veg 5 79 m² 2017 7. etg 2 sov	29.09.2025	5 490 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**69 620**
3 Trondheimsvegen - Jessheim 102 C 83 m² 2017 5. etg 2 sov	26.04.2023	6 250 000	**6 300 000**	0	6 300 000	**75 904**

Moderne og innbydende 4-roms selveierleilighet med stor planløsning, beliggende midt i hjertet av Jessheim by - med umiddelbar nærhet til alt av offentlig kommunikasjon, servicetilbud og bymessige fasiliteter. Oppført i 2017 med gjennomgående god standard. Inneholder et stilrent og stort kjøkken fra Sigdal, tre gode soverom hvorav hovedsoverom har eget bad og omkledningsrom/bod, delikat flislagt hovedbad, samt en stor og innbydende stue. Flott sydvendt balkong på 13 kvm.

Kvaliteter
- Lys eikeparkett
- To garasjeplasser medfølger
- Sydvendt balkong på 13 kvm
- Vannbåren gulvvarme via fjernvarme
- God takhøyde 2,62 m i stue
- Smakfullt kjøkken fra Sigdal med integrerte hvitevarer
- To delikate bad
- Balansert ventilasjon
- Energieffektiv bolig
- Bod på 7 kvm
- Umiddelbar nærhet til sentrum med alle fasiliteter
- Kun 9 min gange til stasjonen

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.06.2017		16.06.2017	-	4 740 000	-	4 740 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Attraktiv bolig med etterspurt beliggenhet

Leiligheter til salgs i Gjestadhagen grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs

7.2M
7.0M
6 701 000 Prisantydning i snitt
6.4M
6.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
82
dager

Leiligheter solgt i Gjestadhagen grunnkrets siste 6 mnd

13
leiligheter solgt

4.7M
4.6M
4 449 000 Prisantydning i snitt
4 371 000 Salgspris i snitt
4.3M
4.2M

Solgt i snitt i løpet av
36
dager

for 1.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

68 851 Trondheimsvegen - Jessheim 102 C Totalpris 5 990 000

60 803 ULLENSAKER kommune i snitt siste 6 mnd

55 856 Gjestadhagen grunnkrets i snitt siste 6 mnd

Tilstandsrapport

Innledning

Denne rapporten beskriver eventuelle skader og avvik på bygningsdeler innenfor oppdragets rammer – positive egenskaper fremheves normalt ikke. Undersøkelsen er utført i henhold til forskrift til avhendingslova og omfatter i hovedsak visuell inspeksjon, supplert med målinger der forskriften krever det.

Forutsetninger

Omfang
Rapporten er utarbeidet i henhold til kravene i forskrift til avhendingslova og omfatter vurderinger av de forholdene forskriften krever undersøkt. Ved valg av tilstandsgrad legges versjon av NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) til grunn.

Begrensninger
Undersøkelsene utføres visuelt, med unntak av stikkprøver som forskriften krever. Konstruksjoner åpnes ikke, med unntak av hulltaking ved fuktmåling der forskriften krever dette, og hvor kunde/eier har gitt tillatelse. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Utvendige konstruksjoner inspiseres normalt fra bakken. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander vurderes ikke, og innfelte belysninger demonteres normalt ikke på grunn av skade- og kompetanserisiko.

Tilleggsbygninger som garasje, anneks og boder beskrives kun kort og vurderes ikke tilstandsmessig, med mindre en slik vurdering er bestilt som tilleggstjeneste.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger og himlinger inngår ikke, med unntak av fallforhold i våtrom. Dersom planlagt bruk eller ombygging krever rette flater, bør fagkyndig gjennomføre nødvendige målinger under visning og før kjøp.

Vurderinger av elektrisk anlegg og VVS-installasjoner er forenklet, og det anbefales å kontakte spesialist for grundigere kontroll.

Eventuelle bilder er kun eksempler og viser ikke alle forhold eller avvik.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten viser kun synlige avvik innen oppdragets omfang og dekker ikke alle forhold, for eksempel sidebygninger, etasjeskiller, pipe og ildsteder, trapper, innvendige overflater utover forskriftens krav, kjøkkeninnredning, fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt eller arealet har særlig tilknytning til boligen), utendørsanlegg, boligens lovlighet, geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer, funksjonstestinger, støttemurer, skjulte installasjoner, lyd- og støyforhold, bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning, samt normal slitasje i forhold til alder.

Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget. Ved behov for vurderinger utover det som dekkes av rapporten, anbefales ytterligere undersøkelser av fagkyndig. Dersom det finnes avvik, må du som bruker vurdere om tiltak er nødvendig og økonomisk fornuftig. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever videre vurdering.

Gyldighet
Rapporten gjelder i ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en ny kjøper blir bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres. Rapporten gjelder kun for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer etter befaringen dekkes ikke, og selger må kontakte oss for oppdatering og dokumentasjon av eventuelle nye forhold. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innen gyldighetsperioden.

Selgers og kjøpers ansvar
Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke

kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å kontrollere rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller mangler før den tas i bruk. Avdekker rapporten potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagperson for videre undersøkelser.

Arealer og rombetegnelser
Ved mindre annet er spesifisert, oppmåles arealene med håndholdt avstandsmåler og avrundes til nærmeste kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Opplysningene om areal kan ikke alene legges til grunn for beregning av markedsverdi. Oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsforhold.

Rom omtales etter faktisk bruk under befaringen og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende byggeregler. Eventuelle godkjente tegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, med mindre det er særskilt nevnt i rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer, kan kommunen kreve at disse rettes. At et rom er oppgitt som rom for varig opphold betyr ikke nødvendigvis at det er eller kan bli godkjent etter gjeldende forskriftskrav.
Rom utenfor boenheten som eieren har opplyst tilhører boligen, fremkommer som BRA-e. Eierforholdet er ikke kontrollert, og slike rom kan noen ganger omdisponeres av borettslag eller sameie, noe som kan påvirke boligens BRA-e.

Definisjoner
- Avvik: Tilstand som er dårligere enn referansenivået.
- Referansenivå: Forhåndsdefinerte krav til tilstand som gjelder for bygningsdelen.
- Erfaringsbasert funksjonstid: Indikator for antall år en bygningsdel forventes å opprettholde funksjonen.
- Usikker fremtidig funksjon: Tidsperiode med økt risiko for redusert funksjon eller funksjonssvikt.
- 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.
- Råte: Nedbrytning av tre forårsaket av sopp eller andre organismer som fører til gradvis tap av masse og fasthet, ofte forandringer i struktur og farge.
- Bom i flis: Flis med hul lyd der flisen er helt eller delvis løs, og det er tegn til fremtidig funksjonssvikt.
- Flis med hul lyd: Flis med hul lyd under deler av flisen når man banker på den, men flisen sitter godt fast, og det er ingen tegn til riss i fuger.
- Muggsopp: Sopp som blant annet vokser på bygningsmaterialer, og sjelden medfører nedbrytning av disse.
- Skadedyr: Dyr som kan skade bygningen, som gnagere og treødeleggende innsekter.
- Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.
- Normal slitasje: Forventet slitasje av materiale i overflaten etter alder, basert på enkle, visuelle observasjoner.
- Fagmessig utførelse: Bygget i henhold til lov, forskrift, preaksepterte eller dokumenterte faglige løsninger, standarder, normer, monteringsanvisninger og god håndverksmessig utførelse.
- Kvalifisert elektrofaglig person: Elektrofagarbeider med kompetanse som tilfredsstiller kravene i forskrift.
- Fellesdel: del av bygning som brukes i forbindelse med to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

Mer om dette oppdraget

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel gjennom vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

Tilstandsgradene

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av de undersøkelser som er utført innenfor oppdragets rammer, og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig for bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte områder legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det fremkommer i forskriften til avhendingslova.

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

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

Tilstandsgrad 2 / TG 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden brukes også 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 større skader eller følgeskader.

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

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Kostnadsestimat ved TG 3

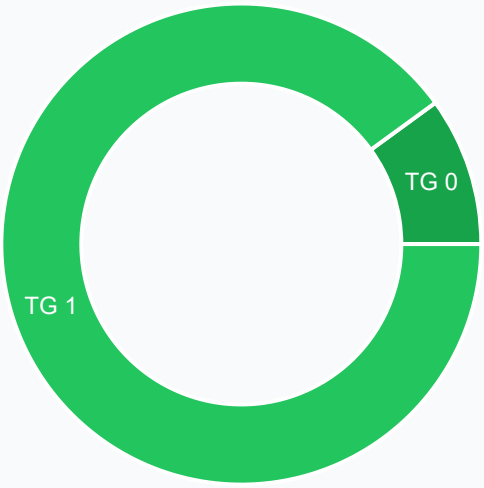
Ved tilstandsgrad 3 gis et forsiktig anslag på hva det kan koste å utbedre avviket som utløser graden. Dette er kun en veiledende vurdering og må ikke oppfattes som et tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det kan også finnes forhold som ikke fremkommer av rapporten. Faktiske kostnader vil variere etter grundigere undersøkelser, skadeomfang, valgt løsning, materialer og lokale priser. Rapporten bruker nivåene nedenfor.

Under 20 000 kr	20 000-100 000 kr	100 000-200 000 kr	200 000-500 000 kr	Over 500 000 kr

Sammendrag

Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



Vurderinger

Utvendig

Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Dører

TG 1

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.
Balkongdøren er produsert i 2016

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkonger/terrasser og lignende

TG 1

Sydvendt balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 13 m².

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning.

Våtrom

Om rommet - Bad 1 - 4. etasje

Badet er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret.
Mer om baderomskabiner kan leses her: https://www.sintef.no/siste-nytt/2019/erfaringer-med-prefabrikkerte-baderomsmoduler.

Overflater - Bad 1 - 4. etasje

TG 1

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Sluk og tettesjikt/membran - Bad 1 - 4. etasje

TG 1

Sluket er i stål. Membran kan ikke konstateres visuelt.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Sanitærutstyr - Bad 1 - 4. etasje

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, veggfestet klosett og dusj på gulv.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Avtrekk - Bad 1 - 4. etasje

TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Bad 1 - 4. etasje

TG 0

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

Om rommet - Bad 2 - 4. etasje

Badet er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret.
Mer om baderomskabiner kan leses her: https://www.sintef.no/siste-nytt/2019/erfaringer-med-prefabrikkerte-baderomsmoduler.

Overflater - Bad 2 - 4. etasje

TG 1

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Sluk og tettesjikt/membran - Bad 2 - 4. etasje

TG 1

Sluket er i stål. Membran kan ikke konstateres visuelt.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Sanitærutstyr - Bad 2 - 4. etasje

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, veggfestet klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Avtrekk - Bad 2 - 4. etasje

TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Bad 2 - 4. etasje

TG 0

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

Innvendig

Gulv, avløp og vannrør i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater består av parkett.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast.

Vurderte forhold: Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vannledninger

TG 1

Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet.

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Lokalisert i fordelerskapet i ett bad.
Lekkasjesikring: Montert i et fordelerskap, med føler til kjøkkenet.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 1

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Spørsmål til eier:
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vannbåren varme

TG 1

Type: Vannbåren gulvvarme. Anlegget er i hovedsak skjult. Fordelerskap er lokalisert i bad.

Reguleringsventiler:
Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?
Nei.

Vurderte forhold: Synlige rør for vannbåren gulvvarme er kontrollert med hensyn til materiale, sammenkoblingspunkter, termisk isolasjon og opplysning om reguleringsventiler. Der rørene er innebygde, er vurderingen basert på opplyst alder, sprekker og svelling i gulvoverflaten. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv er undersøkt der de er tilgjengelige. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Elektrisk anlegg

Sikringer av jordfeilautomater.

Vurderte forhold: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse.

Spørsmål til eier (om anlegget):

- Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: Anlegget er fra byggeåret
- Foreligger samsvarserklæring: -

Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende): Ja

På bakgrunn av manglende samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Generell beskrivelse

Generell beskrivelse av boligen

Konstruksjonsoppbygning

- Yttervegger i stål, tre- og betongkonstruksjon, forblendet utvendig med pussede og malte overflater.
- Flatt oppforet betongdekke, tekket med takpapp.
- Grunnmur i betong.

Felles bygningsdeler:
- Felles varmtvann.
- Etasjeskiller i betong.
- Personheis.
- Trapper i betong.

Oppvarmingssystem

- Boligen har vannbåren gulvvarme.
- Varmekabler i bad.

Innvendige overflater

- Gulv: Parkettgulv.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyden er målt til ca. 2,62 meter i stuen.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget eller forskrift til avhendingslova. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger av slike forhold på visning.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge selger fra byggeår.
Produsent innredning: Sigdal

Innredning:
- Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
- Benkeplate i laminat.

Integrerte hvitevarer:
- Oppvaskmaskin.
- Platetopp.
- Stekeovn.
- Kjøleskap.

Innredningen er kun enkelt beskrevet, ikke tilstandsvurdert. Undersøk slitasje og funksjon under visning.

Tilhørende arealer

- En ekstern bod i felles kjeller.

Åpenbare ulovligheter og dokumentasjon på håndverkstjenester

Håndverkstjenester siste fem år

Spørsmål til selger: Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene?

Nei

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
94 m²	87 m²	7 m²	0 m²	13 m²

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e blir inkludert i BRA-e dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas med i arealberegningen.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Leilighetsbygg (Byggeår: 2017)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	-	7 m²	-	7 m²	-
4. etasje	87 m²	-	-	87 m²	13 m²
Sum Leilighetsbygg	87 m²	7 m²	-	94 m²	13 m²

Romfordeling

Kjeller:

BRA-e: Bod

4. etasje :

BRA-i: Stue, Soverom 3, Soverom 2, Soverom 1, Entré, Bod, Kjøkken, Bad 2, Bad 1

Kommentar til arealberegning

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen og romfordelingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Oppdragsinformasjon

Eiendom

Adresse: Trondheimsvegen - Jessheim 102 C, 2050 JESSHEIM

Matrikkel: 3209-135/206/0/95

Eierform: Selveier

Hjemmelshaver: Gunnar Albert Larsen og Reidun Nessøe Larsen

Kunde

Navn: Jørgen Gunnar Larsen

Befaring

Dato: 05.01.2026

Tilstede ved befaring:

- Jørgen Gunnar Larsen (Kunde)
- Martin Schwabe Hoem (Sakkyndig)

> *Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.*

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Rapportdato

Rapportdato: 12.01.2026

Om oss

Boligkontroll AS

Org.nr: 932 153 688

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter er et fellesskap av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Ansvarlig sakkyndig

Martin Schwabe Hoem

Fagskoleingeniør

Telefon: 99512443

E-post: post@boligkontrollas.no

Medlemskap

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Brustad & Partnere

Oppdragsnr.
121251018

Selger 1 navn
Jørgen Gunnar Larsen

Gateadresse
Trondheimsvegen - Jessheim 102C

Poststed	Postnr
JESSHEIM	2050

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Gunnar Albert Larsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 121251018

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 121251018

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: 121251018

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: 121251018

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

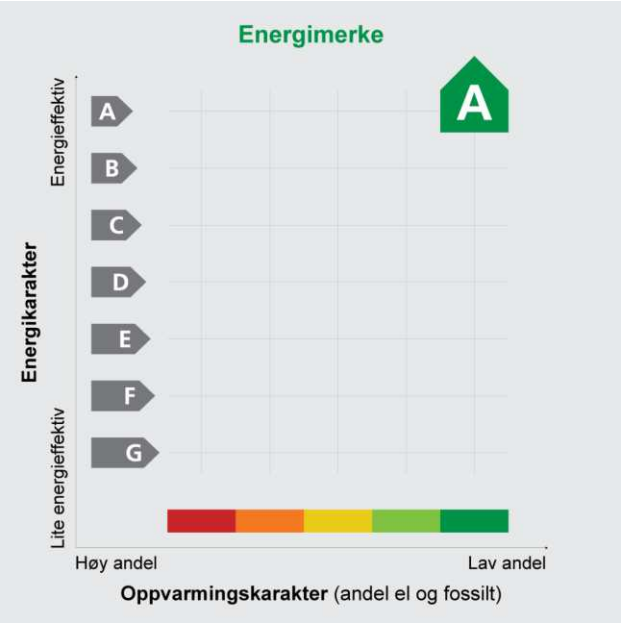
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jørgen Larsen	c467f6f451849378a5fadb e6547adde95de04d8d	13.01.2026 12:27:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 121251018

- 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

Adresse	Trondheimsvegen - Jessheim 102C
Postnr	2050
Sted	JESSHEIM
Leilighetsnr.	
Gnr.	135
Bnr.	206
Seksjonsnr.	95
Festenr.	
Bygn. nr.	300577064
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-781637
Dato	02.06.2017



Eier	JESSHEIM PANORAMA AS
Innmeldt av	Bygg Control AS v/ Tomas Duda

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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

Deres ref.: 121251018 . Vår ref.: 7520-1-095 Dato: 29.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Jessheim Panorama Sameie
Organisasjonsnr:	918902848
Seksjonseier:	Larsen, Gunnar Albert
Medeier:	Larsen, Reidun Nessøe
Leilighetsnummer:	095
Adresse:	Trondheimsvegen - Jessheim 102 C, 2050 JESSHEIM
Seksjonsnummer:	95
Gnr.	135
Bnr.	206

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 1469796.
- 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 bolig, næring, garasje, MC-plass og tv øker med 5% fra 01.01.24.
De fleste seksjoner har p-plass som følger boligen ved salg, plassene kan omsettes fritt internt i boligselskapet. Felleskostnader for garasjen kommer i tillegg til fellskostnadene for boligen.Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører for registrering av eierskifte av p-plass etter gjeldende priser Har elbil-lading.Omhia Charging. Næringsseksjon nr. 116 er p-plassene. Tinglyses med ide I andel 1/130 av seksjon nr. 116, g.nr.135 b.nr.206. Egne vedtekter for seksjon 116 ligger bak vedtektene for sameiet.
Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år, halvår eller kvartal mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig, halvårlig eller kvartalsvis. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.no For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no
Ved salg av nye prosjekt ved Jessheim Panorama AS v/ øM Fjeld AS vil kjøper bli fakturert oppstartskapital. Epost styret: jps@styrerommet.no
Nei

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 403,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto fjernvarme	502,00	
Felleskostnader	2 470,00	2 559,00 fra 01.01.2026

Digital-Tv	431,00	498,00 fra 01.01.2026

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	703,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	33 184,-
Gjeld:	0,-

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Anette Elstad, e-post: jps@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 2025

Innkalling

S.nr. 7520
JESSHEIM PANORAMA SAMEIE

Velkommen til årsmøte i JESSHEIM PANORAMA SAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

8. mai 2025 kl. 18:00, Frivillighetssentralen, Sveavegen 36, 2050 Jessheim.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Tillegg i vedtektene §3
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av valgkomiteen

Med vennlig hilsen,
Styret i JESSHEIM PANORAMA SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak
Lisa Bruun-Olsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Lisa Bruun-Olsen foreslått. Protokollvitner velges i årsmøtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Kommentarer til årsregnskap og budsjett - 7520.pdf
2. 7520 Jessheim Panorama Sameie Revisjonsberetning.pdf
3. Årsregnskap 2024 - 7520.pdf

Sak 6

Tillegg i vedtektene §3

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 284 751.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 284 751.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til kandidater følger under.

Roller og kandidater

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

- Anette Elstad

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

- Bjørn Engebø

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

- Arne Ivar Iversen
- Jahn Håvard Østvold

Sak 9

Valg av valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det skal velges to personer som utgjør valgkomiteen.
Yvonne Lindstad og Jahn Håvard Østvold har meldt at de kan stille til gjenvalg i valgkomiteen.

Forslag til vedtak

Yvonne Lindstad og Jahn Håvard Østvold er valgt.

Styrets årsrapport

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

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

Jessheim Panorama Sameie avholdt årsmøte 2024 med ganske god deltagelse.

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

Styret har også dette året hatt mange oppgaver:

· Gjennomført 11 styremøter, styremøter avholdes hver måned, bare ikke i juli.

· Gjennomført budsjett/ og regnskapsmøter med OBOS.

· Oppfølgingsmøter med gartner/vaktmestertjenesten. Gjennomført 3 møter med TOMA. Ikke vært helt fornøyd, derfor enighet med TOMA at ingen signert avtale før vi er sikre på deres leveranse.

· Oppmøter med leverandører ifb. med årlig service. Arbeidet med å få et års hjul med Bravida som er hovedleverandør, er nå på plass.

· Oppfølgingsmøte med renholds leverandør, vært fornøyd med TGS som leverandør.

· Da har vi ikke hatt noen klager vedr. Telia i denne perioden. Vi fikk refundert faktura med kr 125 000,-. Disse pengene kommer frem i fellesskapets regnskap. Så er Telia i forhandlinger med TV2, samarbeidet brutt, sameiet får kontantkompensasjon, kr 69, pr. enhet pr md, gjeldende fra 1. mars til ny avtale blir inngått. I tillegg har alle fått 50 poeng som kompensasjon.

· Oppmøte ved årlige service av røyk lukene, sprinkelservice, brann kontroll, rør,

· Oppfølging i forbindelse med beboeres problemer. En leietaker skapt en del problemer. Styret var i kontinuerlig kontakt med eier/utleiemegleren, vedkommende har nå flyttet ut.

· Oppmøte/oppfølging fremdeles i forbindelse med feilparkerte biler i garasjeanlegget. Det er fremdeles ingen gjesteparkering i vår garasje. Her er det mye unødvendig arbeid for styret. Kjedelig at noen tar seg til rette og ikke følger reglene. Viktig at eiere tar ansvar for sine gjester og leietakere.

· Oppmøte når meldinger om dører /garasjeport ikke fungerer.

· Bistå renovasjon med avfallssystemet og bestillinger av avfallsposer. HUSK kildesortering og bruk riktige avfallsposer.

· Laget rammeavtale på tekniske tjenester med Bravida som sparer sameiet for penger.

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

Pyntet opp med juletrær/pakker i alle oppgangene.

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

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

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

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

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

telefonnummer og hva slags arrangement man skal ha.

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

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

Vedlikeholdsplan:
Sameiets vedlikeholdsplan fra 2021 – 2027:

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

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

Vedlikehold av vår garasjegulvvaskemaskin er nødvendig hvert år.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Riktig skilt på postkassene gjelder fortsatt.

De programmerer ringetablå selv for å spare penger.

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

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

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

FDV – (forvaltning, drift og vedlikehold):
Reklamasjonstiden gikk ut i 2022, så ingen reklamasjoner er utestående..

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Husk å identifiser med navn, leilighets nummer og telefonnummer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fortsatt påminnelse til alle eiere/leietakere:
Husk kildesortering.

Glass og hermetikk bokser skal ikke kastes i vårt avfallssystem.

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

Alle må være beviste og nøye her.

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

Brukerhåndboken skal ligge i hver leilighet:
Sameiet/styret har ikke noe ansvar for eventuelle feil i din leilighet

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

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

Styret takker for tilliten fra eiere vi blir vist.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

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

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i JESSHEIM PANORAMA SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til JESSHEIM PANORAMA SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 80HQJ-GWLYP-QYH3J-TCBV7-QWAQ2-LLEMJ

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-24 17:26:01 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 80HQJ-GWLYP-QYH3J-TCBV7-QWAQ2-LLEMJ

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

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

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.

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		36 754	31 659
Forskuddsbetalte kostnader		628 465	5 945
Energiavregning	12	404 113	637 771
Driftskonto OBOS-banken		1 163 707	1 082 384
Sparekonto OBOS-banken		2 157 197	2 081 951
SUM OMLØPSMIDLER		**4 390 236**	**3 839 710**
SUM EIENDELER		**4 390 236**	**3 839 710**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	13	3 905 692	3 288 045
SUM EGENKAPITAL		**3 905 692**	**3 288 045**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		131 009	47 962
Leverandørgjeld		334 461	486 792
Annen kortsiktig gjeld	14	19 074	16 912
SUM KORTSIKTIG GJELD		**484 544**	**551 666**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 390 236**	**3 839 710**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ullensaker, 19.03.2025
Styret i Jessheim Panorama Sameie

Anette Elstad/s/ Semming Bråthen/s/ Yvonne C. D. Lindstad/s/

Bjørn Engebø/s/

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

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-38 606
SUM PERSONALKOSTNADER	**-38 606**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 273 799.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr. 6 057 og gaver kr. 4 962, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 083.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

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

KOSTNADER

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

SUM ENERGIAVREGNING	**404 113**

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

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

NOTE: 13
INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL PER AVDELING

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

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

NOTE: 13
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.05.25
Selskapsnummer: 7520 **Selskapsnavn:** JESSHEIM PANORAMA SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**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 JESSHEIM PANORAMA SAMEIE

Organisasjonsnummer: 918902848
Møtet ble avholdt 8. mai kl. 18:00, Frivillighetssentralen, Sveavegen 36, 2050 Jessheim.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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

> **Forslag til vedtak:**
> Lisa Bruun-Olsen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Lisa Bruun-Olsen foreslått. Protokollvitner velges i årsmøtet.
>
> ✓ **Vedtatt. Tor Åkermoen er valgt som protokollvitne.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. 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.

✓ **Vedtatt.**

6. Tillegg i vedtektene §3

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

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

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

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

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

✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt.**

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 284 751.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 284 751.

✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til kandidater følger under.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Anette Elstad

Følgende stilte til valg:

Anette Elstad

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Bjørn Engebø

Følgende stilte til valg:
Bjørn Engebø

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Arne Ivar Iversen
Jahn Håvard Østvold

Følgende stilte til valg:
Arne Ivar Iversen
Jahn Håvard Østvold

9. Valg av valgkomiteen

Det skal velges to personer som utgjør valgkomiteen.
Yvonne Lindstad og Jahn Håvard Østvold har meldt at de kan stille til gjenvalg i valgkomiteen.

> **Forslag til vedtak:**
> Yvonne Lindstad og Jahn Håvard Østvold er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

§ 1
Eiendommen - formål

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

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

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

§ 2
Organisering av sameiet

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

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

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

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

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

§ 3
Rettslig råderett

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

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

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

§ 4
Rett til bruk

4.1 Seksjonen

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

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

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

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

4.2 Innvendig fellesareal

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

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

4.2.1 Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjonene

Næringsseksjonene har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

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

4.2.2 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene

Boligseksjonene har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

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

4.3 Bruksrett til bod

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

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

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

4.4 Næringsseksjon 117 (bodarealer)

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

§ 5
Ordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6
Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

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

§ 7
Felleskostnader

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

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

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

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

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

Næringsseksjon nr 117 (parkering) skal bla. dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av bodareal sarealet,forholdsmessig andel av sameiets strøm, fjernvarme, forsikringskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr 117 , jfr § 21. .
Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 9
Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

Næringsseksjon 113,114 og 115 (forretning) har overflatevedlikeholdsplikt for ”sin” fasade i 1. etasje, herunder utskifting av vinduer til sin seksjon. Næringsseksjon 113,114, og 115 (forretning) har ansvar for overflatevedlikehold for utomhusarealer ved forretningsinngangene innenfor rammen av sine salgsaktiviteter, begrenset til 4 m fra fasade.
Næringsseksjon 113,113, og 115 (forretning) skal for egen regning vedlikeholde tekniske anlegg installert særskilt for denne, uavhengig av plassering i bygget.

§ 10
Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

§ 11
Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

§ 12
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

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

§ 13
Styret

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

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

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

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

§ 14

Sameiermøtet

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

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

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

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

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

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

§ 15

Sameiermøtets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 16
Forretningsfører

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

§ 17
Forsikring

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

§18
Mindretallsvern

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

§ 19
Endringer i vedtektene

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

§ 20
Generelle plikter

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

§ 21
Særskilt bestemmelse vedr administrasjon av næringsseksjon nr 116 (Parkering) og seksjon 117 (bod)

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

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

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

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

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

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

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

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

ooOoo

VEDTEKTER
FOR
Jessheim Panorama GARASJESAMEIE

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

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

§ 1
Navn

Sameiets navn er Jessheim Panrorama Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

3
Formål

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

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

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

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

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

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

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

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

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

§ 5
Rettslige disposisjoner

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

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

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

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

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

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

§ 6
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene, herunder fordeling av HC-plasser.
Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan **– Vedlegg 1.**

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

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

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

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

§ 7
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

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

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

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

§ 8
Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 9
Sameiermøtets vedtak

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

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

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

§ 10
Styret

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

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

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen (seksjon 116), og ellers sørge for 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 sameiemøte beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet. Styreleder og ett styremedlem i felleskap forplikter sameiet med sin underskrift.

§ 12
Ordensregler

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

§ 13
Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like.

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

§ 14
Felleskostnader og regnskap

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

Dette gjelder utgifter til blant annet:

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

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

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

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

§ 15
Betaling av felleskostnader

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

§ 16
Ansvar utad

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

§ 17
Forsikring

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

§ 18
Sameieloven

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

Jessheim Panorama Sameie – Husordensregler

v.1,5 / revidert 26.04.2021

1. Generelt

1.1 Disse husordensreglene inneholder regler og opplysninger som ivaretar hensynet til sameiets drift, samt sikring mot unødvendige skader, tap og utgifter. De er i tillegg ment å være en veiledning i "god naboskikk".

1.2 Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene og ta ansvar for at reglene overholdes av husstanden og besøkende.

1.3 Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir overholdt. Styret i sameiet er bemyndiget til å følge opp at dette skjer.

1.4 Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes forsøkt ordnet direkte mellom berørte beboere. Skulle det vise seg at dette fører til vanskeligheter, kan forholdet videreformidles til sameiets styre.

1.5 Endring av husordensreglene vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall.

1.6 For forhold som ikke er særskilt regulert i husordensreglene, kan styret gi instrukser som sameierne plikter å forholde seg til. Dersom slike instrukser er av generell karakter skal det vurderes om disse bør innlemmes i husordensreglene.

2. Ro og orden

2.1 Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av husordensreglene fastsatt av sameiet. Hver sameier har ansvar for å påse at den/de som bebor dennes seksjon, er informert om og overholder husordensreglene. Generelt gjelder at en seksjon bare kan benyttes til boligformål. Bruk av seksjonen skal ikke medføre unødig eller urimelig ulempe for brukere av øvrige seksjoner.

2.2 Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Leilighetene må ikke brukes til sjenanse for andre;

- I tidsrommet kl 23.00 - 07.00 må det vises særlig hensynsfullhet.
- Musikk- og sangundervisning, dagmammavirksomhet eller annen næringsvirksomhet som kan være til sjenanse for naboer, tillates kun etter skriftlig samtykke fra naboene og styrets godkjennelse. Alminnelig hjemmekontor og lignende er tillatt.
- Ved spesielle situasjoner (selskapeligheter etc.) som en vet kan medføre sjenerende støy, skal naboene varsles om dette.

2.3 Det må utvises hensynsfullhet ved boring, banking og bruk av annen støyende redskap. Slik aktivitet skal legges til et tidspunkt på dagen når det er til minst sjenanse for øvrige beboere. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager, skal det utvises særlig hensynsfullhet. Ovennevnte aktiviteter skal ikke foregå over et lengre tidsrom uten at naboene har akseptert dette på forhånd.

2.4 Ved bruk av felles takterrasse skal det vises særlig hensynsfullhet. Eier/leietaker skal alltid være tilstede ved gjester/besøk utenfra.

3. Leiligheter

3.1 Eventuelle støyproblemer er en sak mellom berørte naboer. Det vises forøvrig til punkt 1.4.

3.2 Leilighetene skal til enhver tid holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Dersom bad ikke anvendes, skal det fylles vann i slukristene ca 1 gang i måneden for å unngå tetting.

3.3 Avtrekk/lufteventiler på kjøkken og bad/dusjrom må holdes rene og i orden. Ekstra avtrekksvifte må ikke monteres da dette skaper overtrykk i lufteanlegget og fører til at anlegget mister sin funksjon. Samtidig er det viktig å påse at ventilasjonsrister i øvrige rom ikke er tildekket, slik at lufteanlegget kan fungere som normalt. Filter til ventilasjonsanlegg skal i tillegg byttes minst 1 gang i året.

3.4 Den enkelte sameier har ansvar for indre vedlikehold av egen leilighet. Dette inkluderer innsiden av vinduer, terrassedører og inngangsdør. Skader som oppstår i egen og/eller naboers leiligheter som følge av manglende vedlikehold av f.eks. bad /dusjrom, må dekkes i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper av den sameier som ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt.

3.5 Blir brannalarmen utløst ved uhell, må denne avbrytes innen 3 minutter. Eventuell uttrykning grunnet falsk alarm blir fakturert. Se for øvrig gjeldende veiledning og instruksjon fra utbygger/underleverandør.

3.6 Ved behov for ekstra nøkler til leilighet kan dette bestilles gjennom styret med søknadsskjema som ligger på Vibbo.no, sendes jps@styrerommet.no.

4. Balkonger og terrasser

4.1 Det skal utvises hensyn ved feiing, rengjøring og snørydding fra balkonger og terrasser.

4.2 Tørking av tøy på balkonger/terrasser kan bare skje dersom dette ikke er til sjenanse for naboene. Det er ikke tillatt å henge tøy eller andre gjenstander over glassrekkverket.

4.3 Ha omtanke for nabolaget når det benyttes grill på terrassene. Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt.

4.4 Det er den enkelte beboers ansvar å sørge for at renner og sluk på terrassene holdes i en slik stand at de ikke hindrer fritt utløp av vann. Beboer er, i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper, økonomisk ansvarlig for de skader som måtte bli påført egen og/eller naboers leiligheter grunnet vann/snø.

4.5 Det er ikke tillatt å sette opp boder, basseng eller andre større gjenstander på terrasser eller balkonger med mindre godkjent skriftlig av styret. Gjenstander som oppbevares på terrasser og balkonger skal være sikret slik at de ikke blåser vekk i tilfelle sterk vind.

4.6 Det oppfordres til å begrense generell lagring av diverse interiør, bygningsmateriell og lignende på balkonger og terrasser som kan være til sjenanse for naboer og/eller forringe det generelle uttrykket av bygningen.

4.7 Flislegging av balkonger skal skje etter retningslinjer fastsatt av styret.

4.8 Montering av markiser/screens/levegger på balkonger/terrasser (og foran vinduer) skal skje etter retningslinjer fastsatt av styret.

4.9 Takterrasse: se punkt 2.4

4.10 Screens er tillatt der det er balkong/terrasse. Det kan monteres inntil vinduene og/eller ute ved glassrekkverk. Må være «Zip Screen». Følgende må benyttes:

4.10.1 Duk: Farge 118-118

4.10.2 Ramme: Farge RAL 9006 eller RAL 7016 hvis montert på mørk vegg

4.10.3 Kassett:100mm (125mm ved bredde 4300mm)

4.10.4 For øvrig gjelder instruksjoner fra styret.

4.11 Terrasser tilhørende de to øverste etasjene i 98, 100 og 102 kan i tillegg til screens benytte pergola/markise. Fargekoder skal være iht. 4.10.1 og 4.10.2. Tak på pergola skal være farge 6002-20024. Det skal ikke strekkes noe ut over egen terrasse og markise/pergola må ikke redusere utsyn for andre seksjoner.

4.11.1 På terrasser i 98 E kan det monteres sceens og markiser etter anvisning fra styret.

4.12 Innglassering av balkonger og terrasser er ikke tillatt. Unntak gjelder leiligheter i 102 som ble levert innglasset av utbygger.

5. Oppganger og fellesområder

5.1 Beboerne plikter å holde ytre og indre inngangsdører lukket og låst til enhver tid. Ved vanlig bruk kan beboerne bruke døren mekanisk med nøkkel eller med automatikk. Ved anvendelse av automatikk skal døren ikke dras igjen. Dette er en av årsakene til at automatikken går i feilmodus.

5.1.1 Ved kortvarig behov kan døren sperres opp i 90 grader eller mer, med en kile. Hvis ikke vil automatikken låse seg. Døren må ikke sperres i åpen stilling ved å stikke en gjenstand i dørsprekken ved hengslene. Her utløses

store krefter som kan sprenge hengslene ut av stilling og forårsake kostbare reparasjoner. Armene til dørpumpene må ikke frakobles.

5.2 Av hensyn til renhold og uhindret adkomst til rømningsveier er det ikke tillatt å ha private gjenstander på fellesområdene, dette innebefatter sko, møbler o.l.

5.3 Det er ikke anledning til å foreta installasjoner i eller gjøre andre endringer av innvendige fellesarealer uten godkjennelse fra styret. Styret kan gi nærmere retningslinjer.

5.4 Sportsutstyr og barnevogner skal plasseres i kjellerbod eller egen leilighet. Sykler skal plasseres på anviste plasser. Det er ikke tillatt å benytte fellesarealer til oppbevaring.

5.5 Det er satt av arealer i garasjen til sykkelparkering. Oppbevaring av andre gjenstander enn sykler, sykkelvogner og kajakker tillates ikke.

5.6 Den enkelte beboer plikter å sørge for at postkasser er forsynt med standard type skilt og skrifttype.

5.7 Enhver forurensning/forsøpling av fellesarealer er forbudt. Foreldre har plikt til å rydde fellesarealer etter egne barns aktiviteter. Leketøy, som ikke er i bruk, skal oppbevares privat.

5.8 Det er forbudt å røyke i innendørs fellesarealer. Det er heller ikke lov å kaste sigarettsneiper fra terrassene eller på fellesområdene.

5.9 Beplantningen på fellesarealer utover det som er levert fra utbygger iht. utomhusplan, må tas opp med styret i sameiet for godkjennelse/ samkjøring.

5.10 Det er tillatt å ha dørmatte og/eller blomst utenfor egen inngangsdør. Slike gjenstander må ikke være til hinder for renhold eller naboer. Det skal derimot ikke monteres noe på vegg/gulv utenfor egen dør eller dørkarm.

6. Heiser

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

6.1.1 Blokkering av heisdører ved inn- og utlasting av varer bør unngås. Gjentatte og langvarige blokkeringer av heisdørene kan føre til at heisen slutter å fungere, som igjen kan føre til kostbare reparasjoner.

6.1.2 Ved bruk av heis under flytting må ikke heisen reserveres med gal blokkering av døren.

7. Søppelsjakter

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

7.2 Det må ikke hensettes gjenstander og avfall ved søppelsjaktene.

8. Garasje og kjellerboder

8.1 Garasjeporten skal holdes stengt til enhver tid.

8.2 Sendere (åpnere) til garasjeportene må ikke legges synlig i parkerte biler i garasjen eller på sameiets parkeringsplasser. Tapt eller stjålet sender må straks meldes til styret, som vil sørge for endring av koden til garasjen.

8.3 Barn/ungdommer har ikke anledning til å bruke garasjene som lekeplass eller oppholdssted.

8.4 All kjøring i garasjene skal skje med spesiell aktsomhet. Fartsgrense på 15 km/t skal overholdes.

8.5 Det er ikke tillatt med puss/vask av bil, MC, scooter eller annet kjøretøy i garasjeanlegget. Vanlig polering er tillatt.

8.6 Ingen gjenstander, herunder sykler, sykkelvogn, bilutstyr som dekk, skiboks, takboks, takstativ, etc., kano oppbevares på parkeringsplassene. Det henvises til den enkeltes bod for oppbevaring av slike gjenstander.

8.7 Lading/parkering av EL-biler skjer etter vedtatte retningslinjer.

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

9. Fasader

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

10. Gangveier, parkering m.v.

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

11. Dyrehold

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

12. Forsikringer og skader

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

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

12.2 Skade som antas å kunne dekkes av den felles bygningsforsikringen, må uten ugrunnet opphold meldes forretningsfører i OBOS, som gir nærmere veiledning og hjelp.

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

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

13. Sikkerhet

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

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

13.3 Utgangsdører må ikke åpnes ved å dra i nøkkelen. Dette ødelegger låssylinderen. Bruk derfor alltid håndtaket til å åpne døren.

13.4 Ved feil på garasjeporten plikter man å melde dette inn til noen av styrets medlemmer eller til jps@styrerommet.net slik at porten ikke blir stående åpen for uvedkommende.

13.5 Utgangsdører og dørene mellom trappeoppgangene og garasjeanlegget skal være låst til enhver tid.

14. Eierskifte og utleie

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

Styret - Jessheim Panorama Sameie (JPS)

ULLENSAKER
KOMMUNE

Ambita

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

Saksnr.:	Deres ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	8911275	Nina Skoglund	05.01.2025.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 135 BNR: 206 SNR: 95

Forespørsel datert: 28.12.2025.

Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 5100,6 m^2. ☒ Snr. 95 har en andel på 87/10386 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 reguleringsplan for «Jessheim Panorama» m/best. vedtatt 06.10.2014.

Endringer:

☐ Eiendommen er ikke regulert.

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

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

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 vegstøy.

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

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

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

Det er fortsatt byggerestriksjoner ved OSL Gardermoen, slik det har vært siden flyplassen ble etablert i 1998. Det er begrensning i muligheten for å bygge og fradele boligtomter nær flyplassen der støyen har et for høyt nivå. 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.

Kommunale avgifter for 2025 var kr. 13115,-.

Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. 0,-.

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

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 2015.

Garasje byggemeldt .
Tilbygg byggemeldt .

☒ Har ferdigattest.

☐ Har ikke ferdigattest.

☐ Har midlertidig bruksattest.

☐ Har midlertidig bruksattest.

1 stk. boenhet er iflg. bygningsarkivet godkjent i hht. 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.
- ☐ Bebyggelsesplan.
- ☒ Kommunedelplan.
- ☒ Matrikkelbrev.
- ☒ Ferdigattest.
- ☐ Midlertidig bruksattest.
- ☒ Eiendomskart.
- ☒ VA-kart.
- ☐ Støykart.


135/762
135/310
135/785
135/782
Stallyegen
135/309
135/615
135/837
135/748
135/842
135/206
135/865
135/850
135/218
208/12
135/41
135/714
135/118
135/112
135/111
135/119
215/16
135/465
135/188
135/509
Manesjen
X 6669600
X 6669500
X 6669400
Y 620400
Y 620500


X 6669600
X 6669500
X 6669400
Y 620400
Y 620500
Stallvegen
Manesjen
Gardermovegen
Oberst Krus
135/762
135/310
135/785
135/782
135/309
135/615
135/837
135/111
135/119
135/112
135/118
215/16
135/206
135/842
135/465
135/464
135/466
135/188
135/509
135/580
135/865
135/850
135/41
135/218
208/12
135/50
VL 40 PEL
SP 110 PVC
OV 160 PVC
VL 63 PEH
VL 200 PVC
OV 250 BET
VL 150 SJK
FV 180 ST
VL 200 SJK
FV 355 ST
FV 450 ST
SP 250 BET
OV 250 BET
VL 160 PVC
DR 200
SP 160 PVC
SSP
VL 110 PVC
VL 100 SJK
OV 200 PVC
SP 125 PVC
OV 250 PVC
SP 110 PVC
Nye ledningsstrekninger mellom koplingspunktene etableres
ved nestle

Matrikkelrapport MAT0011 **Matrikkelbrev**

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3209 - ULLENSAKER
Gårdsnummer:	135
Bruksnummer:	206
Festenummer:	
Seksjonsnummer:	95

Utskriftsdato/klokkeslett:	05.01.2026 kl. 10:44
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:	19.01.2017
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	87 / 10386 i matrikkelenhet 135 / 206
Formål seksjon:	Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		060738	LARSEN GUNNAR ALBERT	H0302	TRONDHEIMSVEGEN - JESSHEIM 102C 2050 JESSHEIM	1 / 2
Hjemmelshaver		181139	LARSEN REIDUN NESSØE	H0302	TRONDHEIMSVEGEN - JESSHEIM 102C 2050 JESSHEIM	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		060738	LARSEN GUNNAR ALBERT	H0302	TRONDHEIMSVEGEN - JESSHEIM 102C 2050 JESSHEIM	
Eier registrert hos Skatteetaten		181139	LARSEN REIDUN NESSØE	H0302	TRONDHEIMSVEGEN - JESSHEIM 102C 2050 JESSHEIM	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til:	3209 - 135/206		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206		
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/1		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/1		
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/2		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/2		
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/3		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/3		
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/4		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/4		
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/5		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/5		
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/6		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/6		
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/7		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/7		
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/8		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/8		
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/9		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/9		
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/10		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/10		
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/11		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/11		
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/12		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/12		
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/13		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/13		
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/14		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/14		
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/15		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/15		
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/16		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/16		
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/17		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/17		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/18		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/18		
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/19		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/19		
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/20		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/20		
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/21		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/21		
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/22		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/22		
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/23		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/23		
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/24		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/24		
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/25		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/25		
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/26		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/26		
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/27		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/27		
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/28		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/28		
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/29		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/29		
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/30		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/30		
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/31		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/31		
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/32		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/32		
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/33		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/33		
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/34		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/34		
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/35		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/35		
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/36		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/36		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/37	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/37	
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/38	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/38	
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/39	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/39	
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/40	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/40	
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/41	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/41	
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/42	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/42	
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/43	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/43	
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/44	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/44	
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/45	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/45	
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/46	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/46	
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/47	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/47	
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/48	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/48	
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/49	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/49	
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/50	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/50	
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/51	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/51	
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/52	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/52	
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/53	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/53	
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/54	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/54	
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/55	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/55	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/56	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/56	
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/57	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/57	
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/58	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/58	
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/59	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/59	
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/60	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/60	
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/61	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/61	
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/62	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/62	
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/63	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/63	
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/64	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/64	
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/65	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/65	
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/66	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/66	
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/67	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/67	
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/68	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/68	
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/69	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/69	
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/70	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/70	
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/71	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/71	
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/72	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/72	
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/73	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/73	
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/74	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/74	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/75	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/75	
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/76	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/76	
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/77	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/77	
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/78	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/78	
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/79	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/79	
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/80	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/80	
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/81	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/81	
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/82	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/82	
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/83	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/83	
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/84	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/84	
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/85	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/85	
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/86	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/86	
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/87	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/87	
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/88	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/88	
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/89	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/89	
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/90	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/90	
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/91	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/91	
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/92	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/92	
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/93	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/93	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/94		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/94		
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/95		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/95		
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/96		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/96		
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/97		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/97		
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/98		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/98		
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/99		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/99		
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/100		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/100		
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/101		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/101		
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/102		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/102		
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/103		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/103		
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/104		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/104		
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/105		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/105		
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/106		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/106		
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/107		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/107		
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/108		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/108		
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/109		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/109		
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/110		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/110		
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/111		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/111		
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/112		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/112		

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/113		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/113		
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/114		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/114		
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/115		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/115		
		Omnummerert til:	3209 - 135/206/0/116		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/206/0/116		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	3033 - 135/206		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206		
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/1		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/1		
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/2		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/2		
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/3		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/3		
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/4		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/4		
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/5		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/5		
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/6		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/6		
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/7		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/7		
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/8		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/8		
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/9		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/9		
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/10		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/10		
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/11		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/11		
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/12		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/12		
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/13		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/13		
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/14		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/14		
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/15		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/15		
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/16		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/16		
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/17		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/17		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/18	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/18	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/19	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/19	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/20	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/20	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/21	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/21	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/22	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/22	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/23	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/23	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/24	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/24	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/25	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/25	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/26	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/26	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/27	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/27	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/28	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/28	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/29	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/29	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/30	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/30	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/31	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/31	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/32	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/32	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/33	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/33	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/34	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/34	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/35	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/35	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/36	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/36	

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/37		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/37		
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/38		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/38		
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/39		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/39		
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/40		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/40		
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/41		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/41		
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/42		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/42		
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/43		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/43		
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/44		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/44		
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/45		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/45		
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/46		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/46		
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/47		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/47		
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/48		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/48		
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/49		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/49		
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/50		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/50		
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/51		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/51		
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/52		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/52		
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/53		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/53		
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/54		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/54		
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/55		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/55		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/56	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/56	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/57	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/57	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/58	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/58	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/59	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/59	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/60	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/60	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/61	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/61	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/62	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/62	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/63	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/63	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/64	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/64	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/65	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/65	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/66	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/66	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/67	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/67	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/68	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/68	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/69	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/69	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/70	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/70	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/71	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/71	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/72	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/72	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/73	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/73	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/74	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/74	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/75	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/75	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/76	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/76	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/77	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/77	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/78	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/78	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/79	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/79	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/80	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/80	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/81	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/81	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/82	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/82	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/83	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/83	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/84	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/84	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/85	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/85	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/86	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/86	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/87	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/87	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/88	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/88	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/89	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/89	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/90	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/90	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/91	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/91	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/92	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/92	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/93	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/93	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/94	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/94	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/95	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/95	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/96	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/96	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/97	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/97	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/98	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/98	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/99	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/99	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/100	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/100	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/101	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/101	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/102	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/102	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/103	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/103	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/104	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/104	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/105	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/105	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/106	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/106	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/107	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/107	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/108	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/108	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/109	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/109	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/110	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/110	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/111	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/111	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/112	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/112	

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)			
	Annen referanse			
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/113	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/113	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/114	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/114	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/115	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/115	
		Omnummerert til:	3033 - 135/206/0/116	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/206/0/116	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Reseksjonering	31.05.2017	Tinglyst	08.06.2017	solingvi	31.05.2017
Reseksjonering	2016/6546	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Etablert/Endret	0235 - 135/206		
		Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/1		
		Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/2		
		Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/3		
		Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/4		
		Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/5		
		Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/6		
		Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/7		
		Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/8		
		Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/9		
		Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/10		
		Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/11		
		Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/12		
		Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/13		
		Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/14		
		Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/15		
		Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/16		
		Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/17		
		Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/18		
		Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/19		
		Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/20		
		Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/21		
		Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/22		
		Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/23		
		Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/24		
		Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/25		
		Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/26		
		Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/27		
		Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/28		
		Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/29		
		Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/30		

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status **Endret dato**

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/31	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/32	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/33	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/34	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/35	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/36	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/37	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/38	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/39	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/40	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/41	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/42	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/43	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/44	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/45	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/46	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/47	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/48	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/49	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/50	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/51	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/52	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/53	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/54	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/55	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/56	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/57	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/58	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/59	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/60	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/61	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/62	

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status **Endret dato**

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/63	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/64	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/65	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/66	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/67	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/68	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/69	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/70	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/71	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/72	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/73	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/74	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/75	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/76	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/77	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/78	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/79	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/80	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/81	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/82	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/83	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/84	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/85	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/86	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/87	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/88	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/89	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/90	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/91	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/92	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/93	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/94	

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status **Endret dato**

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/95	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/96	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/97	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/98	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/99	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/100	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/101	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/102	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/103	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/104	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/105	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/106	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/107	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/108	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/109	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/110	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/111	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/112	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/113	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/114	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/115	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/116	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Seksjonering	13.01.2017	Tinglyst	25.01.2017	solingvi	13.01.2017
Seksjonering	2016/6546	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Etablert/Endret	0235 - 135/206		
		Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/1		
		Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/2		
		Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/3		
		Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/4		
		Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/5		
		Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/6		
		Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/7		
		Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/8		
		Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/9		
		Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/10		
		Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/11		
		Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/12		
		Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/13		
		Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/14		
		Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/15		
		Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/16		
		Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/17		
		Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/18		
		Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/19		
		Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/20		
		Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/21		
		Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/22		
		Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/23		
		Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/24		
		Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/25		
		Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/26		
		Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/27		
		Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/28		
		Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/29		
		Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/30		

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status **Endret dato**

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/31	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/32	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/33	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/34	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/35	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/36	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/37	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/38	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/39	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/40	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/41	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/42	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/43	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/44	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/45	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/46	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/47	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/48	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/49	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/50	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/51	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/52	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/53	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/54	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/55	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/56	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/57	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/58	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/59	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/60	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/61	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/62	

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status **Endret dato**

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/63	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/64	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/65	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/66	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/67	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/68	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/69	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/70	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/71	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/72	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/73	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/74	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/75	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/76	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/77	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/78	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/79	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/80	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/81	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/82	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/83	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/84	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/85	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/86	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/87	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/88	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/89	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/90	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/91	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/92	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/93	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/94	

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status **Endret dato**

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/95	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/96	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/97	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/98	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/99	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/100	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/101	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/102	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/103	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/104	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/105	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/106	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/107	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/108	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/109	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/110	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/111	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/112	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/113	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/114	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/115	
Etablert/Endret	0235 - 135/206/0/116	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 300 577 064
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6669549 Øst: 620417
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Midlertidig brukstillatelse
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	1	Ant. boliger:	34	Datoer	
Bruksareal bolig:	6 151	Ant. etasjer:	8	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	09.11.2015
Bruksareal totalt:	6 151			Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Privat kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	23.05.2017
Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

Etasjer

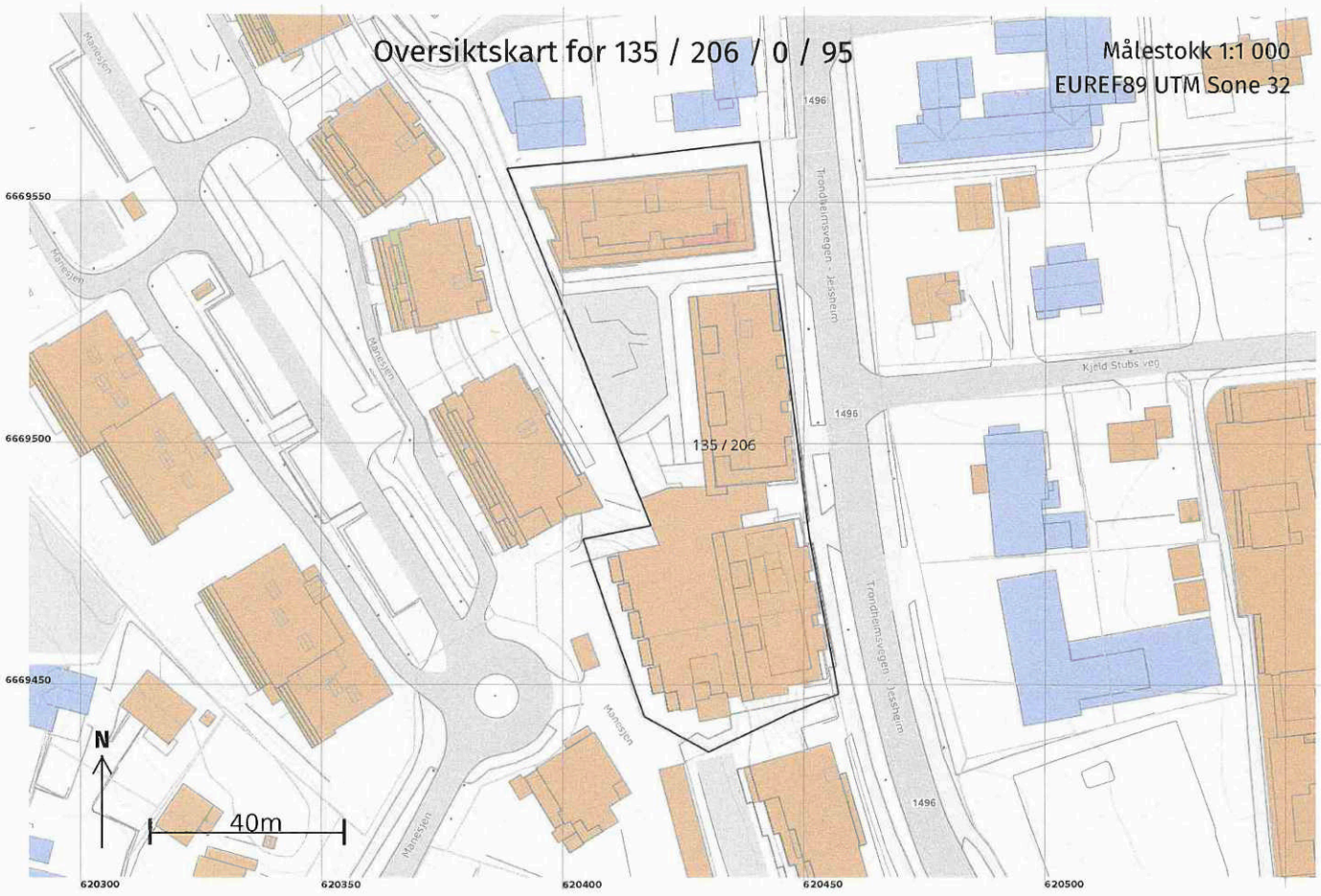
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H07	2	257	0	257	0	0	0
H06	2	294	0	294	0	0	0
H05	6	562	0	562	0	0	0
H04	6	562	0	562	0	0	0
H03	6	562	0	562	0	0	0
H02	6	562	0	562	0	0	0
H01	6	559	0	559	0	0	0
U01	0	2793	0	2793	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
12600 Trondheimsvegen - Jessheim C	102H0302	Bolig	88	4	Kjøkken	2	2	135/206/0/95

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	913180844	JESSHEIM PANORAMA AS		c/o ØM Fjeld AS Postboks 1214 RASTA 2206 KONGSVINGER


Oversiktskart for 135 / 206 / 0 / 95
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
135 / 206
Trondheimsvegen - Jessheim
Kjeld Stubs veg
Måneslåtten
Månesvingen
Månebakken
1496
6669550
6669500
6669450
620300
620350
620400
620450
620500
N
40m



PBL. § 12-5: Arealformål i reguleringsplanen

1. Bebyggelse og anlegg
   - Bolig/forretning/kontor
   - Bolig/forretning/kontor/kjøreveg (innkjøring)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
   - Kjøreveg
   - Gang-/sykkelveg
   - Sykkelfelt
   - Annen veggrunn - tekniske anlegg

Linjetyper

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert høyde
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisikt
- Regulert kjørefelt

Symboler

- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Stenging av avkjørsel

0 10 20 30 40 50

Revisjon	Dato	Saksnr.	Signatur
Utvidelse av vegareal nordover til Stallvegen	03.09.14		Rag
Mindre endring: Forskyving grense for tillatt byggehøyde	19.03.15		Rag

Detaljregulering for

JESSHEIM PANORAMA

Trondheimsvegen 98, 100 og 102 (gnr/bnr 135/205, 135/206 og 135/214)

SJÅTIL & FORNÆSS

Målestokk: 1:1000 (målestokkriktig i A3)

Dato: 25.02.14

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Dato	Saksnr.	Signatur
Varsel om oppstart om planarbeid	25.11.13		Rag
1. gangsbehandling i HOP	31.03.14	73/14	
Offentlig ettersyn	15.04-03.06.14		
2. gangsbehandling i HOP	22.09.14	202/14	
Kommunestyrets vedtak	06.10.14	68/14	
Vedtak av mindre endring HOP	18.05.15	100/15	

ULLENSAKER KOMMUNE

Plan-ID: 02353bz
Saksbehandler: Rag
Tegningsnummer
S&F-nr: 2494-0000-Reg12

Ordfører Harald Espelund Dato

ULLENSAKER KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:

«Jessheim Panorama»

Trondheimsvegen 98-100-102 (gnr. 135 bnr. 205, 206 og 214)

Vedtatt av Ullensaker kommune, den _____

Harald Espelund
Ordfører

Reguleringsplanen er datert 25.02.2014
Reguleringsbestemmelsene er datert 10.03.2014

1. REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER

Bebyggelse og anlegg, PBL § 12-5, nr. 1
- Bolig/forretning/kontor (BFK1 og BFK2, sosi-kode 1802)
- Bolig/forretning/kontor/kjøreveg-innkjøring (BFKV1 og BFKV2, sosi-kode 1900)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, PBL § 12-5, nr. 2
- Kjøreveg, offentlig (o_V1)
- Gang-/sykkelveg, offentlig (o_Gang-/sykkelveg)
- Sykkelfelt, offentlig (o_Sykkelfelt)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg, offentlig (sosi-kode 2018)

Hensynssoner, PBL § 12-6
- Sikringssoner, frisikt (H140_1)

2. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1 Veg- og trafikkanlegg

Den delen av Trondheimsvegen som grenser til regulert byggeområde, samt planområdet sør for regulert byggeområde, skal opparbeides i hele vegbredden. Dette omfatter også gang-/sykkelveg, sykkelfelt og all annen veggrunn.
Opparbeidet gang- og sykkelveg og sykkelfelt skal ha en naturlig avslutning som både fungerer som en midlertidig løsning som ivaretar de gående og syklende og som også vil fungere med tanke på fullføring av strekningen.

Før det gis igangsettingstillatelse skal byggeplan være godkjent av Akershus fylkeskommune og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturtiltakene være inngått.

2.2 Vann og avløp
Før det gis tillatelse 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.

2.3 Renovasjon
Før det kan godkjennes igangsetting av ny bebyggelse i planområdet, skal løsning for renovasjon være godkjent av kommunen.

2.4 Utearealer
Alle felles utearealer med tilhørende lekeplasser skal være opparbeidet iht. situasjonsplan og tillatelse med tilhørende utomhusplan før brukstillatelse gis for noen del av bebyggelsen. Beplantning, tilsåing og evt. andre arbeider på utearealene som er årstidsavhengige, skal være gjennomført senest første vekstsesong etter at bebyggelsen er tatt i bruk.

3. KRAV TIL DOKUMENTASJON

3.1 Søknad om tillatelse
Kommunen skal ved behandling av søknad om tillatelse påse at bebyggelsen får god form og materialbruk. Tiltaket skal holde høy arkitektonisk kvalitet med vekt på estetikk og funksjonalitet. Bebyggelsen skal gis et variert og tidsmessig formspråk med sikte på å unngå monotone uttrykk. Dette gjelder spesielt fasaden mot Trondheimsvegen og inntrykket som gis fra Kjeld Stubs veg. Det skal etableres fondmotiv mot Kjeld Stubs veg.

Ved behandlingen av søknad om tillatelse skal det framlegges og godkjennes oppdatert dokumentasjon bestående av:
- Situasjonsplan i henhold til gjeldende reguleringsplankart og reguleringsbestemmelser.
- Utomhusplan som viser høydesatte terrengkurver, detaljutforming og opparbeidelse av ubebygde arealer i målestokk 1:200.
- Profilert snitt med eksisterende terreng, nytt terreng og nye felles flater.
- Fasadeoppriss som viser tiltaket sett i sammenheng med nærliggende eksisterende og planlagt bebyggelse.
- Visualiseringer i fotomontasjer eller 3D-tegninger som viser tiltaket sett i sammenheng med nærliggende, eksisterende og planlagt bebyggelse.
- Sol- og skyggestudier for 1. mai kl. 15:00.

3.2 Forurensing / støy
Det må dokumenteres at krav til innendørs støynivå oppfylles.
For utendørs støy gjelder anbefalte støygrenser i "Retningslinje for støy i arealplanlegging, T-1442/2012", tabell 3, med følgende unntak:
- Det kan etableres ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i rød eller gul støysone innenfor regulert byggeområde. Det må da dokumenteres at krav til innendørs støynivå oppfylles. Bebyggelsen bør utformes slik at en oppnår en stille side. Alle boenheter skal ha en stille side, minimum 50 % av rom med støyfølsomt bruksformål skal vende ut mot stille side (minimum ett soverom).

- For balkonger som vender i samme retninger tillates også støynivå over grenseverdi. Det forutsettes at det etableres et støyskjermende rekkverk slik at balkongene blir egnet for opphold.

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG – BFK1 og BFK2

4.1 Bolig/forretning/kontor

BFK1, BFK2, BFKV1 og BFKV2 er byggeområder for nybygg med boliger, forretninger og kontor i kombinasjon. I BFKV1 og BFKV2 skal det i tillegg etableres felles adkomst under bebyggelsen. Lokaler for forretning/kontor skal ligge i 1.etasje. Det skal anlegges kjeller for parkering, tekniske rom, boder m.v.

4.2 Grad av utnytting

Samlet tillatt utnyttelse for BFK1, BFK2, BFKV1 og BFKV2 er maks %-BRA = 275 %. Kjellerareal skal ikke medregnes i %-BRA.

4.3 Gesims- og mønehøyder

Maksimale gesimshøyder er angitt på reguleringsplankartet. De er henholdsvis maks. kote c+228 i BFK1 og maks. kote c+230 i BFK2. De etasjer i bygget som overskrider kote c+ 225 skal være inntrukket.
For den inntrukne delen av bygget gjelder følgende bestemmelser:

- Inntrukket etasje skal maksimalt ha 80 % av arealet av typisk etasje.
- Minimum 45 % av fasaden mot Trondheimsvegen skal være inntrukket minst 1,5 meter fra fasadeliv i underliggende typisk etasje.

Nødvendige oppbygg for heis, lufting og avkast tillates å overstige kote c+230 i både BFK1 og BFK2 når disse er trukket vekk fra gatefasaden og blir integrert i bygningens/takets arkitektur. Høyde og utforming for slike oppbygg skal avklares ved søknad om tiltak.
Takterrasser som er felles for alle boligene med tilhørende rekkverk, trappe- og heisadkomst, samt mindre lysthus / takoppbygg tillates å overstige maks koter vist i plankartet for byggeområde BFK1.

4.4 Plassering, utforming, estetiske krav

Bebyggelsen skal ligge innenfor byggegrensene som er vist på plankartet og følge hovedprinsippene i illustrert prosjekt, jfr. pkt. 4.1.
I 1. etasje nivå skal lokaler i bygget for forretning/kontor henvende seg direkte til fortau. Alle boenheter i 1. etasje skal ha direkte tilgang til gårdsplass eller hage.
Alle boenheter som ikke har direkte adgang til privat del av grunnplan eller privat del av hageplan, skal ha egne balkonger. Kjeller under kote c+ 208 tillates ført frem til eiendomsgrensene. Det skal ivaretas siktlinjer øst-vest gjennom planområdet.

4.5 Uteareal/lekeareal

Dette gjelder i de felles uteoppholdsarealene som anlegges på dekket over boligene i nedre del av BFK1, over parkeringskjelleren i både BFK1 og BFK2 og over nedkjøringen til denne regulert som BFKV1 og BFKV2. Fellesarealene skal tilrettelegges for de yngstes varierte lek og ellers for felles bruk og opphold for alle aldersgrupper.
Det skal settes av min. 25 m^2 uteoppholdsareal pr. 100 m^2 bruksareal for bolig hvorav min. 20 m^2 skal være «lekbart areal». 5 m^2 av hver balkong kan regnes med i prosjektets uteoppholdsareal. Balkonger kan innglasses, innglassede balkonger medregnes i BRA.
Alle felles uteoppholdsarealer må tilrettelegges på en slik måte at de på nærmere bestemte områder, tillater jorddybde som gir grunnlag for vegetasjon, herunder busker og mindre trær. Det skal avsettes nødvendig omfang av kjørbart dekke og nødvendige oppstillingsplasser for brannbil som må ivareta kravene til slokking og assistert rømning. Arealer for

brannbiladkomst skal til en hver tid være ryddet og skal så langt praktisk mulig, være utformet på en slik måte at de fremstår som integrert i uteoppholdsarealet.

4.6 Funksjons- og kvalitetskrav
Det skal ikke plantes allergene planter i utearealene. Møblering og lekeapparater skal fylle kriteriene for universell utforming, sikkerhet og miljø.

5. BEBYGGELSE OG ANLEGG – BFKV1 og BFKV2

5.1 Bolig/forretning/kontor/kjøreveg (innkjøring)
BFKV1 og BFKV2 er byggeområder for nybygg med boliger, forretninger, kontor og innkjøring i kombinasjon. Innkjøringen skal gå fra o_V1, Trondheimsvegen, følge grunnplanet som BFKV1 (i plan 1) og videre som BFKV2 ned i parkeringskjeller (i plan U1 og U2).
For øvrig gjelder bestemmelsene i pkt. 4.2-4.6 tilsvarende for BFKV1 og BFKV2 så langt de er relevante for den bebyggelsen og utearealene/lekearelane som ligger over innkjøringen.
Inntil eiendommene er sammenføyd skal regulert kjøreveg (innkjøring) i BFKV1 og BFKV2 være felles for de 3 eiendommene Gnr 135/Bnr 205, 206 og 214 og skal sikre adkomst til bebyggelsen innenfor planområdet. Kjøreveg (innkjøring) i BFKV1 og BFKV2 skal ligge under bebyggelsen og under uteoppholdsarealene.

6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Kjøreveger
o_V1 er offentlig kjøreveg og representerer den halve delen av Trondheimsvegen, fv. 454.1 som ligger innenfor planområdet. Den skal opparbeides som regulert med trasé for sykkelfelt (o_Sykkelfelt), sone for allébeplantning (annen veggrunn), gang-/sykkelveg (o_Gang-/sykkelveg) og annen veggrunn mot bebyggelsen, jfr. punktene (6.2-6.4) nedenfor.

6.2 Gang-/sykkelveg
o_Gang-/sykkelveg er offentlig gang-/sykkelveg som forlengelse av regulert gang-/sykkelveg langs Trondheimsvegen.

6.3 Sykkelfelt
o_Sykkelfelt er et offentlig langsgående sykkelfelt med sikkerhetssone.

6.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg
Annen veggrunn er offentlig areal. De delene som ligger mellom sykkelfelt og gang-/sykkelveg skal opparbeides parkmessig og skal beplantes som ledd i en allé langs Trondheimsvegen. De delene som ligger mellom gang-/sykkelveg og grensene for byggeområdene BFK1 og BFK2, er annen veggrunn for snøopplag m.v. Disse arealene må etableres i tråd med føringer fra Statens Vegvesen.

6.5 Parkering
Parkering for biler skal ligge inne i bebyggelsen på grunnplan og i parkeringsanlegg i kjeller. Parkeringsanlegget skal dekke bygningenes parkeringsbehov. For bolig skal det settes av min. 1 biloppstillingsplass pr. boenhet. Det skal i tillegg avsettes min. 9 ekstra parkeringsplasser for boligbebyggelsen i planområdet.

For forretningslokale skal det avsettes maks. 1 (min 0,5) plass pr. 50 m².
For kontorlokale skal det avsettes maks 1 (min 0,5) plass pr. 75 m².

Min. 5 % av parkeringsplassene iht. minimumsnormen over, skal være dimensjonert og tilrettelagt for bevegelseshemmede. Parkeringsplasser for gjester og bevegelseshemmede i parkeringsanleggene, skal merkes.
Min. 5 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for el-bilparkering.

Sykkelparkering skal opparbeides i henhold til følgende norm:
- Bolig 2,0 plasser pr. boenhet
- Forretning/kontor 2,0 plasser pr. 100 m^2 BRA.

Oppstillingsplasser for sykler, motorsykler og større elektriske uterullestoler skal avsettes på egne arealer. Det skal avsettes et areal utendørs nær innganger med låsbare stativer for 10 % av sykkelplassene.

ULLENSAKER
KOMMUNE

ØKAW ARKITEKTER MNAL AS
Frederik Stangs gate 4A
0272 OSLO

Att. Margrethe Maisey

Saksnr.:	Deres ref.:	Saksbehandler:	Dato:
2015/1070-110		Ivar Sannerud	18.12.2017

FERDIGATTEST
etter plan- og bygningslovens § 21-10

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i *søknad om tillatelse til tiltak* med eventuelt senere tillegg. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og/eller erklært oppfylt.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de

Gjennomføringsplan versjon 11 datert 30.11.2017 legges til grunn.

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

Ullensaker kommune
Byggesaksavdelingen

Ivar Sannerud
Byggesaksbehandler

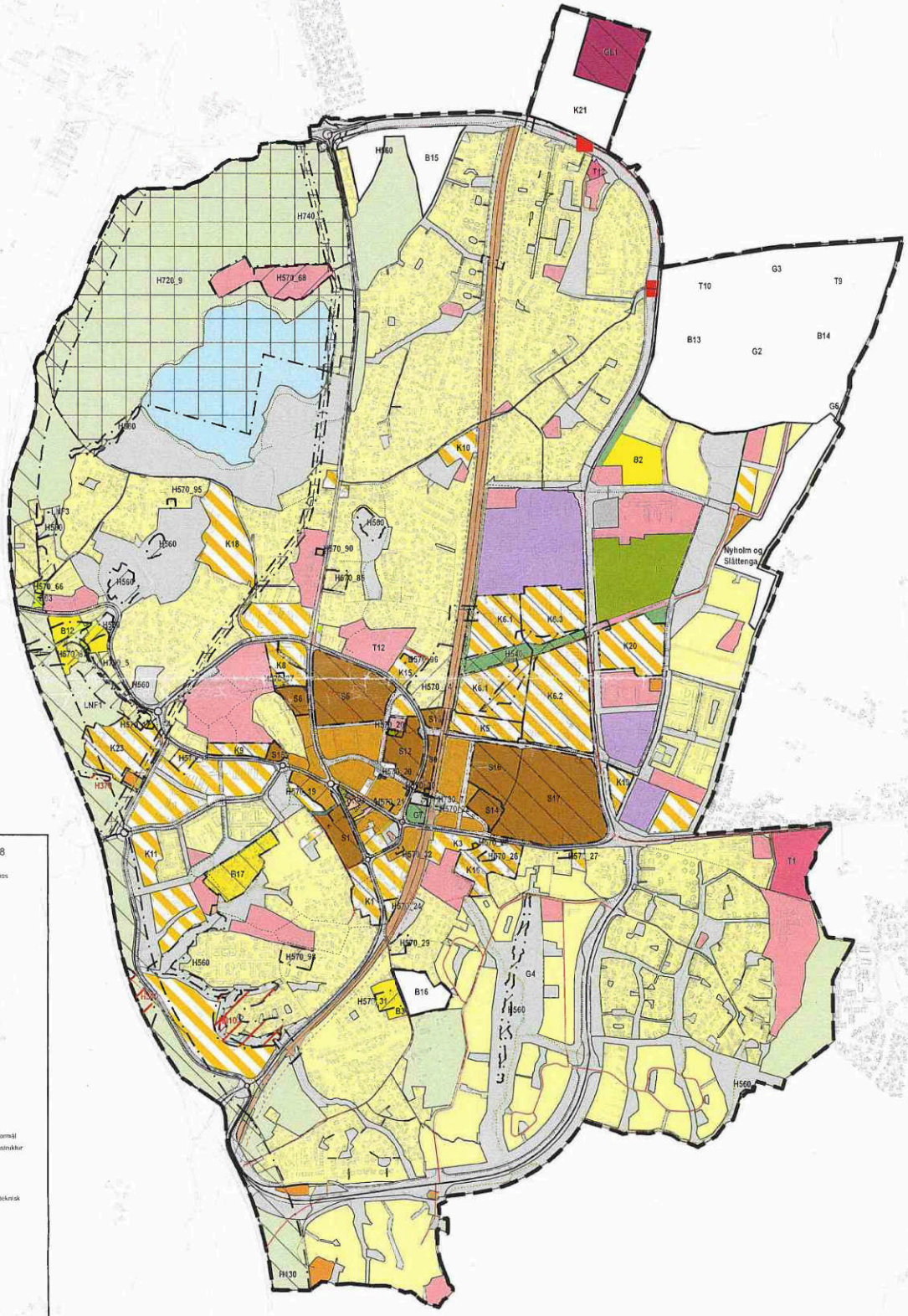
Dokumentet er ekspedert, og elektronisk godkjent uten signatur.

Kopi til:
JESSHEIM PANORAMA AS c/o Ø.M. Fjeld AS avd. Romerike Industrivegen 23 2069 JESSHEIM

ULLENSAKER KOMMUNE

BYPLAN JESSHEIM 2050 - KOMMUNEDELPLAN

PLANKART VEDTATT AV KOMMUNESTYRET 17.06.2025 SAK 54/25



Kommuneplan / Kommunedelplan PBL 2008

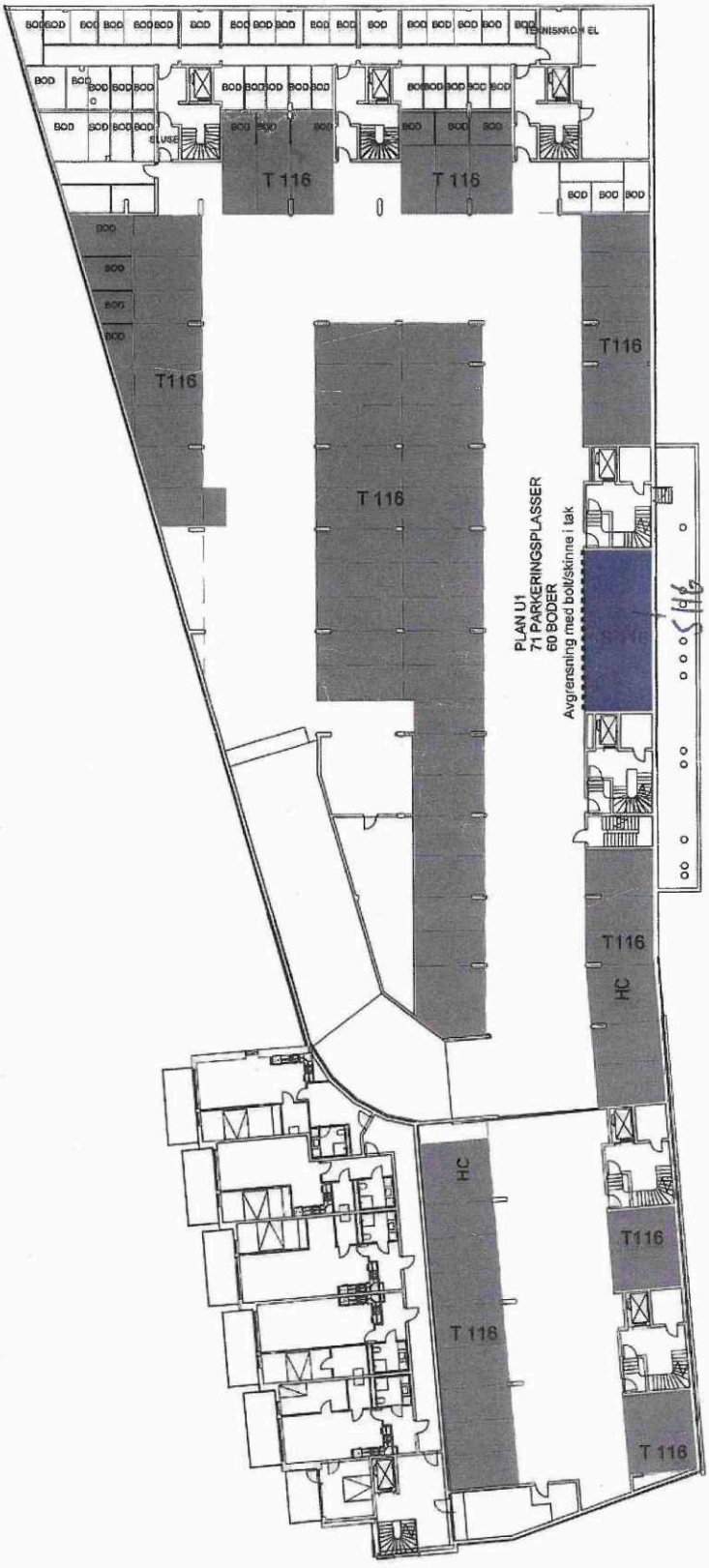
- H130 Sikringssone - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
- H210 Faresone - Ras- og skredfare
- H370 Faresone - Høyspenningsanlegg
- H540 Hensynssone grønnstruktur
- H560 Hensynssone naturmiljø
- H570 Hensynssone bevaring av kulturmiljø
- H720 Båndlegging etter lov om naturvern
- H730 Båndlegging etter lov om kulturminner
- H740 Båndlegging etter andre lover (høyspentlinjer)
- H810 Gjennomføringssone - Krav om felles plandegging
- Områder med ulost innsigelse

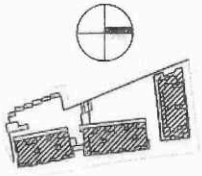
Nåværende	Fremtidig
	Boligbebyggelse
	Seniorformål
	Tjenesteyting
	Næringsbebyggelse
	Idrettsanlegg
	Andre typer bebyggelse
	Grav og urneland
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
	Veg
	Hovednett for sykkel
	Parkering
	Kombinerte formål for samferdsel teknisk
	Grønnstruktur
	Naturområde
	Turdrag
	Friområde
	Park
	LNFR-areal
	Fritidsområde
	Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Fjernveg
- Hovedveg
- Hovedveg tunnel
- Hovedveg bro
- Samleveg
- Adkomstveg
- Vegkryss
- Gangveg / sykkelveg
- Gangveg / sykkelveg bro
- Gangveg
- Turveg / turdrag
- Jernbane
- Jernbane tunnel
- Jernbane bro
- Kollektivtrase

Revidert 19.06.25	0 200 400 600 M	N
planID 493	A3 / 1:15000	



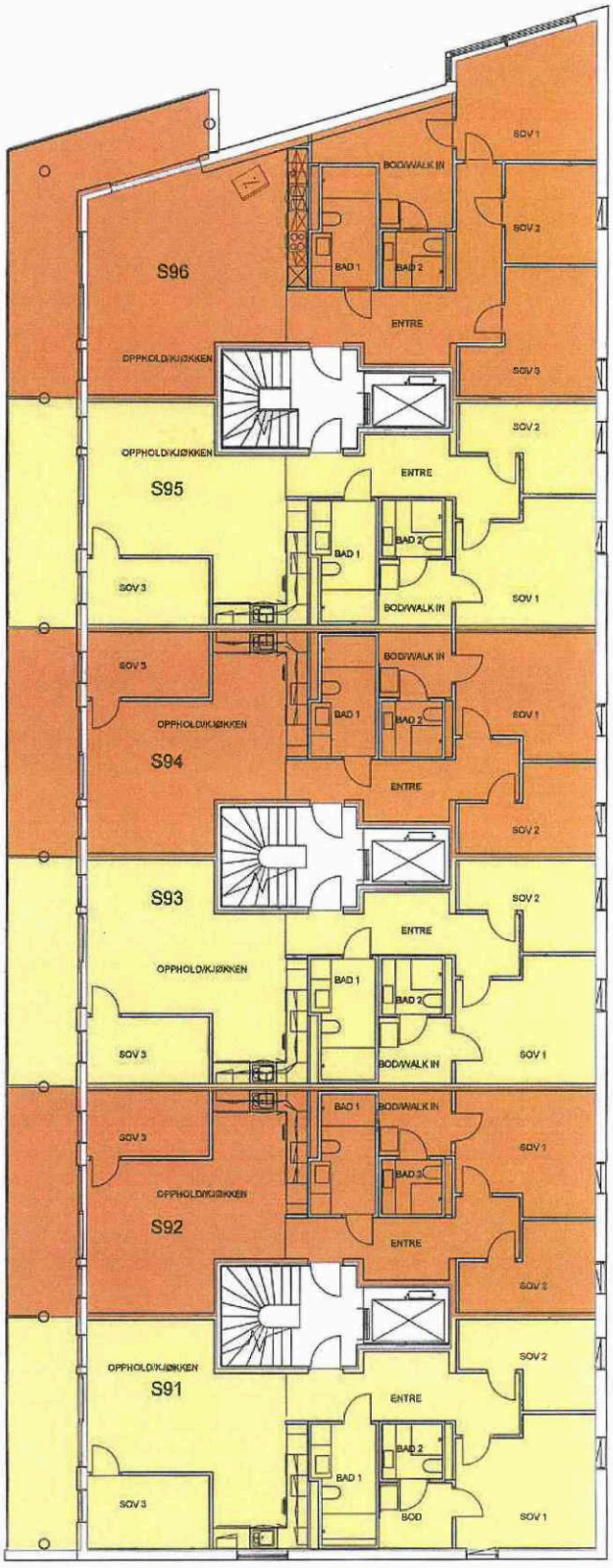


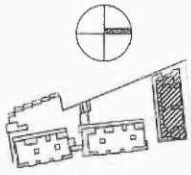
tegn.nr:	adresse:	Dato:
26	Trondheimsveien 98Ø, 100 OG 102 GNR 135 BNR 206	28.06.2016
tittel:	etasjeplan:	Målestokk
Seksjonering	Plan U1	1:400

Jessheim Panorama

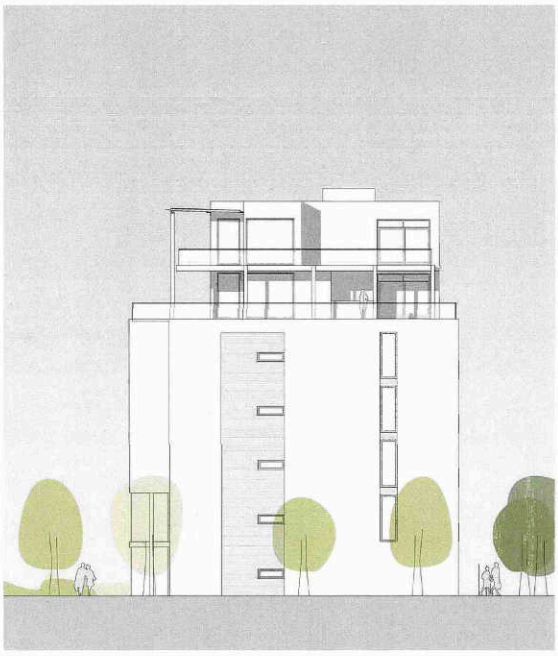
TRONDHEIMSVEIEN 98, 100 OG 102

ØKAWAS
ARKITEKTER MNAL





tegn.nr:	adresse: Trondheimsveien 102	Dato:
21	GNR 135 BNR 206	28.06.2016
tittel:	etasjeplan:	Målestokk
Seksjonering	Plan 3	1:200



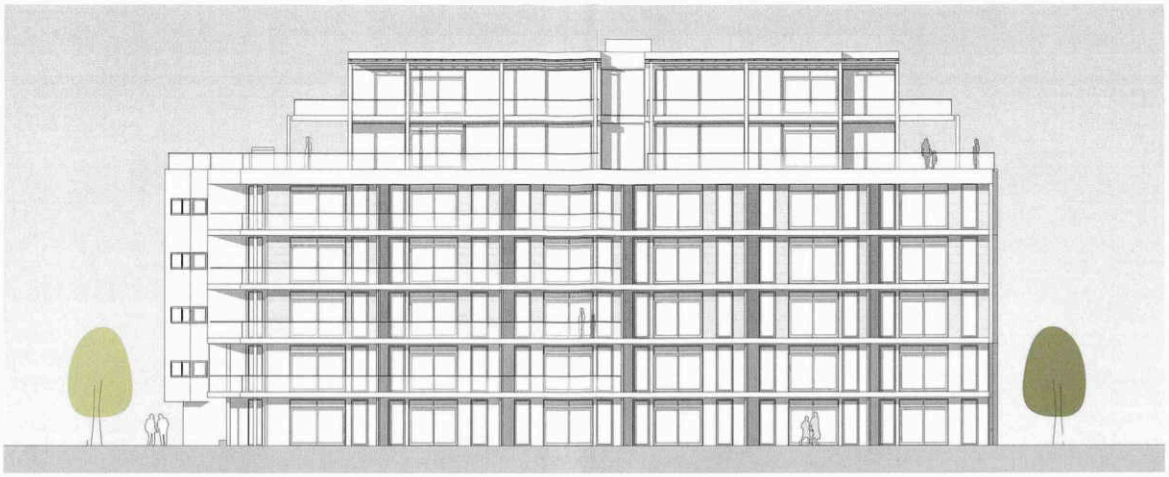
FASADE ØST



FASADE VEST

JESSHEIM	Rammesøknad Jessheim Panorama	Trondheimsvegen 98, 100, 102 Gbr.nr: 135 / 205, 206, 214	TITTEL Tr.vn. 102, Fasade øst og vest	VEDLEGGSNR: E 33	TEGN.NR: A 41 70	MÅL: A1 - 1:100 A3 - 1:200	DATO: 27.03.2015	ØKAW AS ARKITEKTER MNAL

FASADE SØR



FASADE NORD



J JESSHEIM	Rammesøknad Jessheim Panorama	Trondheimsvegen 98, 100, 102 Gbr.nr: 135 / 205, 206, 214	TITTEL Tr.vn. 102, Fasade sør og nord	VEDLEGGSNR: E 32	TEGN.NR: A 41 60	MÅL: A1 - 1:100 A3 - 1:200	DATO: 27.03.2015	ØKAW AS ARKITEKTER MNAL

Kartverket

PRIVATMEGLEREN NYEBOLIGER JESSHEIM
GOTAASALLEEN 9
2050 JESSHEIM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 121-21-0073 (Linn Helsten)
Vår referanse: 2465477/15266859
Bestilling: C3 2021-04-12 (12) 84

Dato
12.04.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
60321	200	19.1.2017	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3033 ULLENSAKER	135	206	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602116242
Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
933649768	ULLENSAKER KOMMUNE	Postboks 470, 2051 JESSHEIM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
913180844	JESSHEIM PANORAMA AS		c/o Ø.M. Fjeld AS avd. Romerike, Industrivegen 23, 2069 JESSHEIM

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0235	135	206

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0235	135	206	0	1	73 / 10358	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	135	206	0	2	63 / 10358	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	135	206	0	3	69 / 10358	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	135	206	0	4	63 / 10358	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	135	206	0	5	67 / 10358	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	135	206	0	6	73 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	7	63 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	8	69 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	9	63 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	10	67 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	11	73 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	12	63 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	13	69 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	14	63 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	15	67 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	16	73 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	17	63 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	18	69 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	19	63 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei

Rett kopi bekreftes
Runhild Larsen
STATENS KARTVERK



Doknr:60321 Tinglyst: 19.01.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0235	135	206	0	20	67 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	21	73 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	22	63 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	23	69 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	24	63 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	25	67 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	26	115 / 10358	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	135	206	0	27	108 / 10358	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	135	206	0	28	46 / 10358	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	135	206	0	29	101 / 10358	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	135	206	0	30	133 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	31	46 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	32	109 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	33	46 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	34	107 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	35	140 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	36	46 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	37	113 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	38	46 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	39	113 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	40	110 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	41	132 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	42	109 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	43	110 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	44	132 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	45	109 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	46	64 / 10358	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	135	206	0	47	64 / 10358	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	135	206	0	48	94 / 10358	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	135	206	0	49	101 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	50	47 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	51	97 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	52	107 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0235	135	206	0	53	46 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	54	93 / 10358	Bollgseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	55	106 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	56	47 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	57	110 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	58	109 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	59	46 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	60	107 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	61	111 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	62	47 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	63	115 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	64	113 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	65	46 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	66	113 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	67	116 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	68	47 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	69	120 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	70	118 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	71	46 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	72	118 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	73	149 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	74	121 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	75	118 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	76	148 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	77	121 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	78	118 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	79	68 / 10358	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	135	206	0	80	81 / 10358	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	135	206	0	81	81 / 10358	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	135	206	0	82	68 / 10358	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	135	206	0	83	68 / 10358	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	135	206	0	84	98 / 10358	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	135	206	0	85	87 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei

STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0235	135	206	0	86	87 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	87	87 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	88	87 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	89	87 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	90	109 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	91	87 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	92	87 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	93	87 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	94	87 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	95	87 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	96	109 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	97	87 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	98	87 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	99	87 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	100	87 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	101	87 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	102	109 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	103	87 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	104	87 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	105	87 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	106	87 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	107	87 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	108	109 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	109	128 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	110	128 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	111	128 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	112	128 / 10358	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	113	176 / 10358	Næringseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	114	73 / 10358	Næringseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	115	58 / 10358	Næringseksjon	Nei	Nei
0235	135	206	0	116	130 / 10358	Næringseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

STATENS KARTVERK

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Jessheim Panorama AS	
Adresse: c/o ØM. Field AS avd Romerike, Industriveien 23	
Postnr. / Poststed: 2069 Jessheim	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 913 180 844 / Ref. nr.: 2016/6546	

Opplysninger i feltene 1-4 registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0235	Ullensaker	135	206		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
913180844	Jessheim Panorama AS	1/1

3. Begjæring

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

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	73	B	13	B	69		25	B	67		37	B	113		49	B	101	
2	B	63	B	14	B	63		26	B	115	B	38	B	46		50	B	47	
3	B	69	B	15	B	67		27	B	108	B	39	B	113		51	B	97	
4	B	63	B	16	B	73		28	B	46	B	40	B	110		52	B	107	
5	B	67	B	17	B	63		29	B	101	B	41	B	132		53	B	46	
6	B	73		18	B	69		30	B	133		42	B	109		54	B	93	
7	B	63		19	B	63		31	B	46		43	B	110		55	B	106	
8	B	69		20	B	67		32	B	109		44	B	132		56	B	47	
9	B	63		21	B	73		33	B	46		45	B	109		57	B	110	
10	B	67		22	B	63		34	B	107		46	B	64	B	58	B	109	
11	B	73		23	B	69		35	B	140		47	B	64	B	59	B	46	
12	B	63		24	B	63		36	B	46		48	B	94	B	60	B	107	

Sum tellere: 4884 = nevner: 10358

4. Supplerende tekst 7)

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

Dato	Utstederens underskrift
Jessheim 20/10-16	

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Jessheim 20/10-2016	Kjetil Kvam ihht fullmakt fra Jessheim Panorama AS	KJETIL KRONBORG

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
135	206			Ullensaker

Dato	Stempel og underskrift
22.12.16	Ingvild Sellæg Ullensaker kommune 2051 JESSHEIM

Noter:

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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
20/10-2016 Jessheim	

Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
235	Ullensaker	135	206		

3. Begjæring

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

S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
61	B	111		91	B	87		121				151				181			
62	B	47		92	B	87		122				152				182			
63	B	115		93	B	87		123				153				183			
64	B	113		94	B	87		124				154				184			
65	B	46		95	B	87		125				155				185			
66	B	113		96	B	109		126				156				186			
67	B	116		97	B	87		127				157				187			
68	B	47		98	B	87		128				158				188			
69	B	120		99	B	87		129				159				189			
70	B	118		100	B	87		130				160				190			
71	B	46		101	B	87		131				161				191			
72	B	118		102	B	109		132				162				192			
73	B	149		103	B	87		133				163				193			
74	B	121		104	B	87		134				164				194			
75	B	118		105	B	87		135				165				195			
76	B	148		106	B	87		136				166				196			
77	B	121		107	B	87		137				167				197			
78	B	118		108	B	109		138				168				198			
79	B	68	B	109	B	128		139				169				199			
80	B	81	B	110	B	128		140				170				200			
81	B	81	B	111	B	128		141				171				201			
82	B	68	B	112	B	128		142				172				202			
83	B	68	B	113	N	176		143				173				203			
84	B	98	B	114	N	73		144				174				204			
85	B	87		115	N	58		145				175				205			
86	B	87		116	N	130	B	146				176				206			
87	B	87		117				147				177				207			
88	B	87		118				148				178				208			
89	B	87		119				149				179				209			
90	B	109		120				150				180				210			

Sum tellere:	5474	= nevner:	10358

Dato	Utsteders underskrift
20/10.16 JESSHEIM	

Ullensaker kommune

Geodata

OBOS Eiendomsforvaltning AS
V/Espen Jørgensen
Postboks 6668 St. Olavs Plass
0129 Oslo

Vår ref: (Oppgis ved svar)	Deres ref:	Dato
2016/6546		22.12.2016

SEKSJONERINGSVEDTAK

etter eierseksjonsloven § 9.

GNR/BNR:	135/206
Seksjoneringens omfang og bruksformål	112 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner. Ingen av boligseksjonene har eksklusivt uteareal som tillegg i grunn. Kjørebane i plantegningene for innsendt garasje er fellesareal. Fellesareal er negativt avgrenset fra bolig og næringsseksjonene.
Gjelder	Søknad mottatt første gang av kommunen 08.11.2016, sendt av Espen Gjerde for Jessheim Panorama AS. Komplett søknad forelå 20.12.2016.

Ullensaker kommune finner at vilkårene for å seksjonere gnr 135 bnr 206 til 112 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner, er tilstede.

VEDTAK:
Tillatelse for seksjonering av gnr 135 bnr 206 til 112 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner, hvorav ingen har eksklusivt uteareal som tillegg i grunn utstedes med hjemmel i eierseksjonsloven § 9 samt i henhold til delegert myndighet.

Dette er et enkeltvedtak som kan påklages til Fylkesmannen etter § 10 i eierseksjonsloven og kap VI i forvaltningsloven. Eventuell klage må sendes skriftlig til kommunen. Fristen for klage er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er mottatt.

Tillatelse for seksjoneringen kan ikke sidestilles med en ferdigattest. Dette vedtaket er ikke en godkjenning av forhold etter plan og bygningsloven.

Begjæringen matrikkelføres og sendes til tinglysning etter klagefristens utløp, dersom vedtaket ikke er påklaget, eller andre forhold har oppstått.

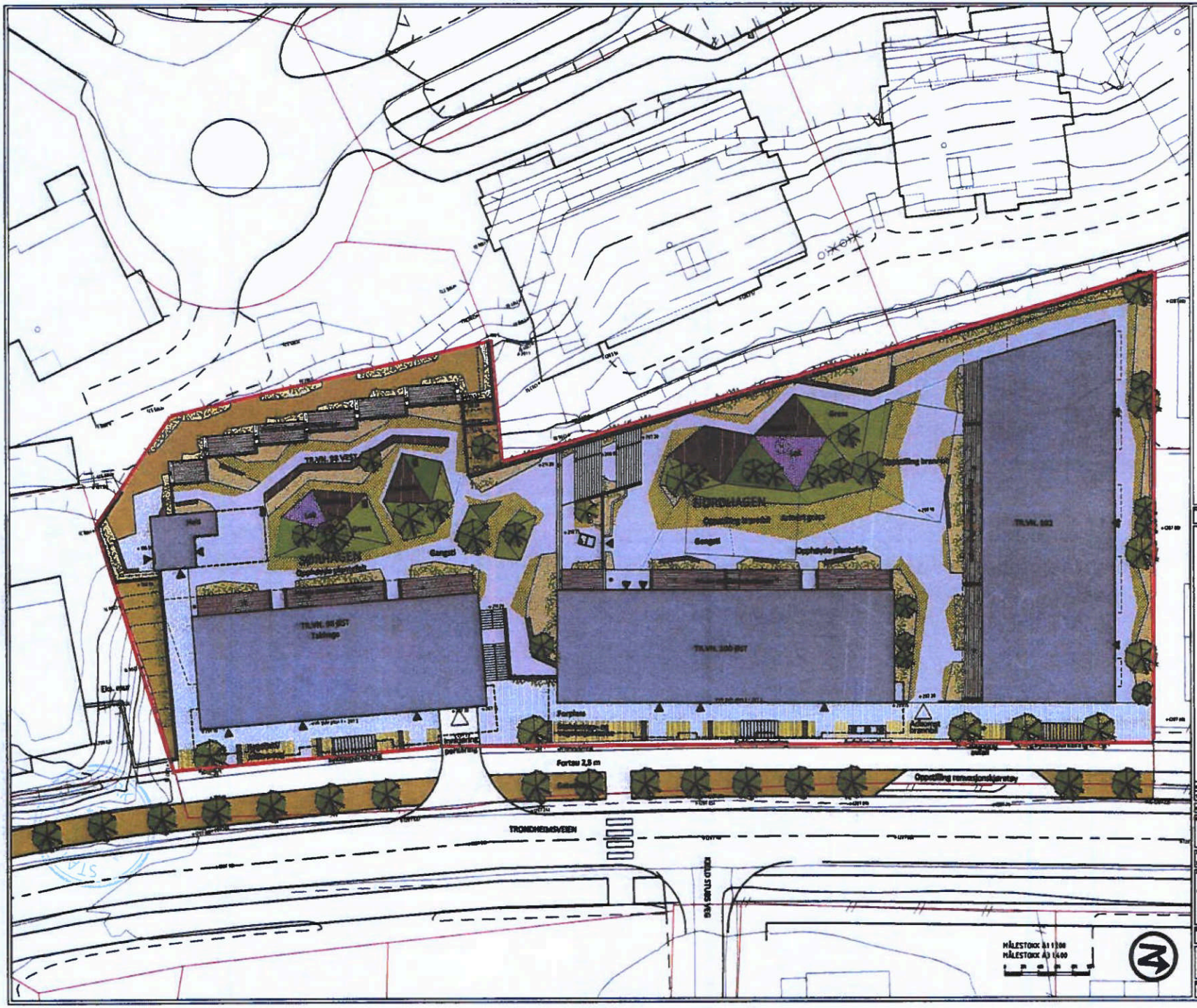
Tore Handeland
Avdelingsleder
Geodataavdelingen

Ingvild Solheim
GIS rådgiver
Geodataavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent, og trenger derfor ingen signatur

Besøksadresse Rådhuset, Furusethgt. 12, 2050 JESSHEIM
Servicetorget Åpningstid: 8.00-15.55
Postadresse Postboks 470, 2051 JESSHEIM
Telefon 66 10 80 00
Telefaks 66 10 80 01
Bankkonto - kommunen 8601.41.92400
Bankkonto - skatt 6345.06.02355
Org.nr. 933 649 768
E-post postmottak@ullensaker.kommune.no
Internett: www.ullensaker.kommune.no

Post adresseres til Ullensaker kommune - ikke til enkeltpersoner



E36

VEDLEGG 1

Gress
Annet grønt
Plantefelt
Fast dekke
Trodekke
Fallsikringsdekke
Trær
Rekkverk
Rom
Tomtegrense
Eiendomsgrense

L | 13058 | 101 | C02

SITUASJONSPLAN REGULERING

GNR.135 BNR. 286 TULLEMSAKER

Joachim Panorama AS

Joachim Panorama

LANDSKAPSPLAN

Reguleringsplan

Planmerknad

grindaker

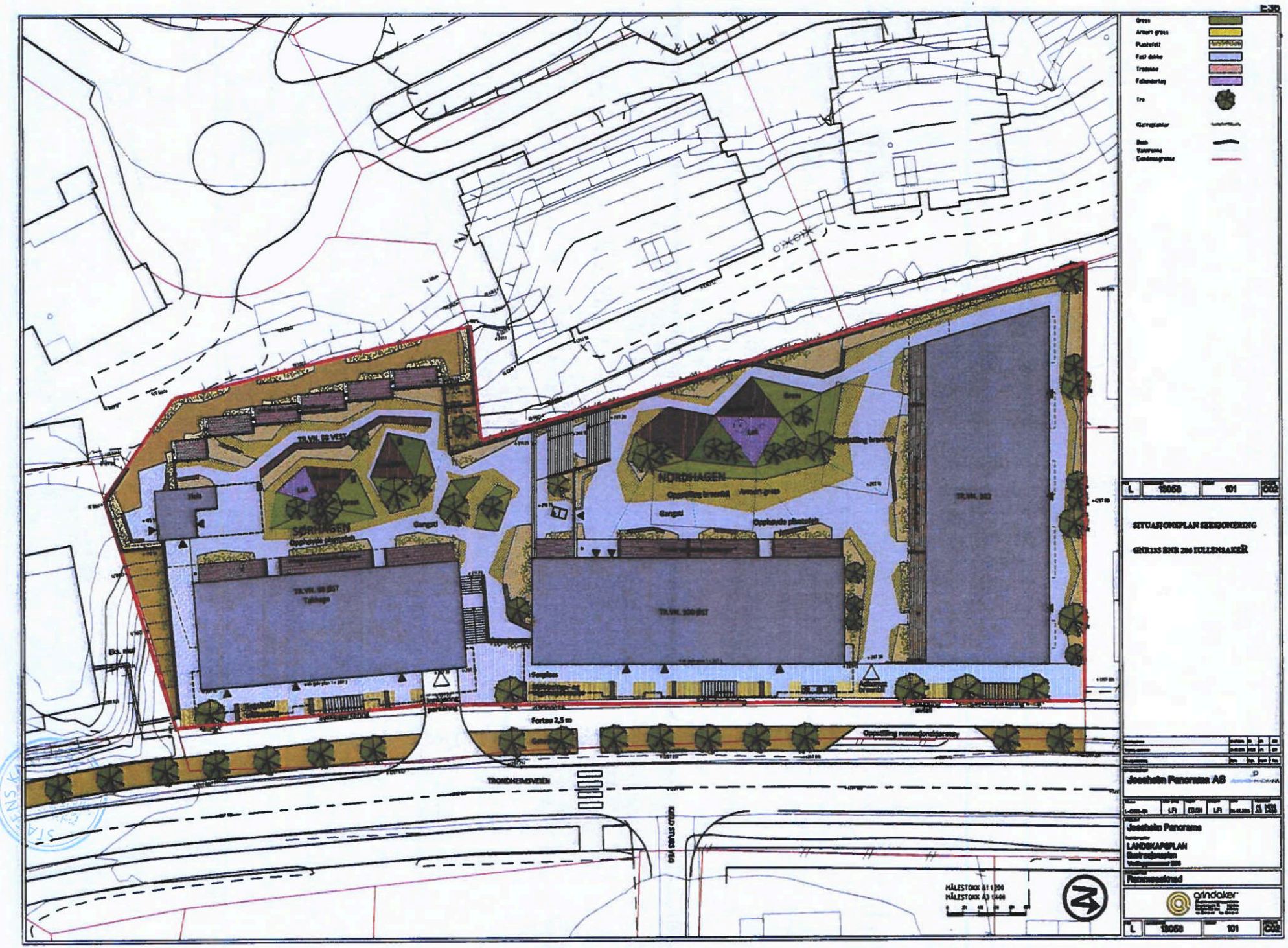
L | 13058 | 101 | C02



NB! HØYDEKOTER JESSHEIM PANORAMA
Det er innført et nytt høydegrunnlag på offentlige kart i Norge: NN2000. Det innebærer en teoretisk landheving på 19cm for hele området nær Jessheim Panorama. Dette er lagt til grunn for rammesøknaden. Til orientering har detaljreguleringen høydekoter i gammelt høydegrunnlag.

N

JESSHEIM	Rammesøknad Jessheim Panorama	Trondheimsvegen 98, 100, 102 Gbr.nr: 135 / 205, 206, 214	TITTEL Plan U4	VEDLEGGSNR E 13	TEGN.NR A 20U40	MÅL A1 - 1:200 A3 - 1:400	DATO 27.03.2015	ØKAW AS ARKITEKTER MNAL


Gress
Annen gress
Plantefelt
Fast dekke
Trådekke
Fallunderlag
Tre
Kantstein/kanter
Sum
Vannrenne
Eiendomsgrense
NORDHAGEN
SØRHAGEN
Gangsti
Oppholds plantefelt
Fortau 2,5 m
TRONDHEIMSVEIEN
Jeeheim Panorama AS
Jeeheim Panorama
LANDSKAPSPLAN
Rammeestrad
MÅLESTOKK A1 1:200
MÅLESTOKK A3 1:400
SITUASJONSPLAN SKISSEMERING
GNR.135 BNR.206 ULLENSAKER



NB! HØYDEKOTER JESSHEIM PANORAMA
Det er innført et nytt høydegrunnlag på offentlige kart i Norge: NN2000. Det innebærer en teoretisk landheving på 19cm for hele området nær Jessheim Panorama. Dette er lagt til grunn for rammesøknaden. Til orientering har detaljreguleringen høydekoter i gammelt høydegrunnlag.

N

JESSHEIM

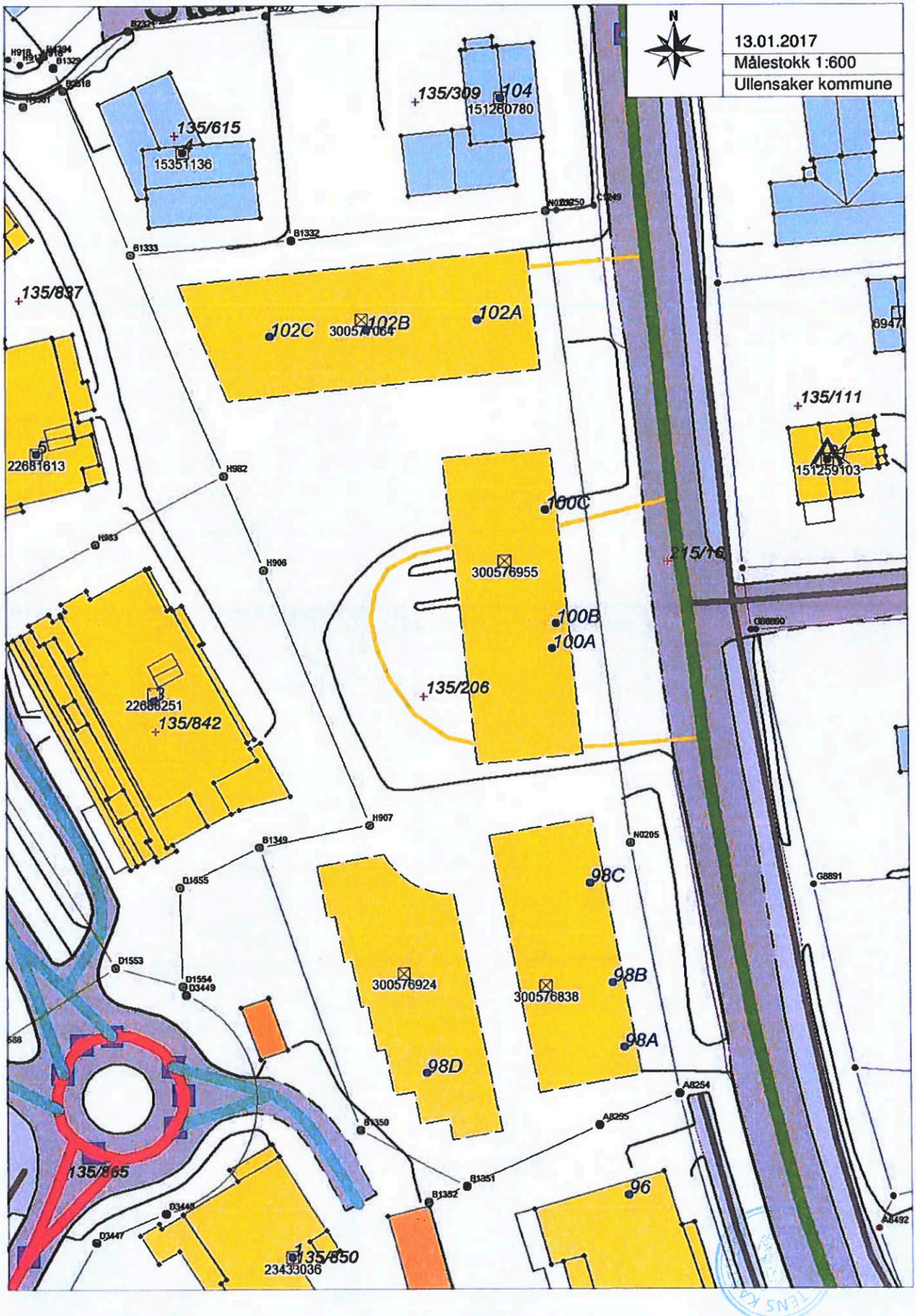
Rammesøknad
Jessheim Panorama

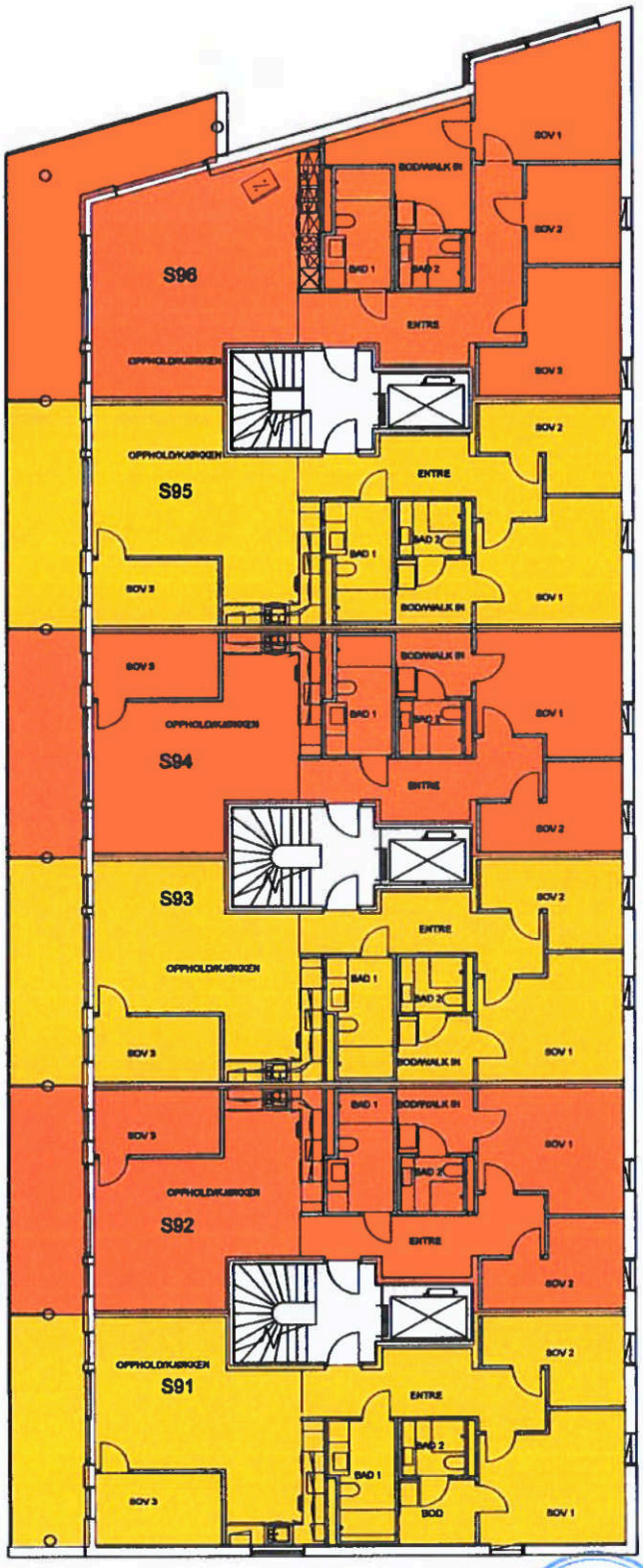
Trondheimsvegen 98, 100, 102
Gbr.nr: 135 / 205, 206, 214

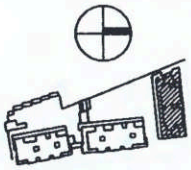
TITTEL
Plan U4

VEDLEGGSNR:	TEGN.NR	MÅL	DATO
E 13	A 20U40	A1 - 1:200 A3 - 1:400	27.03.2015

ØKAW AS
ARKITEKTER MNAL

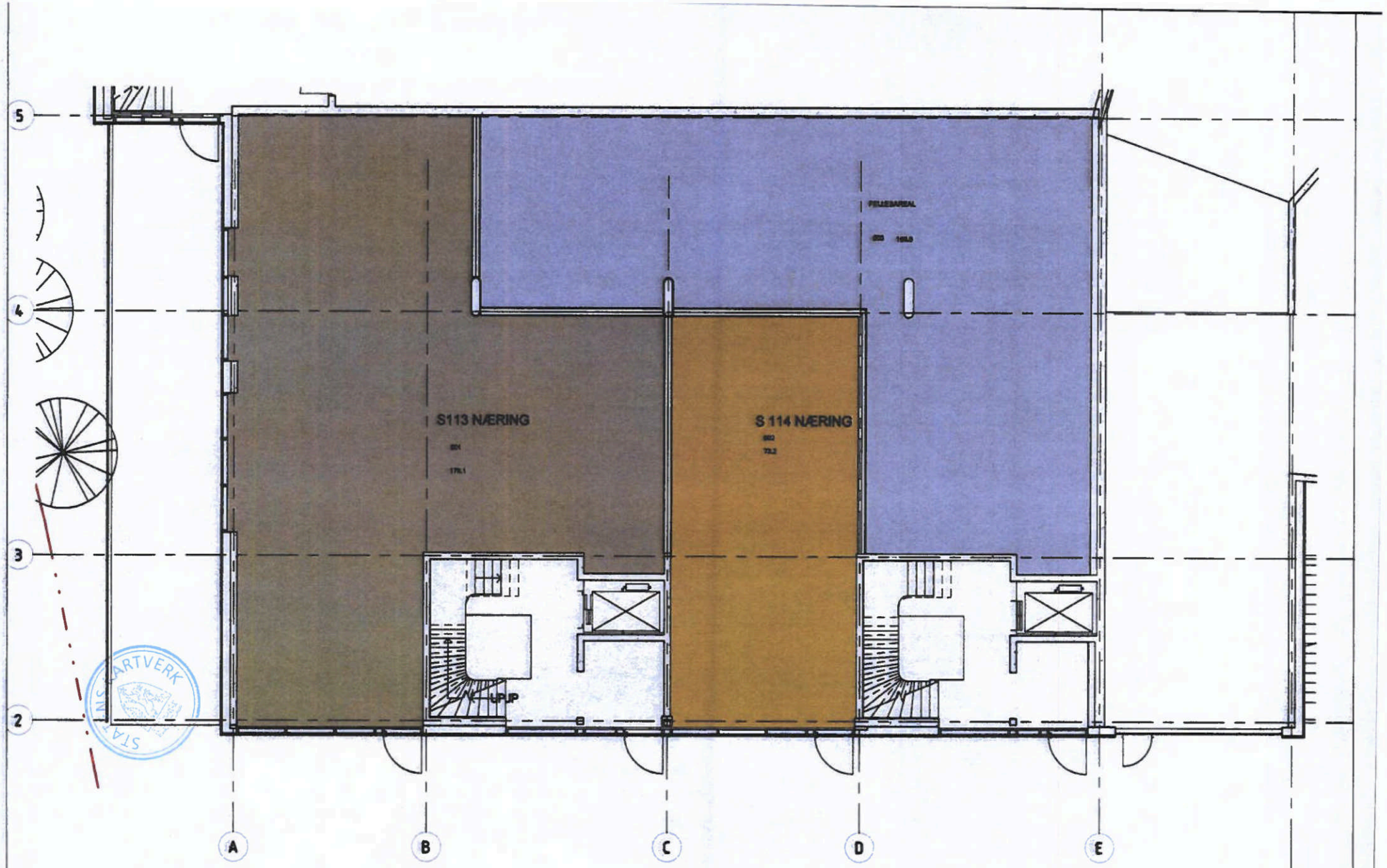

N
13.01.2017
Målestokk 1:600
Ullensaker kommune
135/309
104
151260780
135/615
15351136
135/837
102C
300574064
102B
102A
135/111
151259103
22681613
100C
300576955
100B
100A
135/206
215/16
22688251
135/842
98C
98B
98A
98D
300576924
300576838
135/865
135/850
23433036
96
H982
H983
H906
H907
B1349
B1350
B1351
B1352
B1332
B1333
D1553
D1554
D3449
D3448
D3447
D1655
N0205
A8254
A8255
G8891
A8492





tegn.nr: 21	adresse: Trondheimsveien 102 GNR 135 BNR 206	Dato: 28.06.2016
tittel: Seksjonering	etasjeplan: Plan 3	Målestokk 1:200

STATENS KARTVERK



JESSHEIM

Jessheim Panorama

Trondheimsvegen 98, 100, 102
Gbr.nr: 135 / 206

TITTEL
PLAN NÆRING 98V

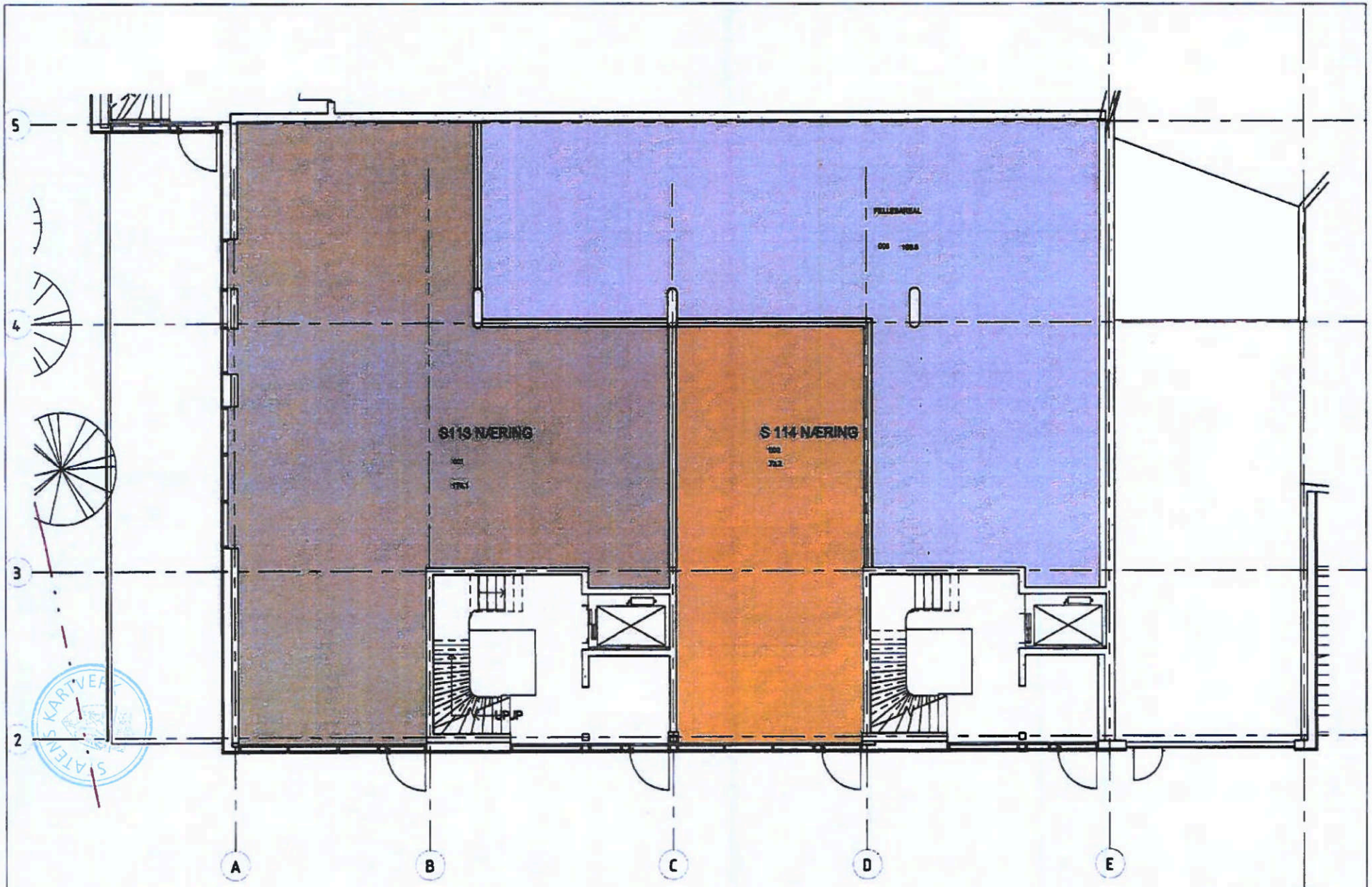
VEDLEGGSNR ø:

TEGN.NR:
A-2000-01

MÅL:
A3 - 1:100

DATO:
09/27/16

ARKITEKTER MNAL



JESSHEIM

Jessheim Panorama

Trondheimsvegen 98, 100, 102
Gbr.nr: 135 / 208

TITTEL
PLAN NÆRING 98V

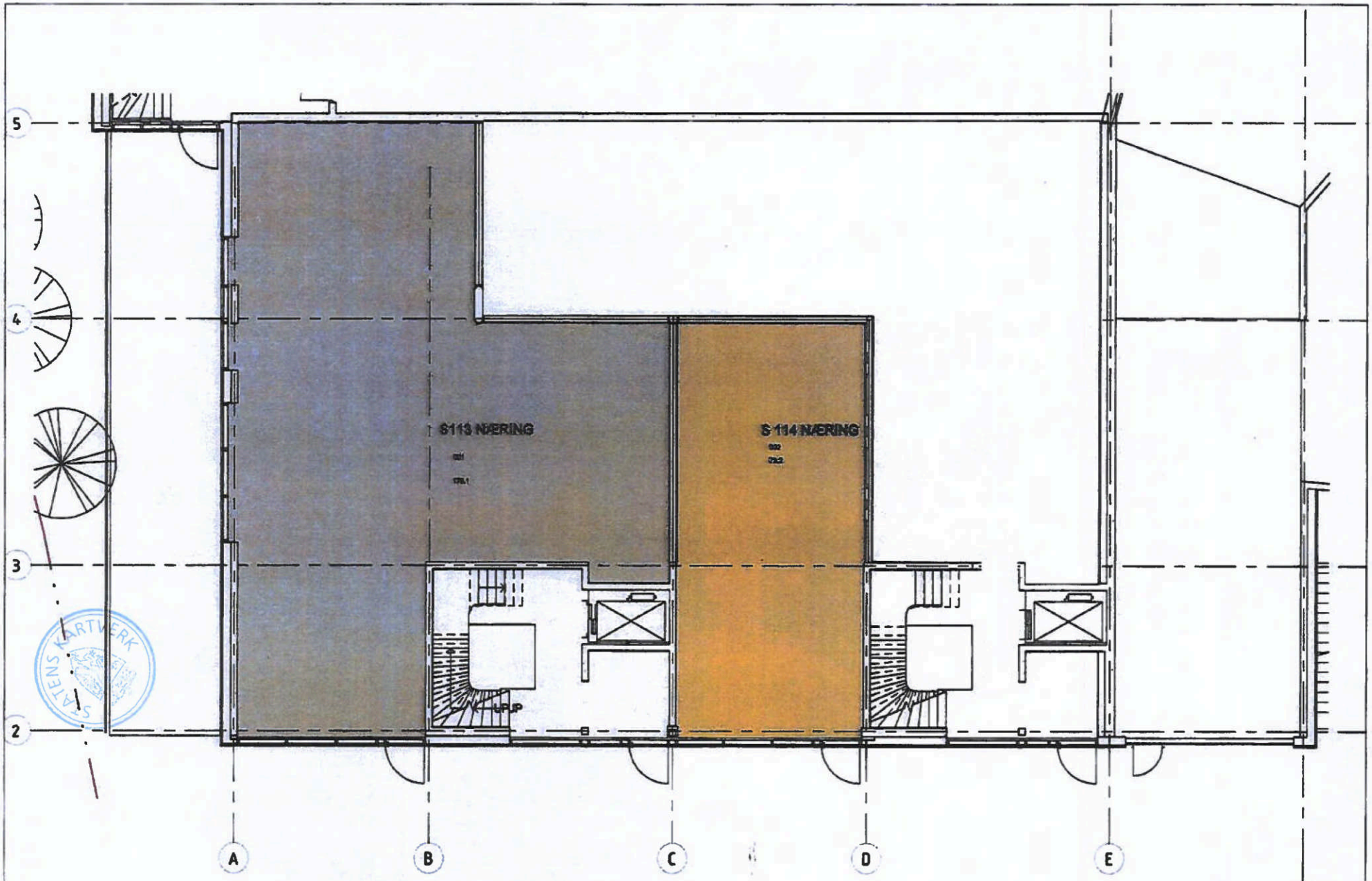
VEDLEGGSNR ©

TEGN.NR:
A-2000-01

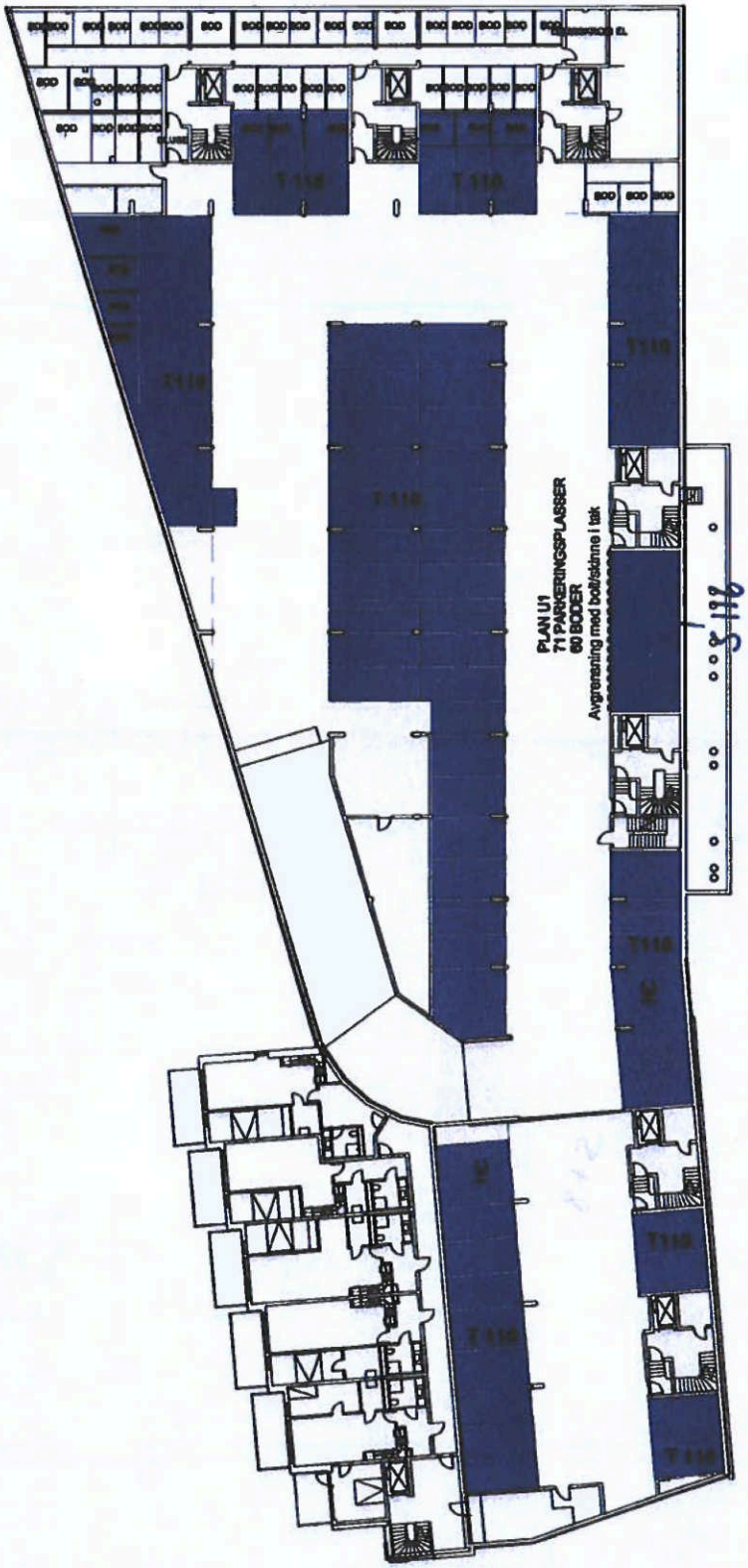
MÅL:
A3 - 1:100

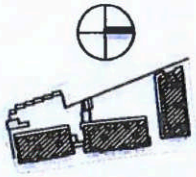
DATO:
09/27/16

ARKITEKTER MNAL

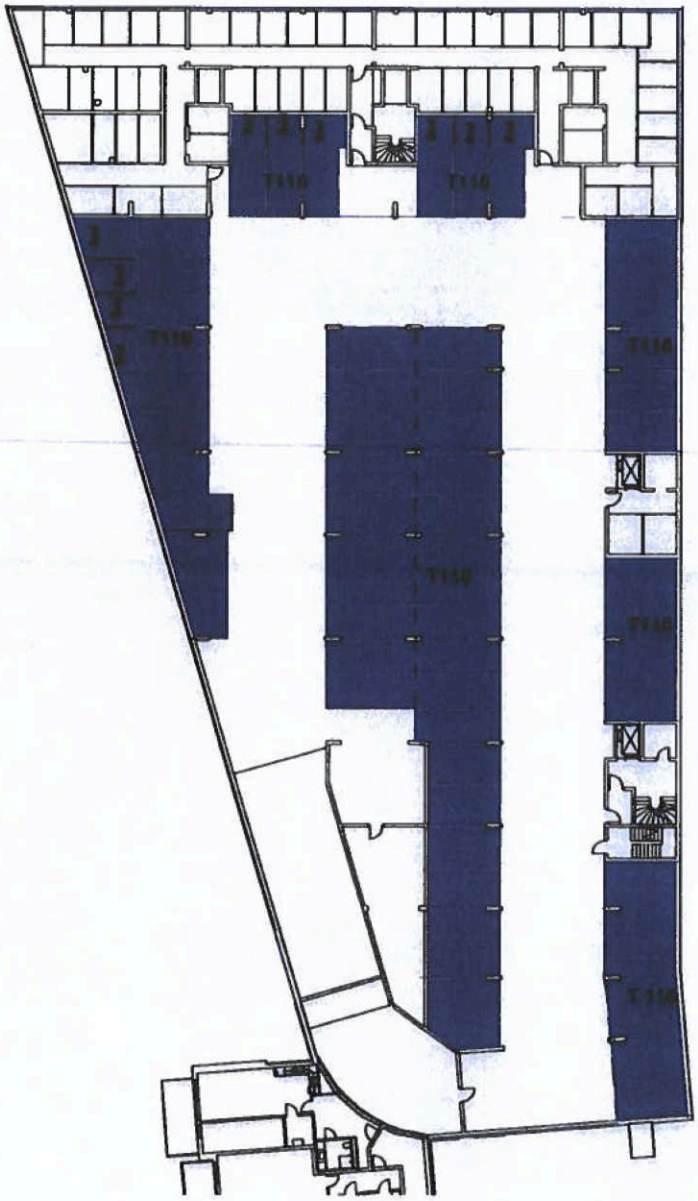


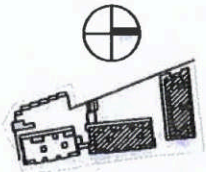
JESSHEIM	Jessheim Panorama	Trondheimsvegen 98, 100, 102 Gbr.nr: 135 / 206	TITTEL: PLAN NÆRING 98V	VEDLEGGSNR #:	TEGN.NR: A-2000-01	MÅL: A3 - 1:100	DATO: 09/27/16	ARKITEKTER MNAL





tegn.nr:	adresse:	Dato:
26	Trondheimsveien 98Ø, 100 OG 102 GNR 135 BNR 206	28.06.2016
tittel:	**etasjeplan:**	**Målestokk**
Seksjonering	Plan U1	1:400





tegn.nr:	adresse:	Dato:
27	Trondheimsveien 98Ø, 100 OG 102 GNR 135 BNR 206	28.06.2016
tittel:	etasjeplan:	Målestokk
Seksjonering	Plan U2	1:400

STATENS KARTVERK

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:
Trondheimsvegen - Jessheim 102C, 2050 Jessheim
Gnr. 135, Bnr. 206, Snr. 95, Ullensaker kommune.

Oppdragsnummer:
121251018

Meglerforetak: PrivatMegleren Brustad & Partnere

Saksbehandler: Kåre A. Brustad

Telefon / Mobil: 63 97 61 00 / 450 04 300

E-post: kare.brustad@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.
