PRIVATMEGLEREN
BRUSTAD & PARTNERE

VEDLEGG TIL SJØBERGVEGEN 1B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Kommunale opplysninger

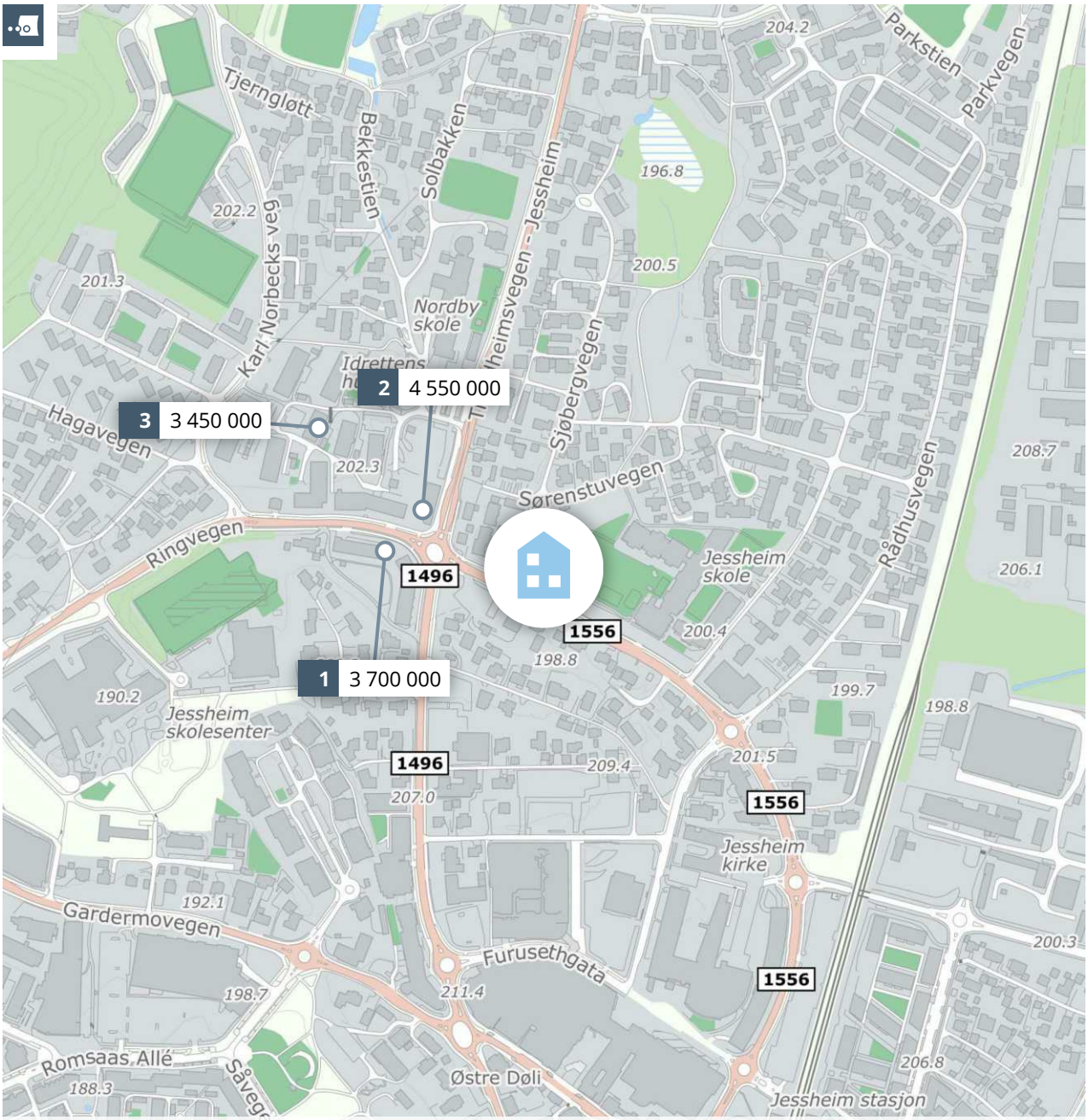
Reguleringskart og bestemmelser

Byggetegninger

Tinglyste servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SJØBERGVEGEN 1 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Brustad & Partnere den 13.02.2026

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: Werner Holthe.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sjøbergvegen 1 B, 2066 JESSHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1991

GNR 5 BNR 71 FNR 0 SNR 11 KOMMUNE 3209 ULLENSAKER GRUNNKRETS JESSHEIM NORD

Verdivurdert til

3 650 000

140 052	3 790 052	74 314
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	51 m²	9 m²	- m²	5 m²	- m²	- m²
Byggeår						1991

Fellesutgifter	3 400
Formue	0
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ringvegen 46				30.01.2026	3 490 000	**3 700 000**	0	3 700 000	**68 519**
	54 m²	2013	4. etg	1 sov						
2	Idretten 6 B				15.08.2025	4 490 000	**4 550 000**	0	4 550 000	**66 912**
	68 m²	2024	4. etg	2 sov						
3	Idretten 18				12.11.2025	3 290 000	**3 450 000**	0	3 450 000	**66 346**
	52 m²	2018	1. etg	1 sov						

Sjøbergvegen 1B - En delikat, lys og modernisert 3-roms selveierleilighet beliggende sentralt i Jessheim by med umiddelbar nærhet til alt du trenger i hverdagen - dagligvarebutikker, skoler, barnehager, kulturtilbud, restauranter og offentlig kommunikasjon.

Leiligheten er nyoppusset og modernisert i 2025 med bl.a. nytt Epoq-kjøkken m/integrerte hvitevarer, flislagt bad, eikeparkett på gulv, dører, elektrisk anlegg, samt rørsystem og avløp.

Videre har leiligheten en lys og innbydende stue med utgang til en vestvendt balkong på ca. 7 kvm, to romslige soverom og en ekstern bod på ca. 9 kvm.

Leiligheten disponerer èn biloppstillingsplass på sameiets fellesområde.

Med nærhet til alt av servicetilbud, bymessige fasiliteter og marka - er denne leiligheten perfekt for deg som ønsker å bo sentralt med kort vei til alt!

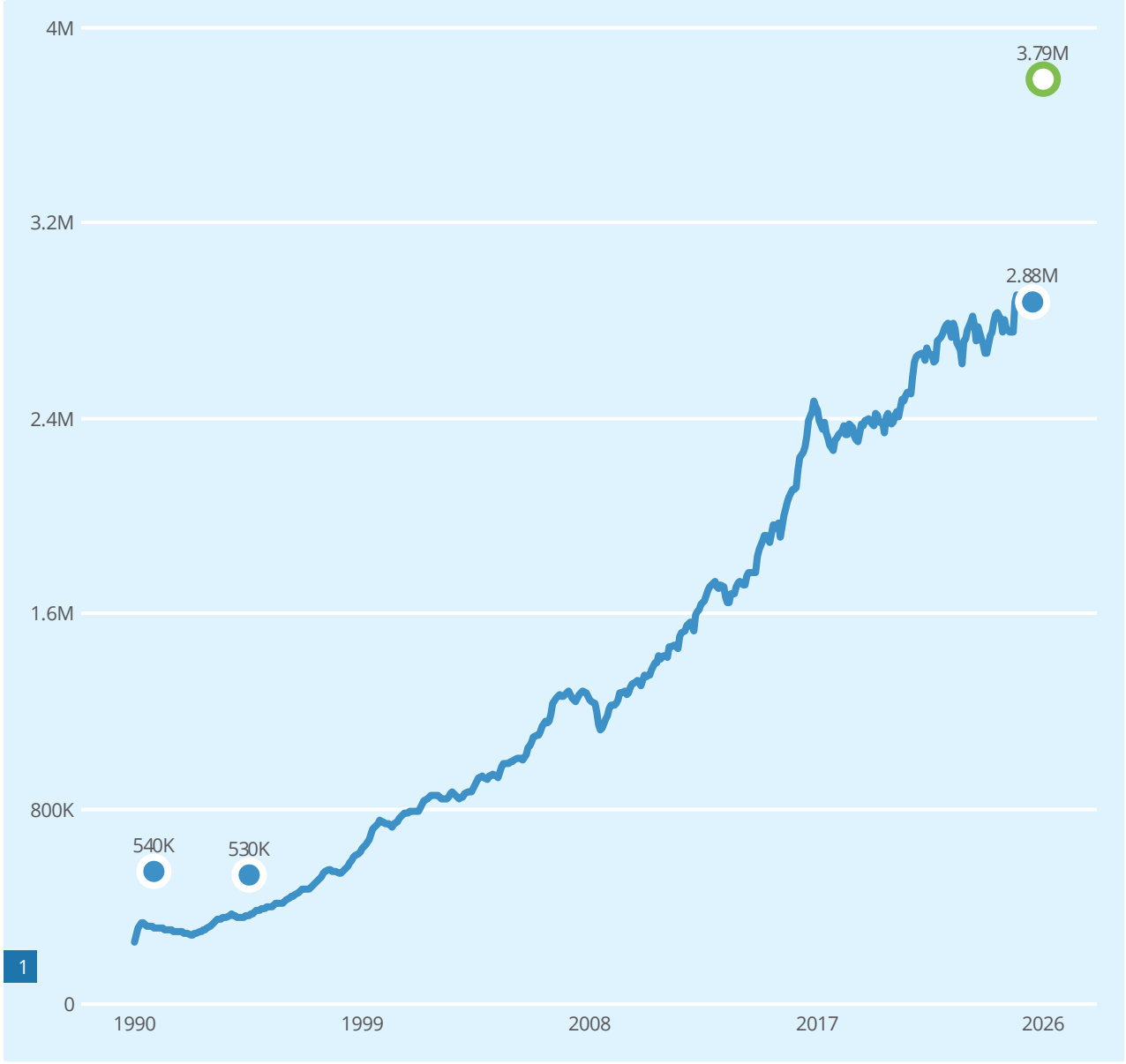
Velkommen til en hyggelig visning!

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
29.08.2025	09.09.2025	09.10.2025	2 845 000	2 725 000	153 092	2 878 092	2
04.04.1995		04.04.1995	-	530 000	-	530 000	
28.08.1991		28.08.1991	-	540 000	-	540 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Leiligheter til salgs i 2066 JESSHEIM nå

10
leiligheter til salgs

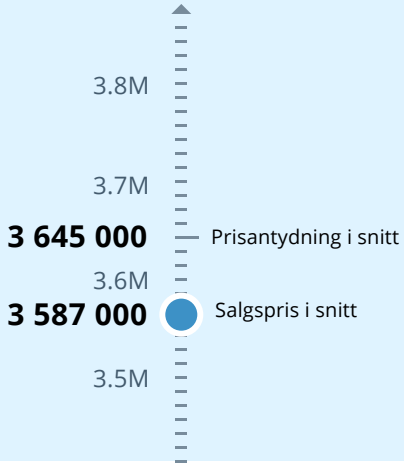


Annonsene har i snitt ligget ute i

158
dager

Leiligheter solgt i 2066 JESSHEIM siste 6 mnd

19
leiligheter solgt

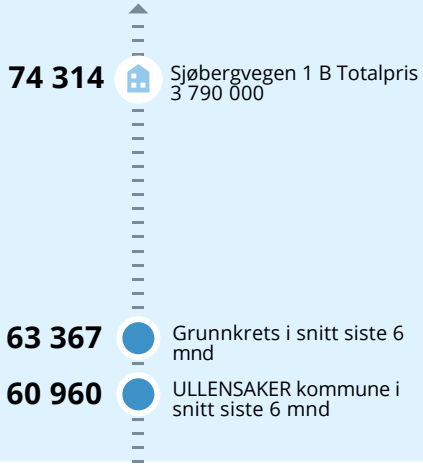


Solgt i snitt i løpet av

29
dager

for 1.7% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Sjøbergvegen 1B, 2066 JESSHEIM

ULLENSAKER kommune

gnr. 5, bnr. 71, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 11.02.2026 **Rapportdato:** 12.02.2026 **Oppdragsnr.:** 11483-1949 **Referansenummer:** BS8966

Foretak: Boligtaksering Oslo & Akershus AS

Medlem av NITO

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

Rapportansvarlig



Gunnar Mårdalen
Uavhengig Takstingeniør
gunnar@bolig-taksering.no
469 16 636

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

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

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport for leiligheten, der vurderingene omfatter innvendige forhold og tilknyttede konstruksjoner.

Som det fremgår av rapporten, er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Disse vurderes i hovedsak å være et resultat av alder, bruk og forventet levetid. Leiligheten fremstår generelt som godt vedlikeholdt og i normal teknisk stand med tanke på alder, selv om enkelte oppgraderinger og vedlikeholdstiltak må påregnes.

Bygningen er oppført i henhold til de krav og forskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Dagens krav til blant annet brannsikkerhet, lydisolasjon, varmeisolering og inneklima er strengere enn de som gjaldt da bygget ble oppført.

All informasjon om eiendommen og bygget er oppgitt av selger. Takstmannen har ikke mottatt opplysninger som tilsier at det foreligger skader, lekkasjer, problemer med skadedyr, eller forekomst av skjeggkre, sølvkre eller maur.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1991

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre, terrassedør fra 2017.

Balkong på ca. 7 m² med adkomst fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Hvite profilerte dører

Luke i tak på soverom.

VÅTROM Gå til side

Bad med flisbelagte flater og gulvvarme, vegghengt toalett, servant, dusj og opplegg for vaskemaskin. Hvit glatt innredning. Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt. Downligts. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 25 mm, med javnt fall på gulvet.
Det er plastsluk.
Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Hvitt glatt kjøkken med laminert benkeplate. Integrert keramisk koketopp, komfyr og kjøleskap med fryser. Oppvaskkum og integrert oppvaskmaskin. Benkebreder.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Automatsikringer, skap plassert i entre.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

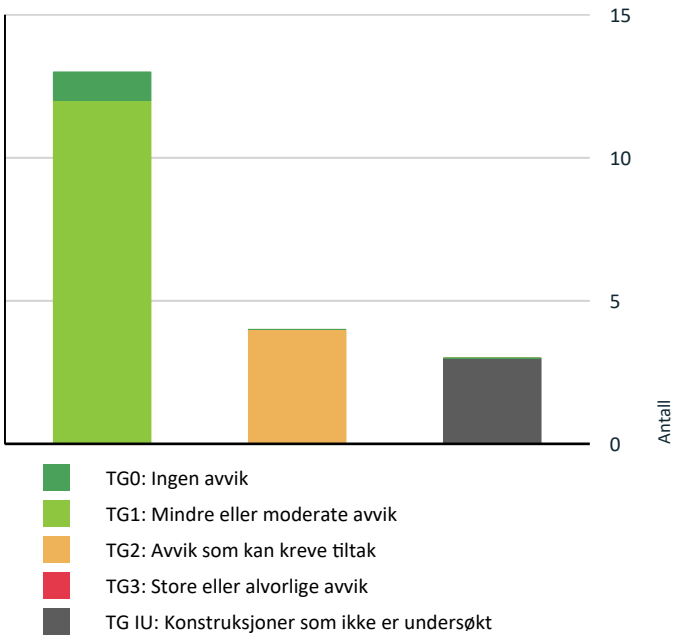
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke forelagt før befaringstidspunktet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > 3 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 3 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1991

Kommentar
Iflg. Rekvirent

Anvendelse
Benyttes til bolig

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

Punktering av vinduer er vanskelig å oppdage og det kreves ofte spesielle lysforhold.
Punktering er påregnelig som følge av ordinær bruk/slittasje. Det kan derfor ikke utelukkes at det kan være punkterte vinduer. De tilfeldige valgte vinduer som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduer er ikke testet ved åpning.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre, terrassedør fra 2017.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 7 m² med adkomst fra stue.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkongen når den er snøfri, for å avdekke eventuelle skader eller vedlikeholdsbehov. Manglende inspeksjon kan medføre at skjulte skader ikke oppdages, noe som kan føre til økte utbedringskostnader eller redusert sikkerhet.

Tilstandsrapport



TG IU Andre utvendige forhold

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Dette omfatter vanligvis alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke bygningens fellesdeler, som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Balkonger, terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

Manglende planlegging og dokumentasjon kan føre til at skjulte avvik ikke oppdages, noe som kan medføre økte kostnader og behov for uforutsette utbedringer.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av ukjent type. Det er målt høydeforskjeller gjennom boligen. Det er ikke målt bak sofaer, senger, innredninger osv. Det er målt i gang og stue, med 5 målepunkter innenfor 2 meter og gjennomgående i rommene.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Årsaken vurderes å være setningsskader samt belastninger fra møbler og løsøre.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Avvikene bør følges opp og overvåkes for å unngå eventuelle følgeskader eller forverring over tid.

Konsekvensen ved manglende utbedring anses som liten, men kan påvirke muligheten for innredning, plassering av skap og lignende.

TG 1 Innvendige dører

Hvite profilerte dører

Tilstandsrapport

TG IU Andre innvendige forhold

Luke i tak på soverom.

Luken lot seg ikke åpne på befaringsdagen. Det anbefales nærmere undersøkelser av tak/loft utført av fagperson.



VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Bad med flisbelagte flater og gulvvarme, vegghengt toalett, servant, dusj og opplegg for vaskemaskin. Hvit glatt innredning.

Årstall: 2025 **Kilde:** Rekvirent





3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt. Downligts.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 25 mm, med javnt fall på gulvet.

Tilstandsrapport

3 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Basert på slukets alder er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd. Bruksintensiteten vil også være avgjørende for tilstanden. Risikoen for lekkasjer øker med alderen.

Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder ble det ikke registrert unormale verdier.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Slukets tilstand bør overvåkes jevnlig, og det må påregnes utskifting eller utbedring for å redusere risikoen for lekkasjer og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

Alderen på sluket medfører økt risiko for svikt, selv om det per i dag ikke er registrert unormale fuktverdier.



3 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

3 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 2. Det bemerkes at undersøkelsene/hulltagningen kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Hvitt glatt kjøkken med laminert benkeplate. Integrert keramisk koketopp, komfyr og kjøleskap med fryser. Oppvaskkum og integrert oppvaskmaskin. Benkebreder.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier





3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Manglende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for kondens- og luktproblemer i boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er ikke påvist feil ved anlegget, men merk at takstingeniør ikke er VVS fagmann og kontrollen er begrenset til det visuelle. Egen kontroll med vvs fagkyndig anbefales Ingen symptomer på brudd, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Ingen dokumentasjon eller kjennskap til utførelse på vannrør. Eldre vannrør og koblinger, med nedsatt levetid etc. Kun vurdert konstruksjoner med nær tilknytning til boligen, da dette er sameiets ansvar.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Ingen symptomer på brudd er observert.

Det gjøres oppmerksom på at avløpsrørene vurderes som en risikokonstruksjon på grunn av alder og manglende dokumentasjon på utførelse, noe som medfører økt usikkerhet om tilstand og levetid.

Det foreligger heller ingen dokumentasjon eller kjennskap til utførelsen av vannrørene. Vannrørene og tilhørende koblinger er eldre, med redusert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Det anbefales å innhente vurdering fra VVS-fagkyndig for å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, samt å fremskaffe dokumentasjon på utførelse av vannrør.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder på røranlegget er økt risiko for lekkasjer eller brudd, noe som kan medføre skader på bygningskonstruksjonen og kostbare utbedringer.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Spalteventiler i toppkarm på vindu i stue. Generelt eldre avlufting med klaffventiler. Det anbefales bedre avlufting.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer, skap plassert i entre.

Tilstandsrapport

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2025

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Elektrikker utført i egen bolig, eier er elektrikker og har utført arbeidene selv.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Takstmannen er ikke el. fagkyndig. Det anbefales nærmere kontroll av el. anlegget av godkjent el. installatør pga. alder og ikke synlige installasjoner.
MERK; Det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent.

Tilstandsrapport



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Rekkverk på terrasser/balkonger.

Det er ikke montert radonsperre, og det er heller ikke utført tiltak eller målinger.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende målinger og radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet og økt risiko for helseskadelige radonverdier.

Rekkverket bør heves til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

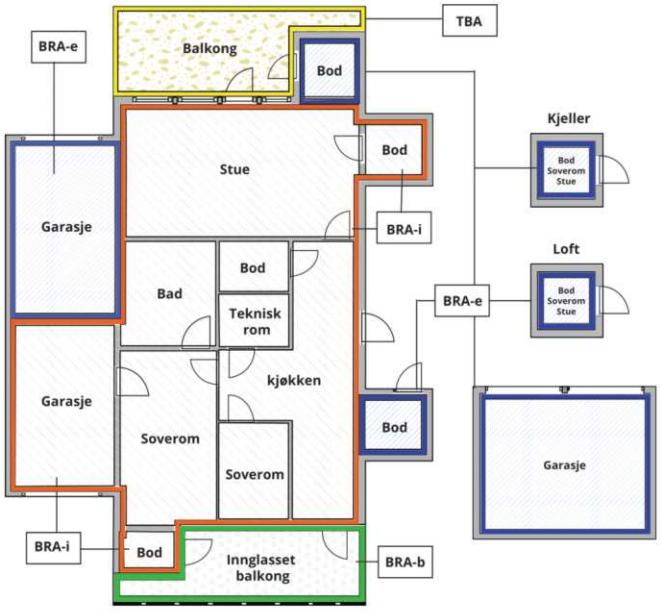
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 Etasje	52			52	7
Kjeller		9		9	
SUM	**52**	**9**			**7**
SUM BRA	**61**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3 Etasje	Entré, gang, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Fra 01.01.2024 gleder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom forsvinner og erstattes med nye arealbregreper, BRA-i, BRA-e og BRA-b. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene NS 3940:2023.

Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i NS 3940:2023 tillegg A. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i BRA-i arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som BRA-i, BRA-e, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Dette betyr at rommene kan defineres både som BRA-i og BRA-e selv om de er i strid med byggeforskriftene. Dersom arealer er av stor betydning for kjøper anbefales en laser-scanning/kontrollmåling av boligen før kjøp.

Avvik kan forekomme grunnet boligens utforming.
Fravikelse av NS 3940 kan forekomme på bakgrunn av skjønn.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke forelagt før befaringstidspunktet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Boligen har blitt pusset opp i 2025 iflg. rekvirent.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2026	Gunnar Mårdalen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	5	71		11	1535 m²	Iflg. seeiendom.no	Ikke relevant

Adresse
Sjøbergvegen 1B

Hjemmelshaver
Almerud Terje

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger med kort vei til skole, barnehage, offentlig kommunikasjon m.m.

Adkomstvei

Privat via offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann iflg. rekvirent via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp iflg. rekvirent via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Se kommunens planer i området

Om tomten

Opparbeidet med prydbusker, beplantninger m.m. Asfaltert gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for a avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/ bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800. For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, årsberetning og husordensregler samt punkter under "konstruksjoner og innvendige forhold".

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Fra Infoland	08.02.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	12.02.2026	Boligen er registrert tatt i bruk, det ikke gitt ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	12.02.2026	Ikke utfylt da rekvirent ikke har bebodd eiendommen de siste 12 måneder.	Ikke vist		Nei
Tegninger	12.02.2026		Ikke vist		Nei
Statens Kartverk	12.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Det må forventes noe overflatebehandling ved et eierskifte.

Standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger slik som garasje kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert. Dersom areal er av stor betydniing for kjøper anbefaels at det gjennomføres en "laser-scanning" av boligen.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Varme og lydisolering er ikke kontrollert i konstruksjonen, men antas å være utført i hht. byggeårets normer og krav.

Dersom oppdragsgiver vil påklage takstrapporten eller finner den uklar, må dette skriftlig meddeles innen 7 dager etter at rapporten er mottatt av oppdragsgiver. Dette gjelder selv om/også når selger benytter en eiendomsmegler.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Brustad & Partnere

Oppdragsnr.
121251007

Selger 1 navn
Terje Almerud

Gateadresse
Sjøbergvegen 1B

Poststed	Postnr
JESSHEIM	2066

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 2

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: 121251007

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Nye vannrør og ny baderomsinnredning
Arbeid utført av	Bergmann vvs

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ny membran på bad

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nye vannrør i hele boligen
Arbeid utført av	Bergmann vvs

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet el anlegg av faglært
Arbeid utført av	Elektrikker i egen bolig

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

Document reference: 121251007

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

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: 121251007

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: 121251007

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Terje Almerud	cd09cfa565777f663ddc5 959099f6569cca791b4	08.12.2025 09:29:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 121251007

- 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

enova

Energiattest



Adresse **Sjøbergvegen 1B, 2066 JESSHEIM**	
Dato for energimerking **14.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-259460**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **6951023**
Gårdsnummer **5**	Bruksnummer **71**
Seksjonsnummer **11**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1991**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **61,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **52,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **234,10 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **311,25 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **16 185 kWh**

PRIVATMEGLEREN

Team Regnskap Jessheim AS
Industrivegen 20
2069 JESSHEIM

Oppdragsnr.	Vår dato
121251007	02.12.2025

Salg av eierseksjon i

Adresse:	Sjøbergvegen 1B, 2066 JESSHEIM
Hjemmelshaver(e):	Terje Almerud
Eiendom:	gnr. 5, bnr. 71, snr. 11 i Ullensaker

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år Vedlagt
- Vedtekter og husordensregler for sameiet Vedlagt
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Brustad & Partnere

Merete Ruud
Eiendomsmegler / Partner

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 5, bnr. 71, snr. 11 i Ullensaker
Adresse: Sjøbergvegen 1B, 2066 JESSHEIM
Onr. 121251007

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd _____

Felleskostnader inkluderer _____

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr _____
avdrag Kr _____
og driftsutgifter Kr _____

Utestående krav: _____ pr _____

Forsikret i _____ Polisenr _____ Forfall _____ Betalt _____

Andel felles gjeld kr. _____ pr _____
Långiver / lånenr. _____
Lånets totale saldo _____ pr _____
Lånetype _____ Antall terminer årlig : _____
Årlig rentesats _____ pr
Dato siste termin _____

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. _____ pr _____
Total formue kr. _____ pr _____

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

_____

_____

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

_____

_____

Eiendomsmegler Merete Ruud | +47 47 31 20 54 | merete.ruud@privatmegleren.no

BRUSTAD & PARTNERE AS | Gotaasalleen 39 | 2050 JESSHEIM

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? _____

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett: _____

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? _____

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? _____

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? _____

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr _____

Innhenting av opplysninger Kr _____

Evt. andre gebyrer Kr _____

Kontonummer for gebyrer: _____

Styreleder i sameiet

Navn: _____

Adresse: _____

Telefon: _____

Fax: _____

E-post: _____

Send svar til: werner.holthe@privatmegleren.no¤

Dato og sted: _____/_____

_____

Eiendomsmegler Merete Ruud | +47 47 31 20 54 | merete.ruud@privatmegleren.no

BRUSTAD & PARTNERE AS | Gotaasalleen 39 | 2050 JESSHEIM

PRIVATMEGLEREN

Forretningsførers stempel/underskrift

Eiendomsmegler Merete Ruud | +47 47 31 20 54 | merete.ruud@privatmegleren.no

BRUSTAD & PARTNERE AS | Gotaasalleen 39 | 2050 JESSHEIM

VEDTEKTER FOR SAMEIET SØRENSTUJORDET

1.

Sameiets navn er Sameiet Sørenstujordet II

Eiendommen gnr. 5 bnr. 71 i Ullensaker ligger i sameie mellom eierene av de 14 eierseksjoner som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i. For hver seksjon er fastsatt en lik sameierbrøk på 1/14.

Tomten og deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdeling omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er felles areale. Bruken av boder og parkeringsplasser avtales mellom seksjonseierene og er bindende for nåværende og fremtidige seksjonseiere.

Sameierene er ansvarlige for sameiets forpliktelser i forhold til sin sameiebrøk, jfr. eierseksjonslovens § 14.

2.

Til dekning av fellesutgifter i henhold til et av styret fremlagt budsjett, plikter sameierene å innbetale et stipulert forskuddsbeløp etter styrets nærmere bestemmelser.

Fellesutgiftene omfatter bl.a. eiendomsskatt, vannavgift, kloakkavgift, feieravgift, renovasjonsavgift, forsikringspremie, elektrisk strøm, godtgjørelse til forretningsfører, samt 2100 utvendige vedlikeholdsutgifter, herunder stell av grøntarealer. 230 Utgiftene fordeles i forhold til sameiebrøk.

3.

SAMEIERMØTET

a) Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere.

Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiermøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og et husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og til å uttale seg.

b) Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.
Styret innkaller skriftlig til årsmøte med et varsel på minst 14 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.
Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, må sendes skriftlig til styret senest innen 21 dager før møtet.
For at forslag skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møte-innkallelsen.

c) Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av sameierene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller til ekstraordinære sameiermøter skriftlig med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

d) I sameiermøtet har sameierene stemmmerett med en stemme for hver seksjon de eier.
Sameierene har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår noe annet. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

e) Det ordinære sameiermøtet skal:
1. Behandle årsrapport fra styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet.
3. Behandle andre saker nevnt i innkallelsen.
4. Foreta valg av styre og revisor.

Ekstraordinære sameiermøter skal behandle saker som er nevnt i innkallelsen til møtet.

f) Sameiermøtene ledes av styrets formann. Hvis formannen ikke er tilstede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.
Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp ved møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet. Protokollen skal være tilgjengelig for sameierene.
Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2. Endringer av vedtektene.
3. Vedtak som nevnt i § 12, 4. ledd i lov om eierseksjoner.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant sameierene. Andre vedtak fattes med simpelt flertall.

g) Ingen kan som sameier eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om sitt eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

4.

SAMEIETS STYRE

a) Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer, hvorav en er formann. Styret velges av sameiermøtet. Styrets formann velges særskilt.
Styremedlemmene tjenestegjør i ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

b) Styreformann innkaller til styremøte etter behov eller når to styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli

Fosslang
Valan

behandlet. Styremøtet ledes av formannen. Dersom formannen har forfall, velger de gjenværende en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal undertegnes av de fremmøtte styremedlemmer.

c) Styret står for forvaltningen av sameiets felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Styret ansetter, sier opp og avskjediger forretningsfører og eventuelle andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter deres lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter.
Styret er beslutningsdyktig når minst to av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.
I felles anliggender representerer styret sameierene og forplikter disse ved sin underskrift. I saker som nevnt i dette ledd, kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierene.

d) Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende, personlig eller økonomisk særinteresse i.

e) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av registrert eller statsautorisert revisor valgt av sameiermøtet.

5.

En sameier må ikke bruke sin leilighet eller seksjon slik at de er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Vedlikeholdet av bruksenhetene påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameiet sørge for vedlikeholdet for sameierenes regning.
Det kan med alminnelig flertall fastsettes vanlige ordensregler for eiendommen.

6.

Eierene av de enkelte seksjoner på gnr. 5 bnr. 7| i Ullensaker har rett og plikt til å være medlem av sameiet.

7.

Forøvrig gjelder lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 nr. 7.

Husordensregler
for
Sameiet Sørenstujordet II

(Sist endret på ordinært sameiermøte 23.04.18)

1 Innledning
Disse husordensreglene ble vedtatt på ordinært sameiermøte 26.08.2013.

Sameiet Sørenstujordet II har vedtekter, besluttet på konstituerende sameiermøte 08.10.1991. Husordensreglenes bestemmelser kommer i tillegg til bestemmelsene fastsatt i vedtektene. Bestemmelsene i husordensreglene og i vedtektene gjelder alle seksjonseiere, og kan ikke fravikes, hvis dette ikke uttrykkelig er angitt.

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at bestemmelsene i vedtektene og i husordensreglene blir fulgt. Seksjonseiere som leier ut sin bolig er ansvarlig for å følge opp disse bestemmelsene overfor sine leietakere.

Seksjonseiere som leier ut, skal informere styret om navn og adresse på leietaker, og når leieforholdet starter og opphører.

All viktig informasjon legges i beboernes postkasser. Seksjonseiere som ikke bor i Sameiet Sørenstujordet II får tilsendt slik informasjon, forutsatt at Forretningsfører har deres adresse.

2 Hovedregel
Alle beboere i Sameiet Sørenstujordet II skal opptre slik at man ikke er til sjenanse verken for øvrige beboere i Sameiet, eller naboer. "God Folkeskikk" skal være hovedregelen.

Denne regelen gjelder alltid, og er ufravikelig - Også når det er definert spesielle regler i punktene 3 til 14 nedenfor.

3 Støyende virksomhet på dagtid
Banking, boring i betong og annen tilsvarende støyende virksomhet, som kan høres utenfor den enkelte andelseiers leilighet, er kun tillatt mellom kl. 0700 og 2100 på hverdager, og mellom kl. 0900 og 1800 på lørdager. Slik virksomhet er ikke tillatt på søn- og helligdager. Hvis større utbedringer eller andre forhold gjør det nødvendig å fravike disse regler, skal godkjenning innhentes fra Styret på forhånd.

Musikk er tillatt, men det er ikke tillatt å sjenere andre. Dette gjelder spesielt på balkongen/terrassen eller med balkong/terrasse-døren åpen. Din spesielle musikksmak deles ikke nødvendigvis av andre.

4 Nattero
Hovedregelen er at det skal være ro i leilighetene senest kl. 2300. Vi skal ta hensyn til at mange andre skal på jobb neste dag, eller av andre årsaker har behov for nattero. Denne regelen er ufravikelig på hverdager.

Lørdager og de søn/helligdager som ikke har en normal arbeidsdag dagen etter, skal det være ro i leilighetene kl. 2400. Ved festlig tilstelling i leiligheten på slike dager, skal naboene og styret varsles senest 2 dager i forveien. Uansett "lovlig" og varslet fest skal det i slike tilfeller være ro i leiligheten senest kl. 0200. Regelen i punkt 3, om å spille musikk, gjelder uansett.

Ved eventuelle fellesarrangementer i Sameiet, vil Styret fastsette regler om nattero i hvert enkelt tilfelle.

5 Søppelhåndtering
Alle har fått utlevert de regler for renovasjon som gjelder for Ullensaker kommune. Disse reglene skal følges av alle seksjonseiere. Alle er også forpliktet til å følge opp eventuelle endringer i kommunens bestemmelser.

Styret er forpliktet til å sørge for at disse bestemmelsene følges opp, om nødvendig ved å betale ekstra for å få kjørt bort søppel hvis kommunen nekter å tømme. Kostnader for dette vil bli belastet alle seksjonseiere etter sameiebrøken. Om nødvendig skjer dette i form av økte fellesutgifter for alle.

6 Parkering
Hver seksjonseier disponerer en fast tildelt plass på parkeringsplassen. Parkering utenom denne plassen er ikke tillatt.

7 Boder
Hver seksjonseier, med unntak av seksjon nr. 1, disponerer en bod, tildelt v/innflytting. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at boden holdes i orden, og at den ikke inneholder ting som er til sjenanse for naboene, i form av lukt, lekkasjer, o.a. Bodene skal alltid være låst.

Forsikring mot tap/tyveri av det som oppbevares i boden er den enkelte seksjonseiers eget ansvar.

8 Balkonger/Terrasser
Her gjør vi stort sett som vi vil, forutsatt at vi etterlever husordensreglenes pkt. 2, 3 og 4.

Grilling er ikke tillatt når det benyttes grill med åpen ild. Slik grilling henvises til våre fellesområder. Grilling på terrasse/balkong er kun tillatt når det brukes elektrisk grill eller gassgrill.

Ønskes det balkongkasser skal disse av sikkerhetshensyn henges inn på balkongen, ikke på utsiden av rekkverket. Vanning av balkongkasser skal skje uten at dette er til sjenanse for naboer under. Det samme gjelder vasking av balkonger og terrasser. Tørking/lufting av klær skal ikke skje over rekkverk.

9 Rengjøring og rydding av fellesareal ute og inne.
I det tilfelle sameiet har engasjert vaktmester, har vaktmesteren ansvaret. I motsatt fall er dette sameiernes felles ansvar. Seksjonseier/beboer er i såfall forpliktet til å følge de regler som til enhver tid er fastsatt av styret.

Beboere som benytter uteareal, (for grilling, solbading eller andre former for aktiviteter) er forpliktet til å rydde opp etter seg. Søppel sorteres og pakkes etter gjeldende regler, og kastes i søppelcontaineren.

Styret kan innkalle til dugnad hver vår og høst, på Sameiets fellesarealer. Alle seksjonseiere skal da stille opp. Slik innkalling skal skje med minst 2 ukers varsel. Hensikten med slik dugnad er å spare kostnader til ekstraordinært vaktmesterarbeide.

10 Sykkel/sykkelstativ
Sykler skal plasseres i oppsatt sykkelstativ, og ikke andre steder på eiendommen.

11 Låsing av fellesarealer
Alle dører som gir tilgang til Sameiets lokaliteter utenfra skal alltid være låst. Det samme gjelder innvendige dører og boder.

Det skal være så vanskelig som mulig for uvedkommende å ta seg inn i Sameiets innvendige fellesområder.

Alle seksjonseiere er ansvarlig for å ikke slippe ukjente inn gjennom noen inngang i Sameiet. Hvis noen ringer på fra ringetablåene, og seksjonseieren ikke kjenner vedkommende skal det ikke åpnes. Metoden er velkjent for personer som ønsker tilgang til stengte områder..

12 Markiser
Markisetype og stoff besluttes av Styret. Den leverandøravtale som til enhver tid gjelder skal benyttes.

13 Utvendige bygningsmessige endringer
Ingen seksjonseier kan gå i gang med endringer på egen hånd. Alle utvendige endringer skal godkjennes av styret.

14 Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt.

Sameiets fellesområder er også å betrakte som offentlig sted.

Buypass Signing
Hans Petter Nordby
2025-04-08
BankID Signing
Jesse Daniel Kostich-Nilsen
2025-04-08

Sameiet Sørenstujordet II

PROTOKOLL ÅRSMØTE

Den 25. mars 2025 kl. 18.00 ble ordinært årsmøte avholdt i lokalene til Team Regnskap Jessheim AS, Industrivn. 20, 2069 Jessheim.

Til stede var følgende seksjonseiere:

Einar Pavels-Aass/ Bernt Pavels-Aas (snr. 4), Jesse Daniel Kostich-Nilsen (snr. 8), Gunn Almli (snr. 10) og Ilona Kerekes (snr. 12). 4 av 14 seksjoner var dermed representert. Det var ingen fullmakter. I tillegg møtte Merete Strand Iversen (leietager snr. 14).

Fra Team Regnskap Jessheim AS møtte forretningsfører Hans Petter Nordby.

Hans Petter Nordby ble valgt som møteleder og protokollfører.

Til å medundertegne protokollen ble Jesse Daniel Kostich-Nilsen valgt.

Følgende saker ble behandlet:

Sak 1. Godkjenning av innkalling og dagsorden.
Det framkom ingen merknader til innkallingen og dagsordenen, og det ordinære sameiermøtet ble erklært for lovlig satt.

Sak 2. Styrets årsrapport for 2024 ble gjennomgått og godkjent.

Sak 3. Resultatregnskapet og balansen, samt revisors beretning for 2024 ble gjennomgått av Hans Petter Nordby. Det var ingen bemerkninger til regnskapet, som ble godkjent.

Sak 4. Forslaget til budsjett for 2025 ble godkjent.

Sak 5. Godkjenning av godtgjørelse til revisor.
Honoraret ble vedtatt dekket etter regning

Sak 6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret.
Godtgjørelsen på kr. 20.000.- ble godkjent.

Sak 7. Valg. Einar Pavels-Aass ble valgt som styremedlem for to år.
Etter årsmøtet består styret av følgende personer:

Jesse Daniel Kostich-Nilsen, styreleder (ett år igjen)
Gunn Tokstad (ett år igjen)
Einar Pavels-Aass (valgt for to år)

Sak 8. Innkomne saker. Det var ingen innkomne saker til årsmøtet.

Sak 9. Eventuelt.
Søppelhåndteringen i sameiet fungerer dårlig blant annet pga. mye feilsortering. Antall dunker er økt fra fire til seks.

Buypass Signing
Hans Petter Nordby
2025-04-08
BankID Signing
Jesse Daniel Kostich-Nilsen
2025-04-08

Styret har laget en info-side som forklarer hvordan søppelet skal håndteres. Denne blir distribuert til eiere og leietagere.

Styret vil ta en gjennomgang vedrørende brannsikkerheten i sameiet. Dette innebærer sjekk av samtlige røykvarslere, kontroll av brannslukningsapparater, nødlys og rømningsveier. Det blir tatt en vurdering av om det trengs bistand av ekstern fagressurs for å få dette på plass.

Alle vedtak var enstemmige.

Møtet hevet kl. 19.15.

Jessheim, den 26. mars 2025

_____	_____
Hans Petter Nordby	Jesse Daniel Kostich-Nilsen

Sameiet Sørenstujordet II

Å R S M Ø T E

Det innkalles med dette til ordinært årsmøte tirsdag 25. mars 2025 kl. 18.00 hos Team Regnskap Jessheim AS, Industrivegen 20, 2069 Jessheim.

DAGSORDEN

1. Konstituering
   a. Godkjenning av innkalling og dagsorden.
   b. Registrering av møtedeltakerne og godkjenning av fullmakter.
   c. Valg av møteleder.
   d. Valg av en person utenom møteleder til å medundertegne protokollen.

2. Styrets årsrapport for 2024.

3. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse for 2024.

4. Forslag til budsjett for 2025. Felleskostnadene ble sist økt pr. 01.07.2023. Styret foreslår en økning på kr. 200.- fom. juli 2025. Ny sats pr. mnd. blir da kr. 3.400.-

5. Godkjenning av godtgjørelse til revisor.

6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret.

7. Valg. Styremedlem Merete Strand Iversen kommer til å flytte ut fra sameiet innen kort tid. Det må derfor velges et nytt medlem til styret for å erstatte henne.

8. Innkomne saker. Det er ikke registrert innkomne saker fra eierne.

9. Eventuelt. Her ønsker styret å orientere om to punkter:

   - Søppelhåndtering i sameiet.
   - Brannvern.

Saksdokumentene følger vedlagt.

Sameier som ikke selv kan møte, men som ønsker å være representert, kan gi skriftlig, datert og undertegnet fullmakt til egen fullmektig på vedlagte blankett.

Vennligst ta med saksdokumentene til møtet.

Jessheim, den 17. mars 2025

For styret i Sameiet Sørenstujordet II

_____

Hans Petter Nordby
Forretningsfører
Sign.

Sameiet Sørenstujordet II

FULLMAKT

Jeg/vi ……., gir herved

…… fullmakt til å stemme på mine/våre vegne

på ordinært årsmøte den 25.03.2025.

Sted	Dato	Underskrift

Sameiet Sørenstujordet II

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

Virksomhetens art

Sameiet gnr.5 bnr. 71 i Ullensaker kommune, består av 14 seksjoner.

Styret

Siden sameiermøtet i april 2024 har styret hatt følgende sammensetning:

Jesse Daniel Kostich-Nilsen	- styreleder
Gunn Tokstad	- styremedlem
Merete Strand Iversen	- styremedlem

Møter

Det har ikke vært avholdt formelle styremøter i perioden, men styret har løpende holdt uformell kontakt.

Øvrige forhold

Det har ikke vært noen overdragelser i sameiet i løpet av 2024.

Sekretærfunksjonen for styret/sameiet har som for tidligere år vært utført av sameiets forretningsfører.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Sameiet driver ikke med forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Styret kjenner ellers ikke til noen forhold av vesentlig betydning etter regnskapsårets utgang som har betydning for å bedømme regnskapet.

Ytre miljø

Sameiet forurenser ikke det ytre miljø utover det som er vanlig for boligsameier.

Likestilling

Sameiet har ingen faste ansatte. Styret har bestått av 3 medlemmer, som fordeler seg på 1 mann og 2 kvinner.

Årsresultat og dekning av underskudd.

Årsregnskapet er gjort opp med et underskudd på kr. 63.136.- som foreslås overført til annen egenkapital (udekket tap).

Jessheim, den 17. mars 2025

_____	_____
Jesse Kostich-Nilsen	Gunn Tokstad
Styreleder	Styremedlem

_____
Merete Strand Iversen
Styremedlem

Årsoppgjør for

Sameiet Sørenstujordet II

982902568

01.01.2024 - 31.12.2024

Innhold	Side
Resultatregnskap	2
Eiendeler	3
Egenkapital og gjeld	4
Noter	5
Kontospesifisert årsregnskap	6

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		537 600	512 400
Sum driftsinntekter		**537 600**	**512 400**
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1, 2	-33 089	-20 252
Annen driftskostnad	3	-413 320	-754 053
Sum driftskostnader		**-446 409**	**-774 305**
Driftsresultat		**91 191**	**-261 905**
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		0	232
Sum finansinntekter		**0**	**232**
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-154 327	-141 212
Sum finanskostnader		**-154 327**	**-141 212**
Netto finans		**-154 327**	**-140 980**
Årsresultat		**-63 136**	**-402 885**
Overføringer			
Udekket tap		-63 136	-402 885
Sum overføringer		**-63 136**	**-402 885**

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		3 200	9 600
Sum fordringer		**3 200**	**9 600**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		469 242	507 564
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**469 242**	**507 564**
Sum omløpsmidler		**472 442**	**517 164**
SUM EIENDELER		**472 442**	**517 164**

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	4	-1 682 063	-1 618 927
Sum opptjent egenkapital		**-1 682 063**	**-1 618 927**
Sum egenkapital		**-1 682 063**	**-1 618 927**
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	2 014 831	2 068 410
Sum annen langsiktig gjeld		**2 014 831**	**2 068 410**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		104 142	29 101
Annen kortsiktig gjeld		35 532	38 579
Sum kortsiktig gjeld		**139 674**	**67 680**
Sum gjeld		**2 154 505**	**2 136 090**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**472 442**	**517 164**

JESSHEIM, 17.03.2025

Jesse Daniel Kostich-Nilsen styrets leder	Gunn Almli styremedlem	Merete Strand Iversen styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak samt under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede.

Antall leiligheter

Boligsameiet består av 14 leiligheter.

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Lønn	29 000	17 115
Arbeidsgiveravgift	4 089	3 137
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	**33 089**	**20 252**

Mer om årsverk og lønn
Det er utbetalt kr. 20.000.- i styrehonorar samt kr. 9.000.- i lønn (herav kr. 9.000.- til medlem av styret for trappevask). Sameiet har ikke hatt fast ansatte.

Note 2 - Obligatorisk tjenestepensjon

Virksomheten er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2024	2023
Revisjon	7 403	7 081
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	**7 403**	**7 081**

Note 4 - Egenkapital, lån

Egenkapital/udekket tap 01.01.24	- 1. 618.927.-
Underskudd 2024	-63.136.-
Egenkapital 31.12.24	-1.682.063.-

Til finansiering av den negative egenkapitalen i sameiet, ble det i 2018 tatt opp et lån på kr. 2.500.000 i DnB.

Lånet har en nominell rente på 7,55% og nedbetales over 25 år med innfrielse 05.06.2042 Resterende lån pr. 31.12.24 er kr. 2.014.831.- Andel lån som forfaller senere enn 5 år utgjør kr. 1.677.685.-

Kontospesifisert årsregnskap

	2024	2023
Resultatregnskap		
Annen driftsinntekt		
3600 Fakturerte felleskostnader	537 600,00	512 400,00
	537 600,00	**512 400,00**
Sum driftsinntekter	**537 600,00**	**512 400,00**
Lønnskostnad		
5000 Lønn vaktmester	-9 000,00	-2 250,00
5090 Påløpt, ikke utbetalt lønn	0,00	5 135,00
5330 Styrehonorar	-20 000,00	-20 000,00
5400 Arbeidsgiveravgift	-4 089,00	-3 137,25
	-33 089,00	**-20 252,25**
Annen driftskostnad		
6340 Strøm	-11 624,54	-14 427,16
6600 Vedlikehold bygning	-156 501,76	-601 726,57
6690 Vedlikehold utendørsanlegg	-100 340,00	-6 349,60
6695 Snørydding, strøing	-32 468,75	-25 775,00
6701 Honorar revisjon	-7 403,13	-7 081,25
6705 Honorar forretningsførsel	-52 003,50	-53 249,00
6800 Kontorrekvisita	0,00	-1 518,00
6940 Porto	-77,50	-210,00
7500 Forsikringspremie	-48 490,00	-42 272,00
7710 Dugnader, møter	-2 076,20	0,00
7770 Bank- og kortgebyrer	-1 851,50	-1 335,00
7790 Annen kostnad	-483,03	-109,53
7898 Øredifferanse	0,00	0,25
	-413 319,91	**-754 052,86**
Sum driftskostnader	**-446 408,91**	**-774 305,11**
Driftsresultat	**91 191,09**	**-261 905,11**
Annen renteinntekt		
8051 Annen renteinntekt	0,00	232,24
	0,00	**232,24**
Sum finansinntekter	**0,00**	**232,24**
Annen rentekostnad		
8151 Rentekostnad banklån kto. 2221	-154 327,27	-141 212,18
	-154 327,27	**-141 212,18**
Sum finanskostnader	**-154 327,27**	**-141 212,18**

Kontospesifisert årsregnskap

	2024	2023
Netto finans	**-154 327,27**	**-140 979,94**
Årsresultat	**-63 136,18**	**-402 885,05**
Udekket tap		
8990 Udekket tap	-63 136,18	-402 885,05
	-63 136,18	**-402 885,05**
Sum overføringer	**-63 136,18**	**-402 885,05**

Kontospesifisert årsregnskap

	31.12.2024	31.12.2023
Balanse		
Kundefordringer		
1500 Kundefordringer	-9 700,00	-6 400,00
1510 Periodisert forsk.bet. felleskostnader	12 900,00	16 000,00
	3 200,00	**9 600,00**
Sum fordringer	**3 200,00**	**9 600,00**
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
1920 DnB 1606.23.59416	469 241,58	507 563,69
	469 241,58	**507 563,69**
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	**469 241,58**	**507 563,69**
Sum omløpsmidler	**472 441,58**	**517 163,69**
Sum eiendeler	**472 441,58**	**517 163,69**

Kontospesifisert årsregnskap

	31.12.2024	31.12.2023
Udekket tap		
2080 Udekket tap	1 682 062,95	1 618 926,77
	1 682 062,95	**1 618 926,77**
Sum opptjent egenkapital	**1 682 062,95**	**1 618 926,77**
Sum egenkapital	**1 682 062,95**	**1 618 926,77**
Gjeld til kredittinstitusjoner		
2221 Lån DnB 1213.51.10106	-2 014 830,58	-2 068 410,05
	-2 014 830,58	**-2 068 410,05**
Sum annen langsiktig gjeld	**-2 014 830,58**	**-2 068 410,05**
Leverandørgjeld		
2400 Leverandørgjeld	-104 142,00	-29 101,00
	-104 142,00	**-29 101,00**
Annen kortsiktig gjeld		
2900 Forskudd fra kunder	-12 900,00	-16 000,00
2930 Skyldig lønn	-11 410,00	-11 410,00
2950 Påløpt rente	-11 221,95	-11 169,41
	-35 531,95	**-38 579,41**
Sum kortsiktig gjeld	**-139 673,95**	**-67 680,41**
Sum gjeld	**-2 154 504,53**	**-2 136 090,46**
Sum egenkapital og gjeld	**-472 441,58**	**-517 163,69**

Budsjett 2025

		Budsjett Total
3600	Fakturerte felleskostnader	554 400
Driftsinntekter		554 400
5000	Lønn	-9 000
5330	Styrehonorar	-20 000
5400	Arbeidsgiveravgift	-4 089
Lønnskostnad		-33 089
6340	Strøm	-15 000
6360	Renhold	-1 000
6500	Anskaffelser ikke aktivert	-5 000
6600	Vedlikehold bygning	-100 000
6690	Vedlikehold utendørsanlegg	-6 000
6695	Snørydding, strøing	-30 000
6701	Honorar revisjon	-8 000
6705	Honorar forretningsførsel	-55 000
6800	Kontorrekvisita	-500
6940	Porto	-250
7500	Forsikringspremie	-55 000
7710	Dugnad, møter	-2 000
7770	Bank- og kortgebyrer	-1 500
Andre driftskostnader mv.		-279 250
Driftsresultat		**242 061**
8151	Rentekostnad banklån kto. 2221	-150 000
Finans og EO		-150 000
Resultat e. Finans		**92 061**

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Sørenstujordet II

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Sørenstujordet II.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport for 2024.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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

Penneo Dokumentnøkkel: 8XNU6-VVLWC-Q7YMZ-Z3T8S-5YMJE-12I5C

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 sameiets 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: 8XNU6-VVLWC-Q7YMZ-Z3T8S-5YMJE-12I5C

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
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-19 13:05:40 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 8XNU6-VWLWC-Q7YMZ-Z3T8S-5YMJE-12I5C

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.

ULLENSAKER
KOMMUNE

Ambita

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

Saksnr.:	Deres ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	8884081	Nina Skoglund	0.12.2025.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 5 BNR: 71 SNR: 11

Forespørsel datert: 02.12.2025.

Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 1519,8 m^2. ☒ Snr. 11 har en andel på 1/14 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, kontor, forr. i reguleringsplan for «Jessheim nord, del av gnr. 5 bnr. 10 m.fl., øst for Sjøbergvegen» m/best. vedtatt 19.06.1989.

Endringer:

☐ Eiendommen er ikke regulert.

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

Grenser inntil reguleringsplan for: «Del av Jessheim nord, del av gnr. 5 bnr. 10 m.fl.» vedtatt 12.12.1998. og «Jessheim nord» vedtatt 28.09.2009.

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 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 er kr. 9508.

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 1989.

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:

Det pågår detaljregulering for S5 Byplan Jessheim – Sentrumslunden.

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.


19/16
19/207
19/58
19/62
19/20
19/3
19/320
19/190
19/187
19/188
4/25
4/246
Sjøbergvegen
Sørenstuvegen
4/218
4/43
4/70
4/73
4/8
5/69
5/70
5/68
5/71
221/2
4/92
Ringvegen
5/38
5/39
5/40
4/47
4/175
135/673
135/190
135/502
135/583
135/118
135/236
135/303
135/386
X 6669900
X 6669800
X 6669700
Y 620500
Y 620600


X 620500
X 620600
X 6669900
X 6669800
X 6669700
19/51
19/207
19/158
19/62
19/20
19/520
19/190
19/187
4/218
4/43
4/70
4/73
4/8
5/25
5/70
5/26
5/69
5/71
4/92
135/728
135/678
135/29
135/190
135/502
135/583
135/118
5/38
5/39
5/40
4/47
135/236
135/303
135/386

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3209 - ULLENSAKER
Gårdsnummer:	5
Bruksnummer:	71
Festenummer:	
Seksjonsnummer:	11

Utskriftsdato/klokkeslett:	04.12.2025 kl. 08:07
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:	
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	1 / 14 i matrikkelenhet 5 / 71
Formål seksjon:	Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		030366	ALMERUD TERJE	H0201	PARKALLEEN 21 2000 LILLESTRØM	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		030366	ALMERUD TERJE	H0201	PARKALLEEN 21 2000 LILLESTRØM	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Forretning 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 - 5/71		
		Omnummerert fra:	3033 - 5/71		
		Omnummerert til:	3209 - 5/71/0/1		
		Omnummerert fra:	3033 - 5/71/0/1		
		Omnummerert til:	3209 - 5/71/0/2		
		Omnummerert fra:	3033 - 5/71/0/2		
		Omnummerert til:	3209 - 5/71/0/3		
		Omnummerert fra:	3033 - 5/71/0/3		
		Omnummerert til:	3209 - 5/71/0/4		
		Omnummerert fra:	3033 - 5/71/0/4		
		Omnummerert til:	3209 - 5/71/0/5		
		Omnummerert fra:	3033 - 5/71/0/5		
		Omnummerert til:	3209 - 5/71/0/6		
		Omnummerert fra:	3033 - 5/71/0/6		
		Omnummerert til:	3209 - 5/71/0/7		
		Omnummerert fra:	3033 - 5/71/0/7		
		Omnummerert til:	3209 - 5/71/0/8		
		Omnummerert fra:	3033 - 5/71/0/8		
		Omnummerert til:	3209 - 5/71/0/9		
		Omnummerert fra:	3033 - 5/71/0/9		
		Omnummerert til:	3209 - 5/71/0/10		
		Omnummerert fra:	3033 - 5/71/0/10		
		Omnummerert til:	3209 - 5/71/0/11		
		Omnummerert fra:	3033 - 5/71/0/11		
		Omnummerert til:	3209 - 5/71/0/12		
		Omnummerert fra:	3033 - 5/71/0/12		
		Omnummerert til:	3209 - 5/71/0/13		
		Omnummerert fra:	3033 - 5/71/0/13		
		Omnummerert til:	3209 - 5/71/0/14		
		Omnummerert fra:	3033 - 5/71/0/14		

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 - 5/71		
		Omnummerert fra:	0235 - 5/71		
		Omnummerert til:	3033 - 5/71/0/1		
		Omnummerert fra:	0235 - 5/71/0/1		
		Omnummerert til:	3033 - 5/71/0/2		
		Omnummerert fra:	0235 - 5/71/0/2		
		Omnummerert til:	3033 - 5/71/0/3		
		Omnummerert fra:	0235 - 5/71/0/3		
		Omnummerert til:	3033 - 5/71/0/4		
		Omnummerert fra:	0235 - 5/71/0/4		
		Omnummerert til:	3033 - 5/71/0/5		
		Omnummerert fra:	0235 - 5/71/0/5		
		Omnummerert til:	3033 - 5/71/0/6		
		Omnummerert fra:	0235 - 5/71/0/6		
		Omnummerert til:	3033 - 5/71/0/7		
		Omnummerert fra:	0235 - 5/71/0/7		
		Omnummerert til:	3033 - 5/71/0/8		
		Omnummerert fra:	0235 - 5/71/0/8		
		Omnummerert til:	3033 - 5/71/0/9		
		Omnummerert fra:	0235 - 5/71/0/9		
		Omnummerert til:	3033 - 5/71/0/10		
		Omnummerert fra:	0235 - 5/71/0/10		
		Omnummerert til:	3033 - 5/71/0/11		
		Omnummerert fra:	0235 - 5/71/0/11		
		Omnummerert til:	3033 - 5/71/0/12		
		Omnummerert fra:	0235 - 5/71/0/12		
		Omnummerert til:	3033 - 5/71/0/13		
		Omnummerert fra:	0235 - 5/71/0/13		
		Omnummerert til:	3033 - 5/71/0/14		
		Omnummerert fra:	0235 - 5/71/0/14		

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

Seksjonering

Seksjonering

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0235 - 5/71	0
Mottaker	0235 - 5/71/0/11	0

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 6 951 023
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6669818 Øst: 620562
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal:	1	Ant. boliger:	14	Datoer	
Bruksareal bolig:	1 079	Ant. etasjer:	4	Rammetillatelse:	27.04.1990
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	01.05.1990
Bruksareal totalt:	1 079			Tatt i bruk:	09.07.1991
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H03	5	273	0	273	0	0	0
H02	5	273	0	273	0	0	0
H01	4	260	0	260	0	0	0
K01	0	273	0	273	0	0	0

Bruksenheter

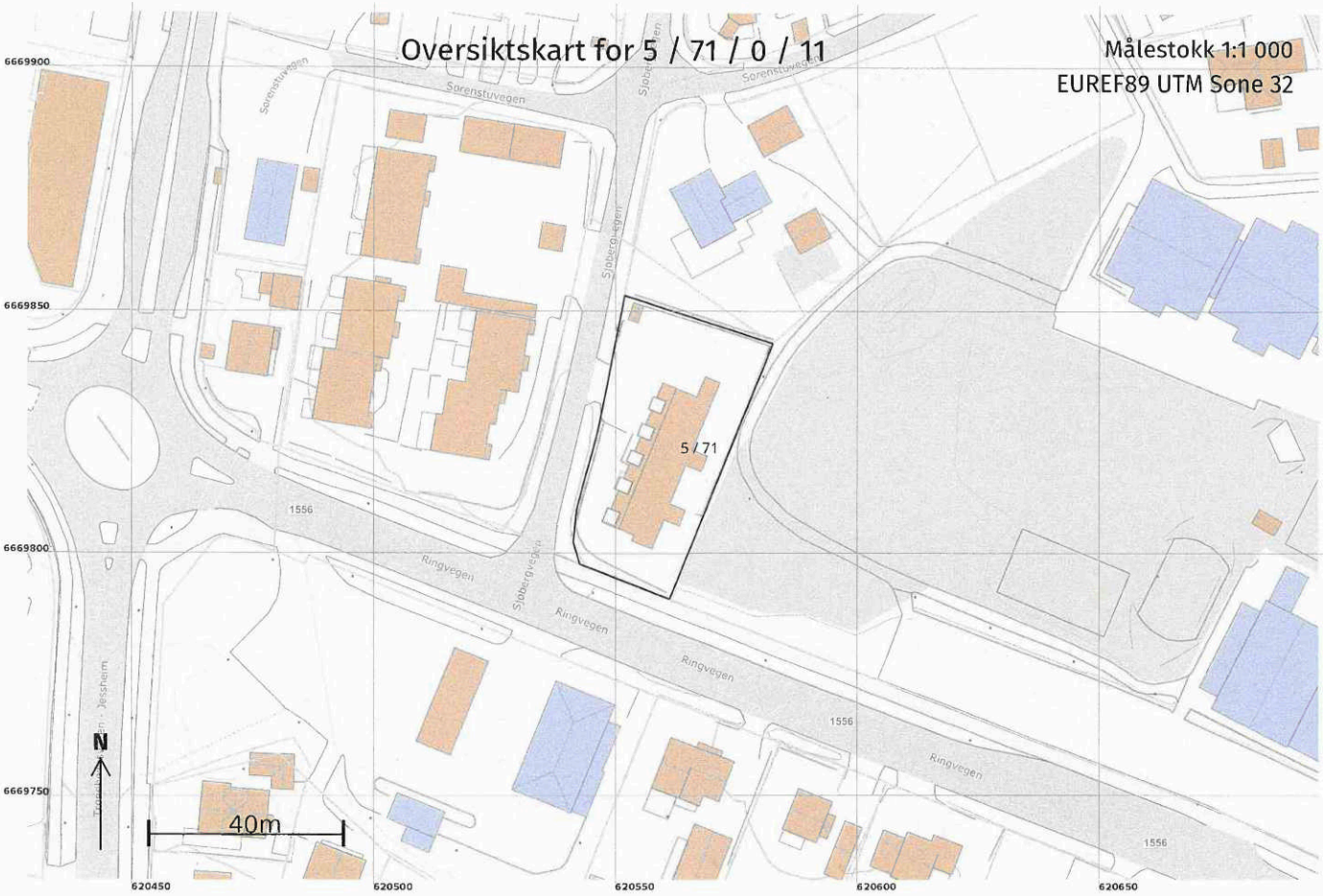
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
10500 Sjøbergvegen 1 B	H0302	Bolig	52	2	Kjøkken	1	1	5/71/0/11

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		FOSSHAUG HARALD A/S		2050 JESSHEIM

Oversiktskart for 5 / 71 / 0 / 11

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



TEGNFORKLARING:

REGULERINGSFORMÅL, §25

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER U<
- BOLIGER U< } TU< 60%
- FORRETNINGER, KONTOR MV. } TU< 60%
- INDUSTRI
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALMENNYTTIG FORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORD/SKOGBRUK

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG
- GANG SYKKELVEG, FORTAU
- GRØFT

4. FRIOMRÅDER

- PARK, TURVEG, LEK

5. FAREOMRÅDER

6. SPESIALOMRÅDER

7. FELLESOMRÅDER

- FELLES AVKJØRSEL/PARKERING

STREKSYMBOLER MV.

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- FRISIKTLINJE
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- EIENDOMSGRENSE SOM FORUTSETES Å UTGÅ
- VANN
- OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- OMRISS AV PLANLAGTE BYGG

KARTBLADREFERANSE:
CR 50-1-16

N

10 0m 60m

MÅLESTOKK 1:1000 EKV. 1m

REGULERINGS / ENDRING FOR:

DEL AV JESSHEIM NORD DEL AV Gnr.5 Bnr.10, MFL. ØST FOR SJØBERGVEGEN, JESSHEIM

ULLENSAKER KOMMUNE (M. BESTEMMELSER)

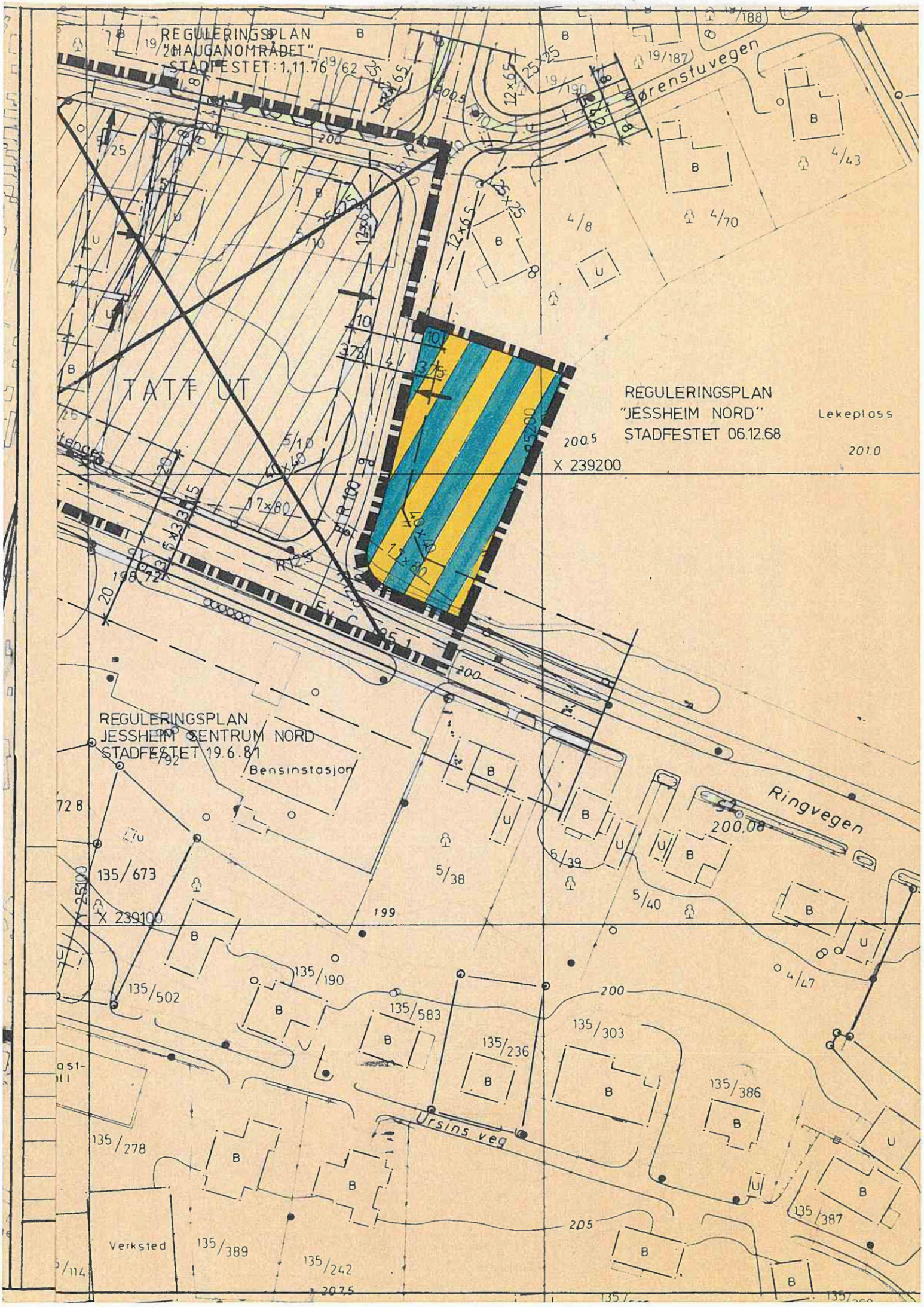
PLAN NR.: Ö.R.P. $^{a}/_{s}$ 88.12.01-2

255 B

REVISJONER:	DATO	SIGN.
5/25 og 5/26 INNARBEIDET I PLANOMRÅDET	23.03.88	E.P
ENDERET GRENSE I NORD	26.08.88	B.S/R.G.
OMRÅDE ÖST FOR SJÖBERGVEGEN TATT UT. VEGBREDDE REDUSERT	06.12.88	I.L. / R.G.
OMRÅDET VEST FOR SJØBERGVEGEN TATT UT	07.03.89	S.R/R.G.
SAKSBEHANDLING:		
HERREDSTYRETS VEDTAK / STADFESTING	19.06.89	
KUNNGJØRING	24.08.89	

PLANLEGGER: øvre romerike prosjektering as
Telefon (06) 97 33 66
Postboks 26, 2051 Jessheim
Gotaasalléen 9, Jessheim

DATO	SIGN.
01.03.88	E.P


REGULERINGSPLAN
"HAUGANOMRÅDET"
STADFESTET 1.11.76
TATT UT
REGULERINGSPLAN
"JESSHEIM NORD"
STADFESTET 06.12.68
Lekeplass
X 239200
REGULERINGSPLAN
JESSHEIM SENTRUM NORD
STADFESTET 19.6.81
Bensinstasjon
Ringvegen
Ørenstuvegen
Ursins veg
Verksted
135/673
X 239100
135/502
135/190
135/583
135/236
135/303
135/386
135/387
135/278
135/389
135/242
5/38
5/39
5/40
4/8
4/43
4/70
4/47
200.08
200.5
201.0
207.5

Vedtatt av Ullensaker herredsstyre den 19/6-89.

ordfører

ULLENSAKER KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN "DEL AV JESSHEIM NORD, DEL AV GNR. 5 BNR. 10 M.FL. ØST FOR SJØBERGVEGEN, JESSHEIM".

REGULERINGSPLANEN ER DATERT: 1.03.88, sist revidert 7.03.89.
BESTEMMELSENE ER DATERT: 1.3.1988, sist revidert 7.3.1989.

1. Planområdet.

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen.

2. Reguleringsformål.

I planen er det regulert områder for følgende formål:

- byggeområde for boligbebyggelse og/eller forretninger, kontor m.v.
- fellesområder.

3. Byggeområdet for boliger og/eller forretninger, kontor m.v.

a. I områdene tillates oppført bebyggelse for boliger (leiligheter) og/eller forretninger og kontor.

b. Største tillatte tomteutnyttelse er 60% (bygningens bruksareal inkl. garasjer i % av tomtens areal).

c. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer. Bygningsrådet kan kreve at 3. etasje skal være tilbaketrukket. Største gesimshøyde fra ferdig planert terreng skal ikke overstige 9 m. Bygningsrådet kan bestemme takform.

d. Ved byggemelding skal medfølge utendørsplan som viser løsninger for adkomst, parkering og intern trafikk, evt. lekeplasser, terrengbehandling og beplantninger (M=1:200 eller 1:100).

e. I situasjonsplan/utendørsplan skal det minst avsettes
   - 1 p.plass pr. 30 m2 gulvflate i forretninger, kontor m.v.
   - 1 p.plass pr. 80 m2 gulvflate i lager.
   - 1,5 plasser for 2-roms leiligheter hvorav 1 i garasjeanlegg. For større leiligheter avsettes 2,0 plasser pr. leilighet hvorav 1 i garasje-anlegg.

070709000911L645586

For annen virksomhet skal bygningsrådet fastsette parkeringsbehovet. Bygningsrådet kan redusere totalbehovet dersom parkering skjer til forskjellige tidspunkter på døgnet. Det skal i tillegg avsettes nødvendig plass for manøvrering og varelevering.

f. Bygningsrådet kan kreve at det avsettes plass for kvartalslekeplass hvis området bebygges med boliger.

g. Bebyggelsens utvendige fasadematerialer og farger, reklameskilter m.v. skal godkjennes av bygningsrådet. Reklamearrangementer skal underordnes bygningen(e)s fasader.

h. Ubebygget område tillates ikke utnyttet til lagring.

i. Utearealene, parkering, beplantninger m.v. skal være opparbeidet før tilhørende bebyggelse/anlegg tas i bruk. Hvis parkering og andre utearealer er dimensjonert for langsiktige behov, kan bygningsrådet gi utsettelse for opparbeidelse av deler av anleggene utover enkel istandsetting.

4. Trafikkområdene, frisikt.

I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer e.l. med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum.

5. Fellesområde.

Felles adkomst gir adkomst til offentlig veg for de eiendommer som framgår av planen (vist med piler).

6. Fellesbestemmelser.

a. Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk og god utførelse med hensyn på takvinkel og materialvalg. Kravet gjelder også uthus, lager m.v.

b. Gjerder over 1 m samt støttemurer og lignende bygningsmessige anlegg skal godkjennes av bygningsrådet.

c. Det skal utarbeides tekniske planer for veg, vann og avløp for området. Planen skal godkjennes av kommuneingeniøren før området skal bebygges.

d. Bygningsrådet kan, når særlige grunner taler for det, dispensere fra reguleringsplanen og bestemmelsene.

07070900091LL64558?

e. I tillegg til disse reguleringsbestemmelsene gjelder plan- og bygningsloven, Ullensaker kommunes vedtekter til loven samt byggeforskriftene.

f. Etter vedtak eller stadfesting av disse bestemmelser kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene.

Ullensaker kommune

Rådhuset — 2051 Jessheim
Tlf. (06) 97 10 10 — Telefax (06) 97 02 12

KOPI

Post adresseres til etaten · ikke til enkeltpersoner
Vennligst oppgi J.nr.

070709000960ULL6455

Harald Fosshaug Eiendom A/S

Dato:09.07.91

2050 JESSHEIM

J.nr.:	Avd./Saksb.:	Arkiv nr.:
02880/90	TEK/ORS	000050071

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

GNR. 00005 BNR. 0071
BYGGESTED :Sjøbergveien
2050 JESSHEIM
ARBEIDETS ART :NYBYGG
BYGGETS ART :LEILIGHETSHUS M/KONTORER

Etter befaring den 05.07.91 meddeles herved midlertidig brukstillatelse for ovennevnte.

Ansvarshavende og byggherre pålegges å utføre følgende arbeider:

SEKSJON 2:
1. Anordning av uteplass.

SEKSJON 3:
2. Anordning av gulvbelegg i stue og soverom.
3. Montering av avtrekksvifte i baderom.

SEKSJON 4:
4. OK.

SEKSJON 5:
5. Dør til terrasse må holdes forsvarlig stengt intil terrasse er anordnet med forskriftsmessig rekkverk.

SEKSJON 6:
6. Anordning av gulvbelegg i stue, soverom og gang.

SEKSJON 7:
7. Anordning av gulvbelegg i stue, soverom og gang.

SEKSJON 8:
8. Anordning av gulvbelegg i soverom, stue og gang.

SEKSJON 9:
9. Anordning av gulvbelegg i soverom.

SEKSJON 10:
10. OK.

SEKSJON 11:
11. Anordning av gulvbelegg i stue, soverom og gang.
12. Innsetting av inngangsdør, diverse andre dører og diverse listing.

SEKSJON 12:
13. Anordning av gulvbelegg i stue, soverom og gang.
Innsetting av inngangsdør, diverse andre dører og diverse listing.

SEKSJON 13:
14. Anordning av gulvbelegg i stue, soverom og gang.

SEKSJON 14:
15. Anordning av gulvbelegg i stue, soverom og gang.

RØRLEGGERARBEIDER:
16. Seksjon 2 til 14: Rørleggerarbeidet i orden.
17. Innvendig sanitæranlegg må anmeldes og det må sendes inn tegninger av innvendig sanitæranlegg med oppleggskjema.
18. Det må sendes inn nytt situasjonskart hvor takvann er inntegnet.
19. Oppstikk for taknedløp må legges av støtbestandig materiale, soil eller tilsvarende.
20. Det vil bli foretatt kontroll av rørleggerarbeidene i kjeller senere.

GENERELLT:
21. Det må anordnes gulvbelegg i trapperepos i trappeoppgangene
22. Det må anordnes røykvarslere i trappeoppgangene.
23. Kontroll av kjeller, kontordel og utvendig vil bli foretatt senere.

Byggherren gis en tidsfrist på ett år til å utføre ovennevnte pålegg. Når disse er utført bes bygningskontrollen varslet slik at ferdigattest kan bli meddelt.

For bygningssjefen

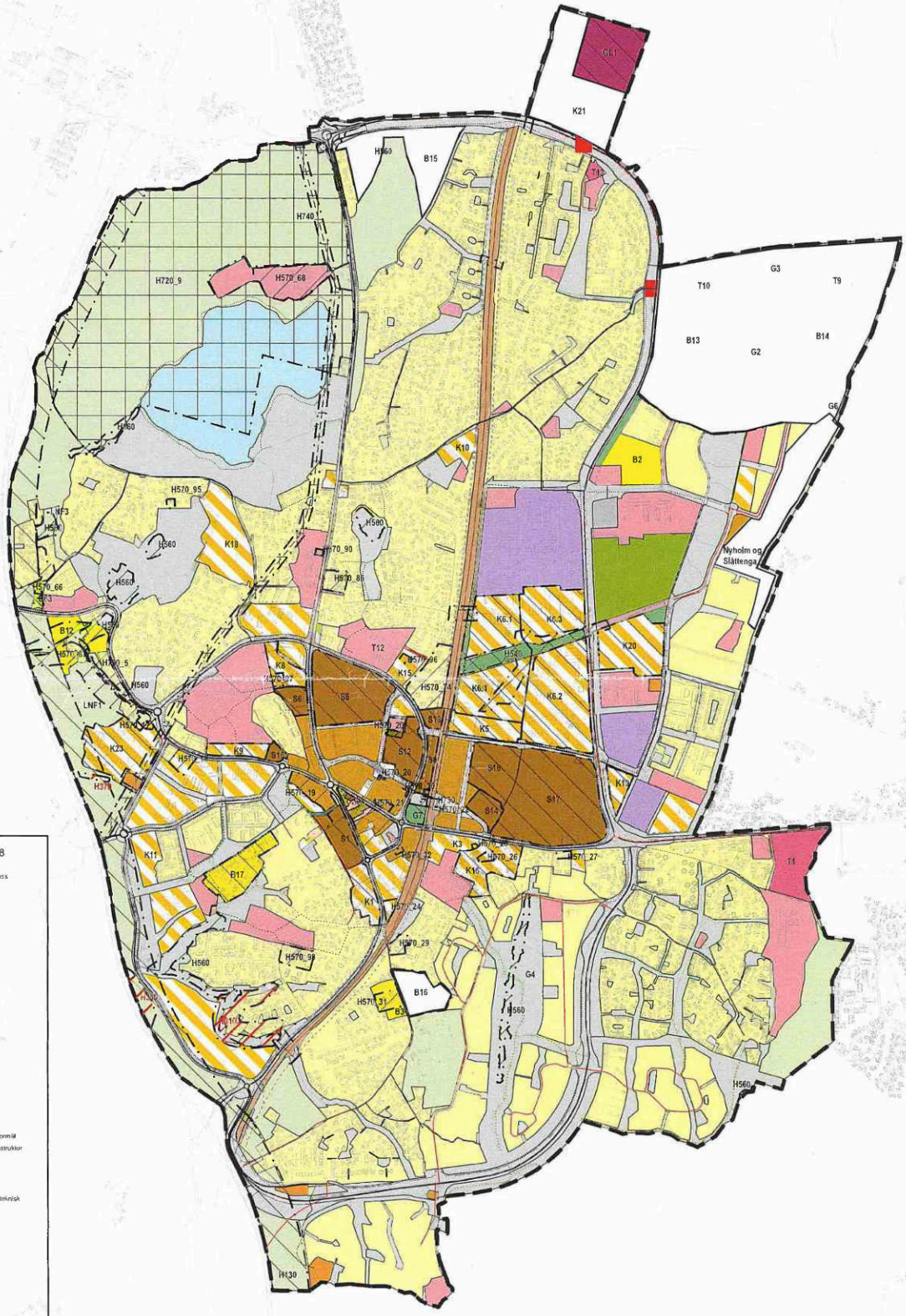
Oddvar Sten
Avd.ing.

Kopi:
Harald Fosshaug
2050 Jessheim.
Håkon Udnes
2150 Årnes.
Rørleggerkontrollen, her.
Avgiftskontoret, her.

ULLENSAKER KOMMUNE

BYPLAN JESSHEIM 2050 - KOMMUNEDELPLAN

PLANKART VEDTATT AV KOMMUNESTYRET 17.06.2025 SAK 54/25



Kommuneplan / Kommunedelplan PBL 2008

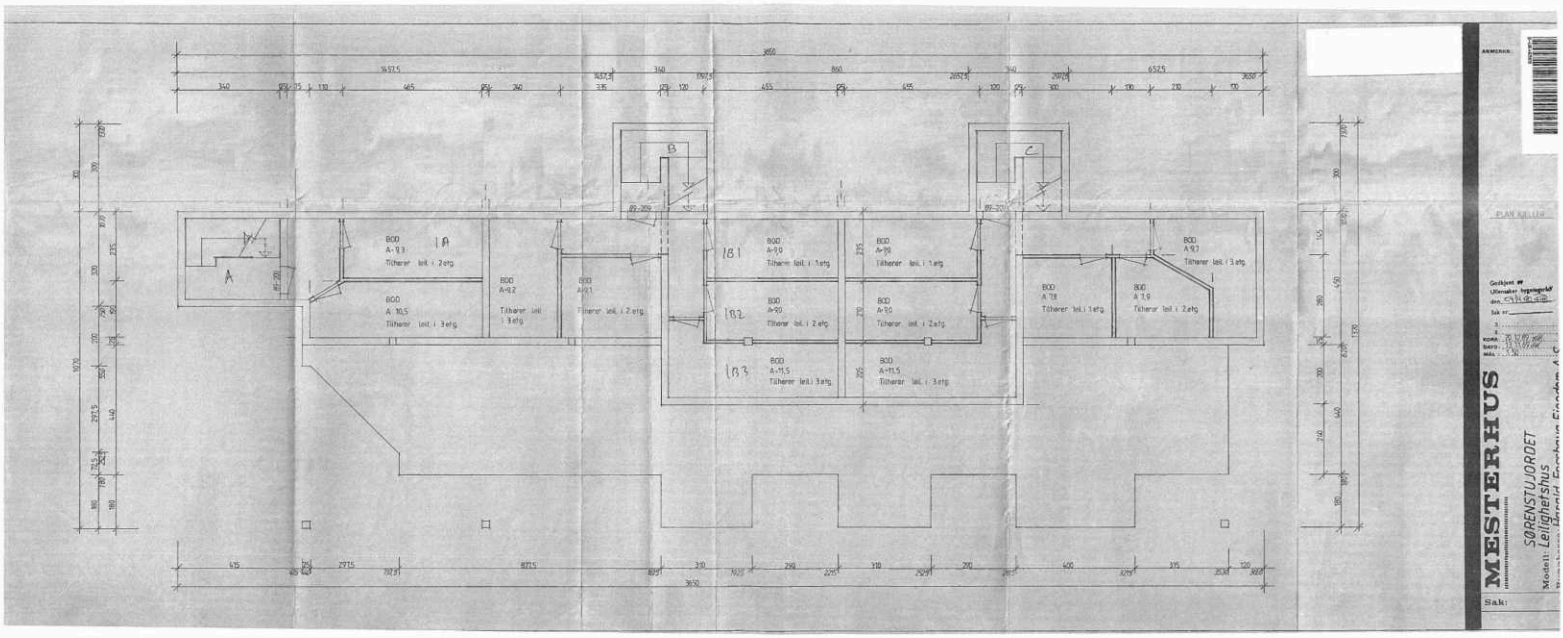
- H120 Sikringssone - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
- H310 Faresone - Ras- og skredfare
- H370 Faresone - Høyspenningsanlegg
- H540 Hensynssone grønnstruktur
- H560 Hensynssone naturmiljø
- H570 Hensynssone bevaring av kulturmiljø
- H720 Båndlegging etter lov om naturvern
- H730 Båndlegging etter lov om kulturminner
- H740 Båndlegging etter andre lover (høyspenttrase)
- H810 Gjennomføringssone - Krav om felles planlegging
- Områder med viktige innsigelse

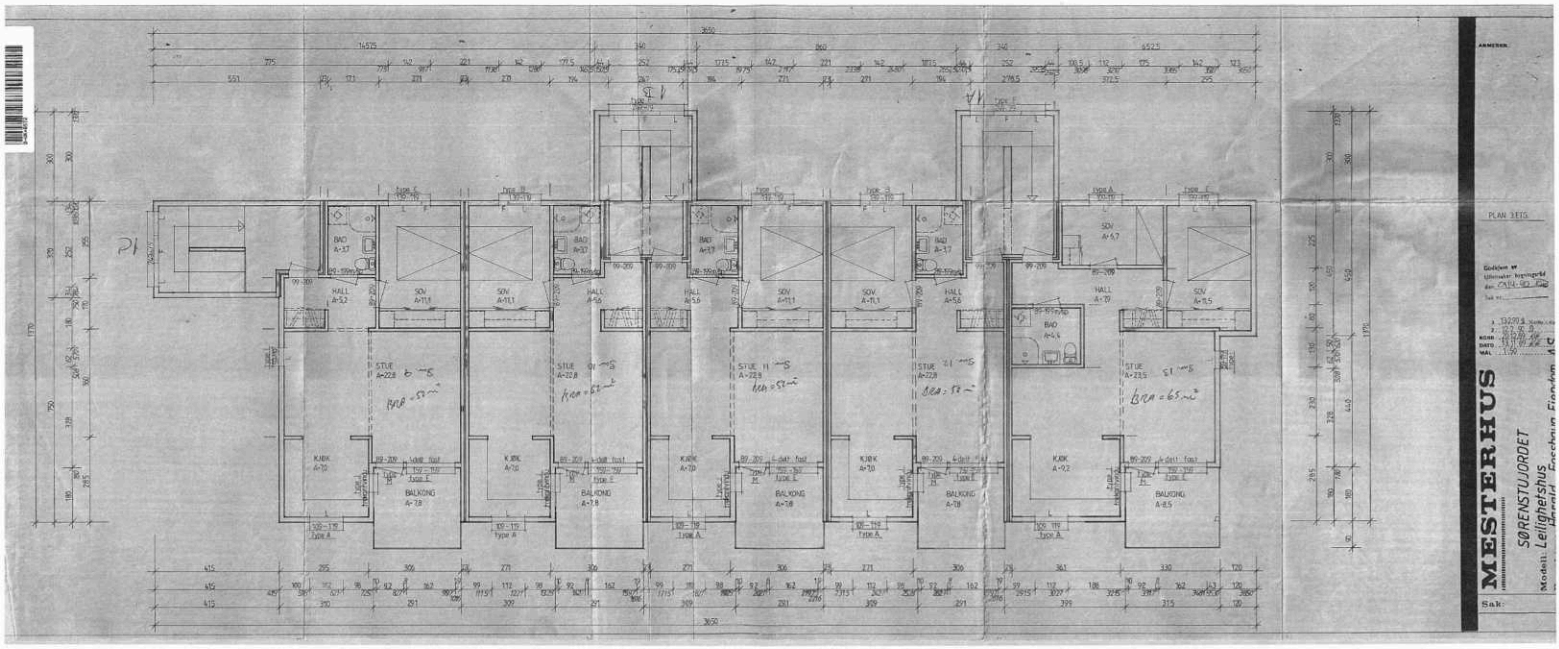
Nåværende	Fremtidig
	Boligbebyggelse
	Sentrumsformål
	Tjenesteyting
	Næringsbebyggelse
	Idrettsanlegg
	Andre typer bebyggelse
	Grav og urneland
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
	Veg
	Hovedsett for sykkel
	Parkering
	Kombinerte formål for samferdsel teknisk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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

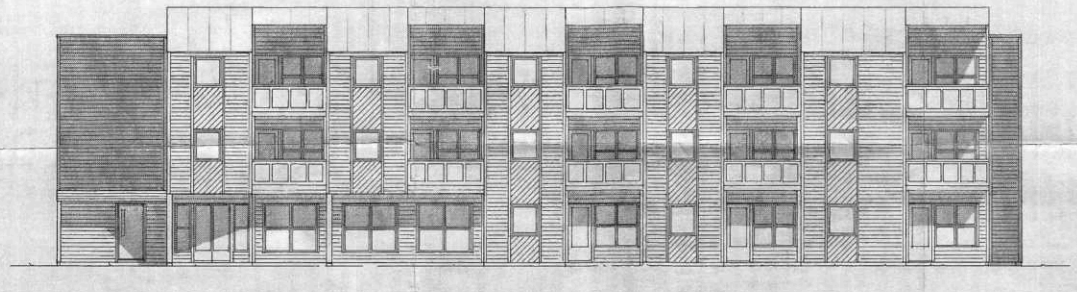
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Fjernveg
- Hovedveg
- Hovedveg tunnel
- Hovedveg bro
- Samleveg
- Adkomstveg
- Vegkryss
- Gangveg / sykkelveg
- Gangveg / sykkelveg bro
- Gangveg
- Turveg / turdrag
- Jernbane
- Jernbane tunnel
- Jernbane bro
- Kollektivtrase

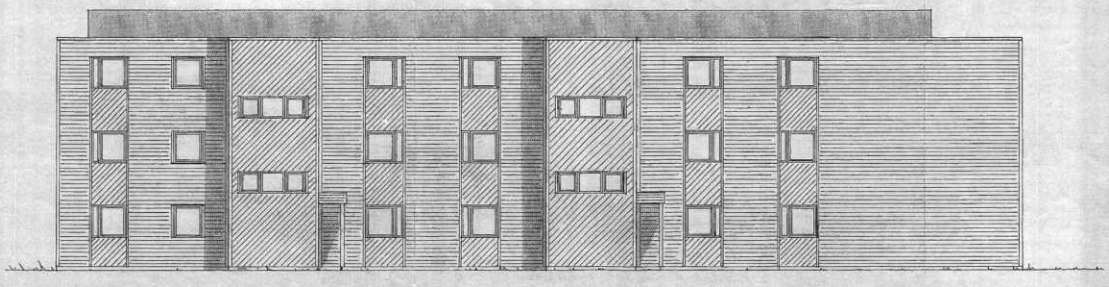
Revidert 19.06.25	0 200 400 600 M	N
planID 493	A3 / 1:15000	


MESTERHUS
SØRENSTUJORDET
Modell: Leilighetshus
Sak:


MESTERHUS
SØRENSTUVORDET
Leilighetshus
PLAN 3ETG
STUE
KJØK
BALKONG
HALL
SOV
BAD
Type A
Type E

D-UK+6568





ANMERKN.:

FASADER

Godkjent av
Ullensaker bygningsråd
den 2414-90
Sak nr.

3.
2.
KORR: 13.7.90 JØ
DATO: 6.7.90 JØ
MÅL: 1:100

MESTERHUS

SØRENSTUJORDET

Modell: LEILIGHETSHUS

Byggherre: Harald Fosshaug Eiendom A/S

Sak:

SNITT

GAVEL FASADE

GAVEL FASADE

D-UK+6567

ANMERKN.:

SNITT OG
GAVEL FASADER

Godkjent av
Ullensaker bygningsråd
den 24.9.90 EHB
Sak nr.

3.
2.
KORR:
DATO: 9.2.1990 JJ
MÅL: 1:100

MESTERHUS

SØRENSTUJORDET

Modell: LEILIGHETSHUS

Byggherre: Harald Fosshaug Eiendom A/S

Sak:

Innsyn, kopiering, fotografering og elektronisk lagring/overføring av denne tegning kun med vår skriftlige tillatelse. Lov om åndsverk av 12.5.1961.

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00114499	02.12.2025	121251007

Ident
1991/4478/10

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

TINGLYST
25 JUNI 1991
EIDSVOLL
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 4478

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
FARI EIENDOM A/S	2050 JESSHEIM	06 972070

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
5	71		Ullensaker

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer
FOSSHAUG EIENDOM A/S	

Doknr: 4478 Tinglyst: 25.06.1991 Emb. 010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[ ] bruksenhetenes areal
eller
[X] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[X] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

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

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner = 14	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	N	1		21				41			
2	B	1		22				42			
3	B	1		23				43			
4	B	1		24				44			
5	B	1		25				45			
6	B	1		26				46			
7	B	1		27				47			
8	B	1		28				48			
9	B	1		29				49			
10	B	1		30				50			
11	B	1		31				51			
12	B	1		32				52			
13	B	1		33				53			
14	B	1		34				54			
15				35				55			
16				36				56			
17				37				57			
18				38				58			
19				39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		14		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (**formål**) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Sjøbergveien

7. Supplerende tekst

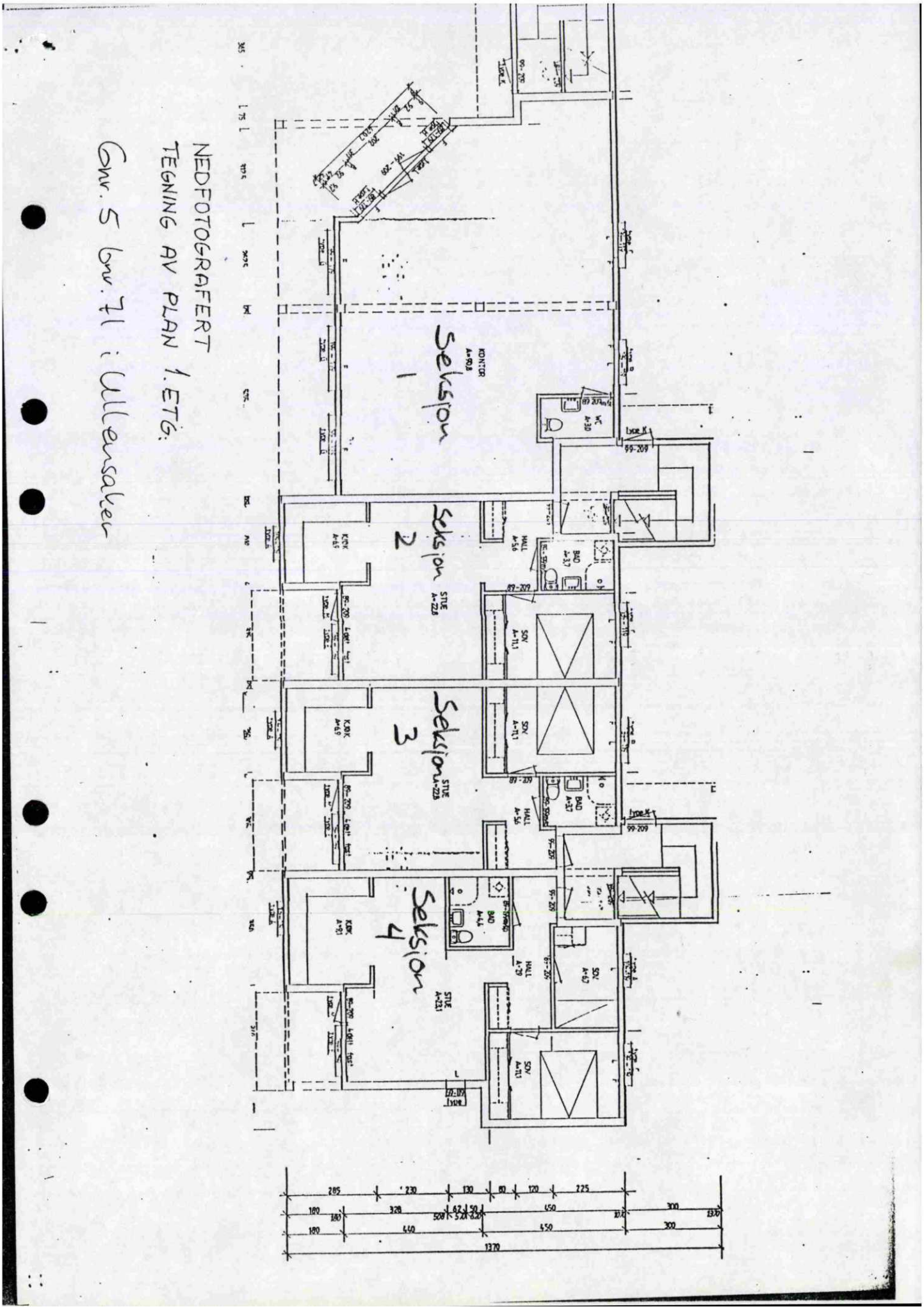
Dato: 17. juni 1991

Sted: Jessheim

Hjemmelshaver(ne)s underskrift
HARALD FOSSHAUG EIENDOM A/S
Harald Fosshaug

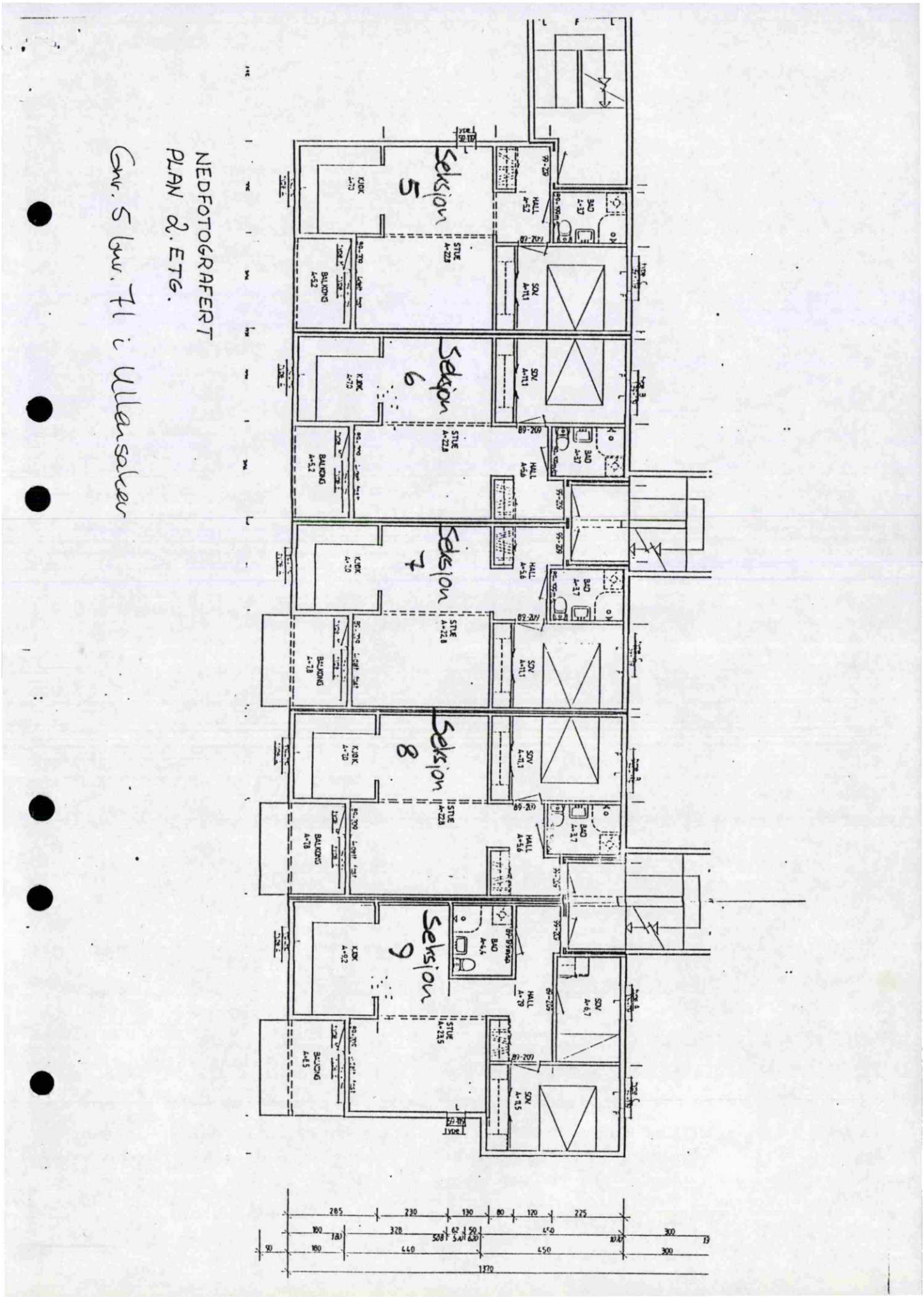
Tinglysingsstempel

NEDFOTOGRAFERT
TEGNING AV PLAN 1. ETG.
Gnr. 5 bnr. 71 i Ullensaker

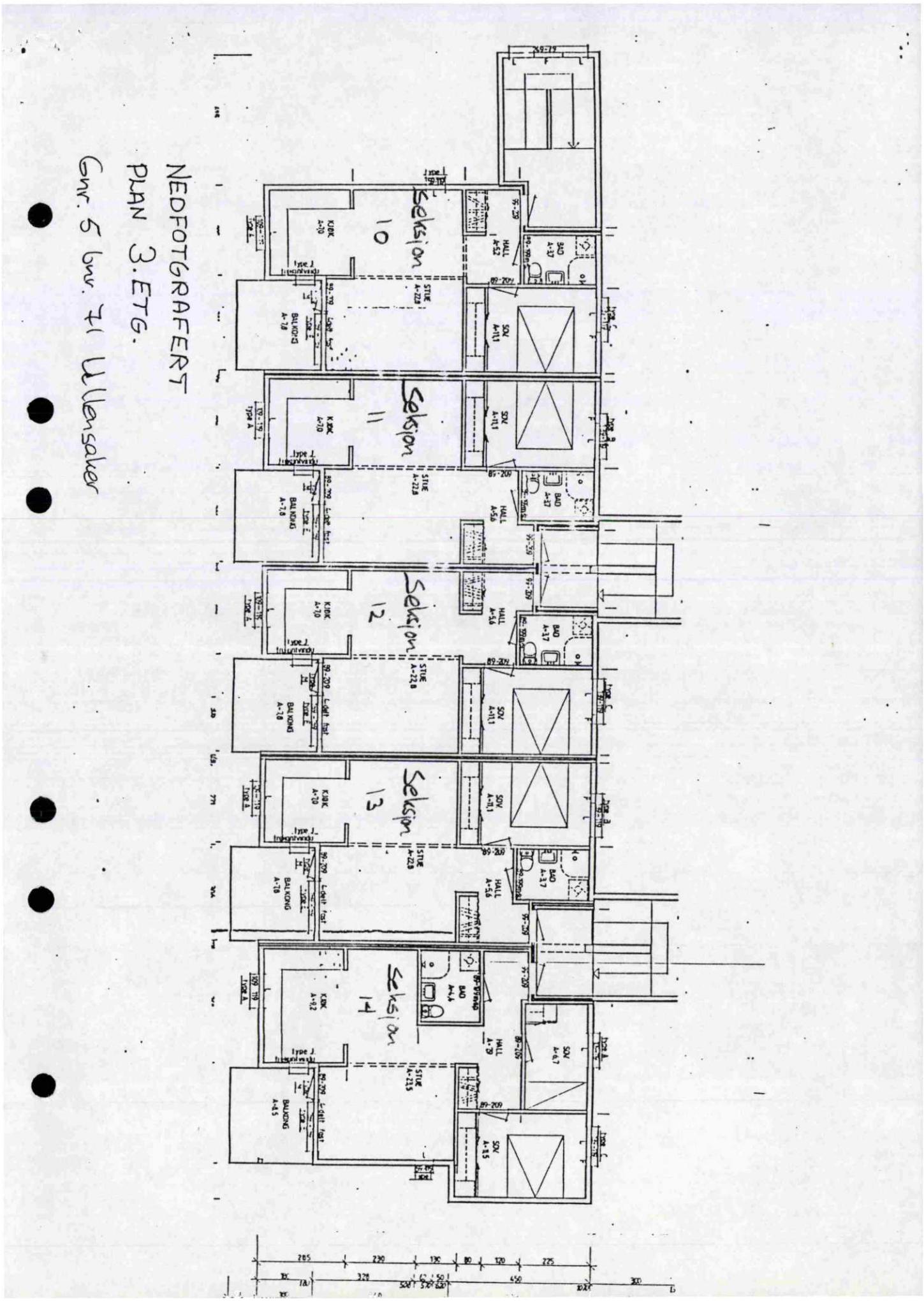


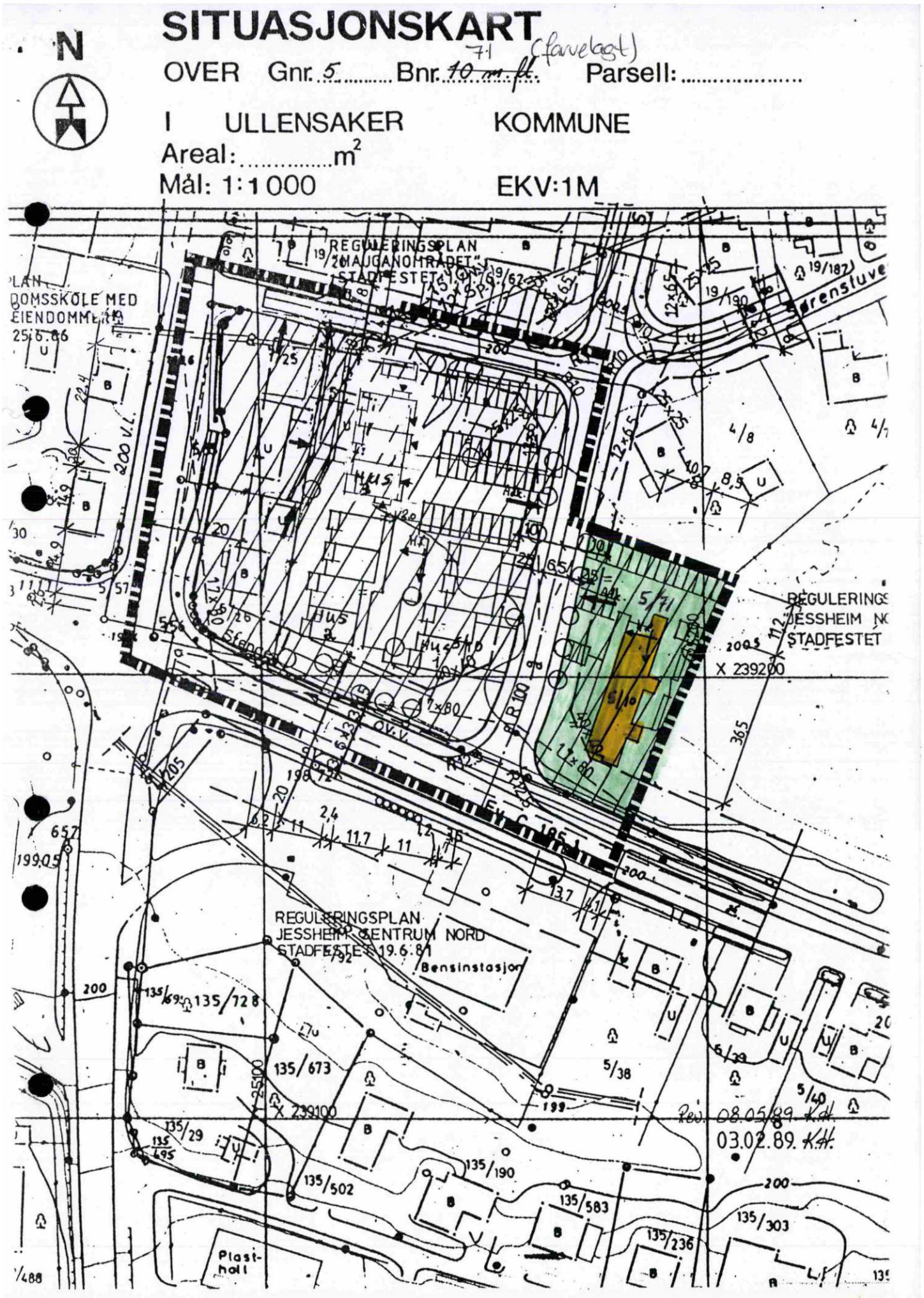
NEDFOTOGRAFERT
PLAN 2. ETG.

Gnr. 5 bnr. 71 i Ullensaker

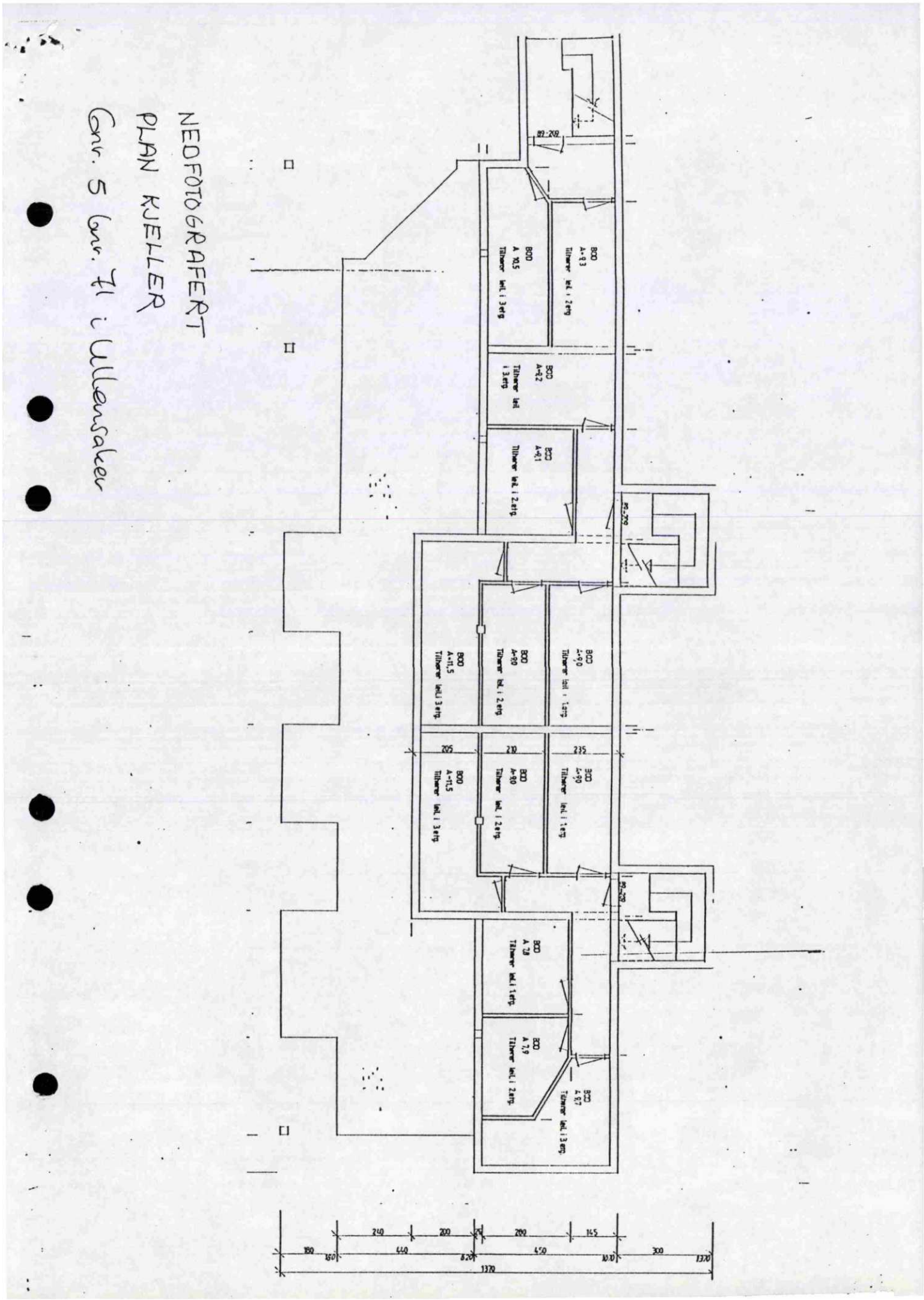


NEDFOTGRAFERT
PLAN 3. ETG.
Gnr. 5 bnr. 71 Ullensaker




SITUASJONSKART
N
OVER Gnr. 5 Bnr. 10 m.fl. 71 (fargelagt) Parsell:
I ULLENSAKER KOMMUNE
Areal: m²
Mål: 1:1000 EKV:1M
REGULERINGSPLAN "MAUGANOMRÅDET" STADFESTET
DOMSSKOLE MED EIENDOMMER
REGULERINGSPLAN JESSHEIM SENTRUM NORD STADFESTET 19.6.81
Bensinstasjon
Plast-hall
Rev. 08.05.89. K.H.
03.02.89. K.H.




NEDFOTOGRAFERT
PLAN KJELLER
Gnr. 5 Bnr. 71 i Ullensaker

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:
Sjøbergvegen 1B, 2066 Jessheim
Gnr. 5, Bnr. 71, Snr. 11, Ullensaker kommune.

Oppdragsnummer:
121251007

Meglerforetak: PrivatMegleren Brustad & Partnere

Saksbehandler: Werner Holthe

Telefon / Mobil: 63 97 61 00 / 966 26 660

E-post: werner.holthe@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.
