PRIVATMEGLEREN
BRUSTAD & PARTNERE

VEDLEGG TIL ODELSVEGEN 26

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

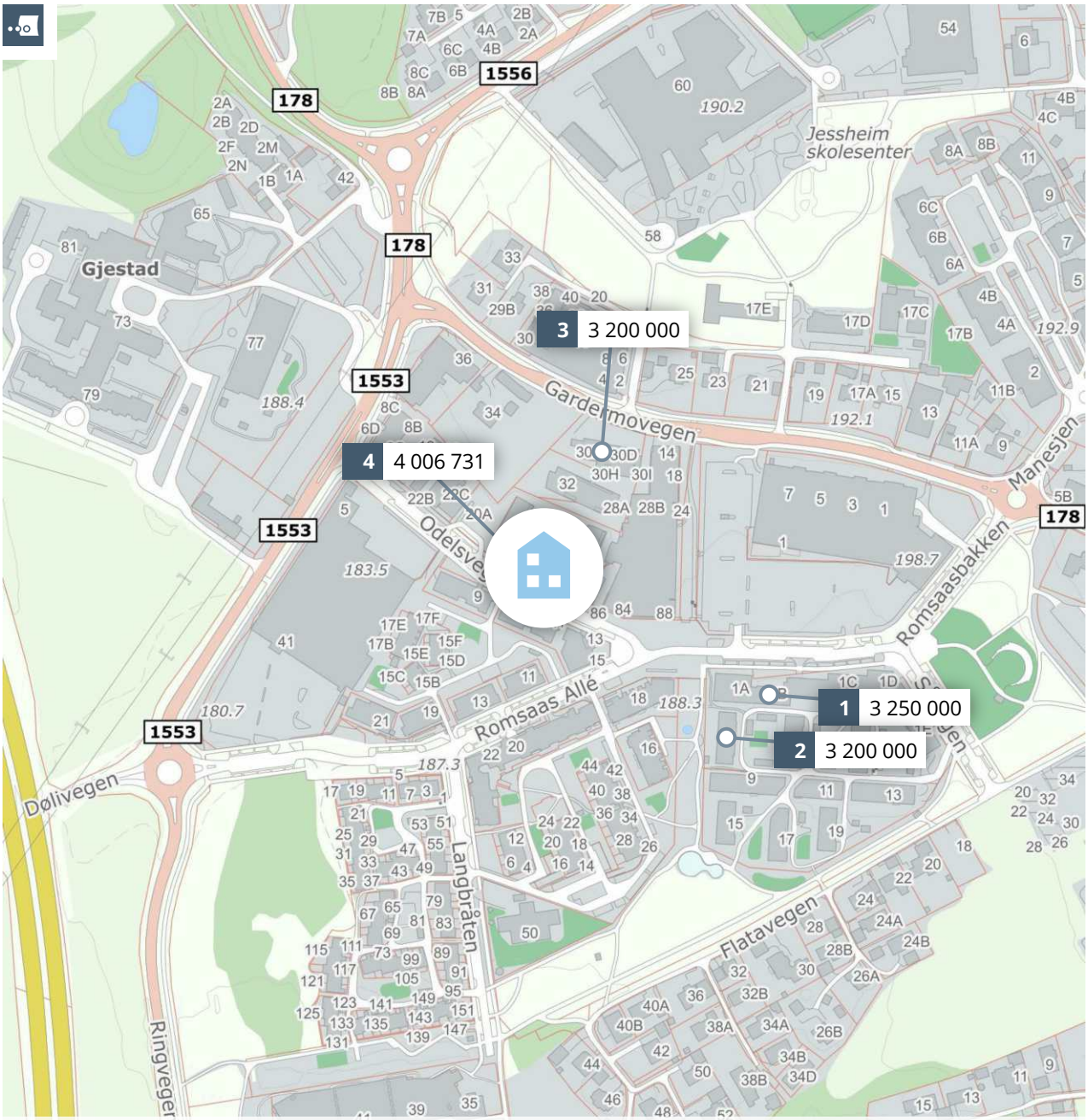
Informasjon fra forretningsfører

Kommunale opplysninger

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ODELSVEGEN 26

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Brustad & Partnere den 04.02.2026

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: Øyvind Thorberg Simonsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Odelsvegen 26, 2063 JESSHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2016

GNR 132 BNR 273 FNR 0 SNR 40 KOMMUNE 3209 ULLENSAKER GRUNNKRETS Gjestad

Verdivurdert til

3 290 000

11 199	3 301 199	57 916
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	57 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2016

Fellesutgifter	3 424
Formue	12 689
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Såvegen 1 B 52 m² 2007 3. etg 1 sov	15.01.2026	3 250 000	**3 250 000**	0	3 250 000	**62 500**
2 Såvegen 3 50 m² 2007 2. etg 1 sov	10.04.2025	3 150 000	**3 200 000**	0	3 200 000	**64 000**
3 Gardermovegen 30 G 58 m² 2004 2. etg 2 sov	02.04.2025	3 000 000	**3 200 000**	0	3 200 000	**55 172**
4 Odelsvegen 24 64 m² 2016 4. etg 2 sov	05.02.2025	4 185 000	**3 990 000**	16 731	4 006 731	**62 605**

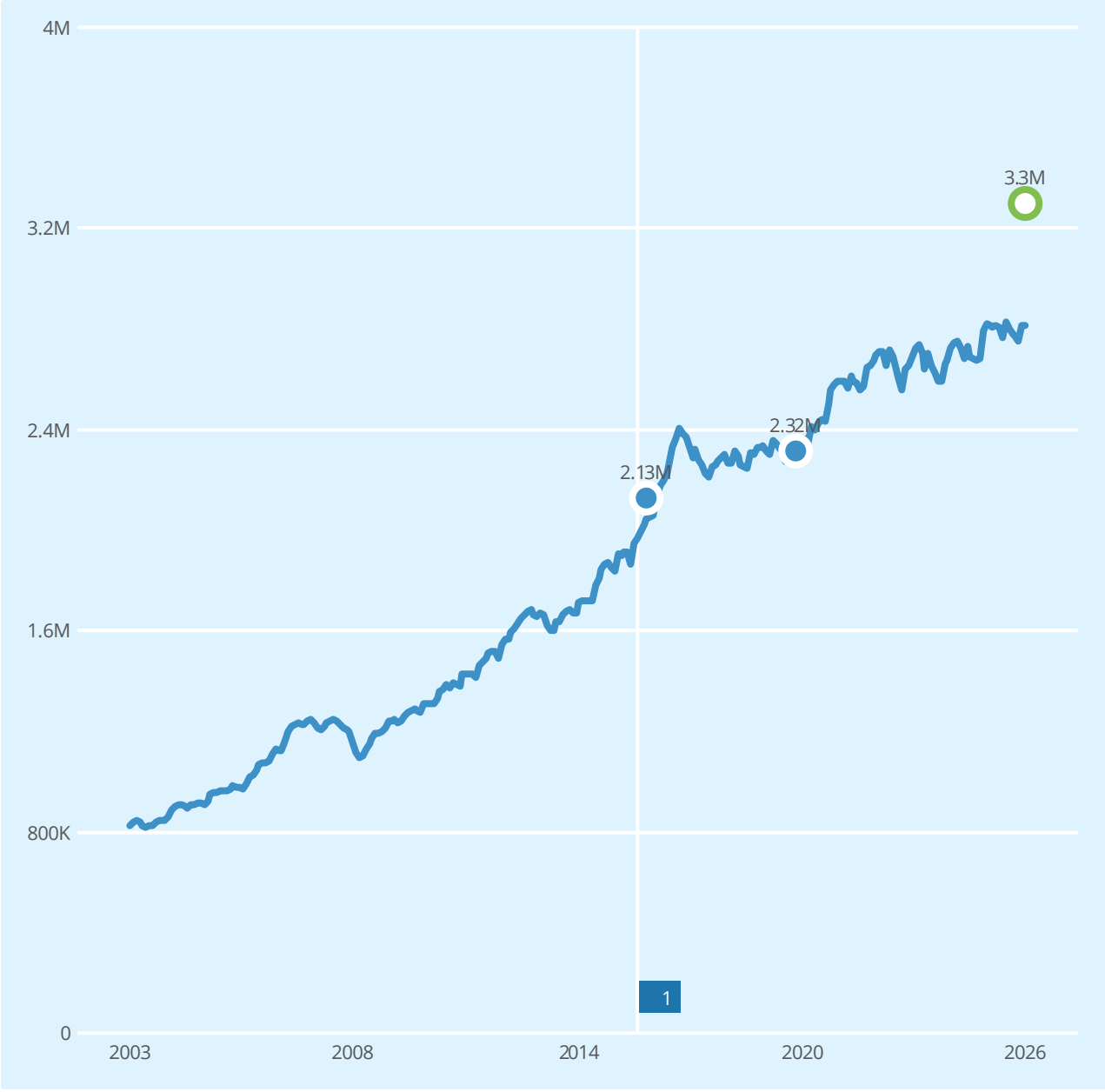
.

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	
18.02.2020	14.03.2020	07.04.2020	2 365 000	2 300 000	15 438	2 315 438	2
06.05.2016		06.05.2016	-	2 125 000	-	2 125 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. anses til å ha høyere verdi

Leiligheter til salgs i Gjestad grunnkrets nå

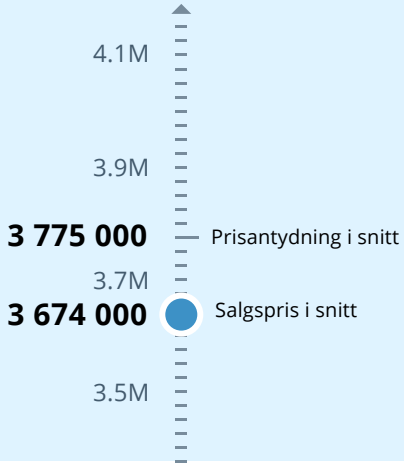
38
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
104
dager

Leiligheter solgt i Gjestad grunnkrets siste 3 mnd

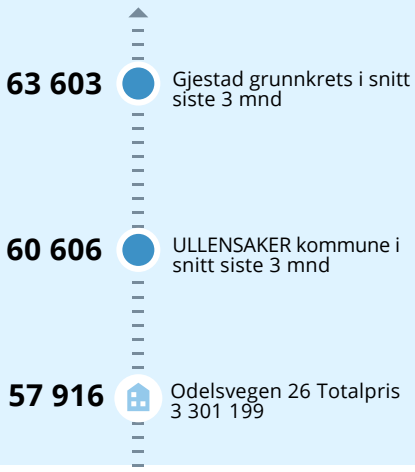
33
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
106
dager

for 2.8% under prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

ODELSVEGEN 26, 2063 JESSHEIM

Gnr: 132 Bnr: 273 Seksjon: 40
3209 Ullensaker kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	21/01/2026
Utskriftsdato:	23/01/2026
Oppdragsnummer:	98792
Referansenr:	12400

DANIEL AAS
da@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

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

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

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Toroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Gjennomgående leilighet i 1. etasje med platting.

Standard

Leilighet med standard fra byggeår.

Oppgraderinger i sameiet

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

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2016, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 1. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 1. etasje)
- Fast inventar, generelt (Bad / 1. etasje)
- Innvendig dør (Bad / 1. etasje)
- Ytterdører
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Ali Al Hatem
Takstmenn:	Daniel Aas
Befaring/tilstede:	Eier: Ali Al Hatem, Takstmann: Daniel Aas

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3209 Ullensaker Gnr: 132 Bnr: 273 Seksjon: 40
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	5258.6 m²
Eierbrøk seksjon:	483 / 47298
Hjemmelshaver:	Ali Al Hatem
Adresse:	Odelsvegen 26, 2063 Jessheim

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	21/01/2026		Opplysninger gitt av eier per telefon.		
Egenerklæring	15/01/2026		Eiers egenerklæring er mottatt.		
Ambita infoland	20/01/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	2016

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	8	0	0
1. etasje	49	0	0	13
Sum bolig:	49	8	0	13
Sum BRA:	57			

Romfordeling

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

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Kjellerbod nr. 26

Leilighet

Felles bygningsdeler

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

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

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

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang. Plass nr. 61.

Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: FDV dokumentasjon er ikke fremvist.
Midlertidig brukstillatelse er datert 27.04-2016.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2015.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse:	Isolert ytterdør.
Tilstandsvurdering:	Ytterdøren har behov for justering, da det observeres glipper i lukket tilstand. Dette kan medføre varmetap samt noe økt støy, og bør utbedres for å sikre tilfredsstillende tetthet. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse:	Terrassedør med trelags isolerglass, produsert i 2015.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Innvendige dører

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

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

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

Balkonger, terrasser, og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Markterrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 13 m². Terrassebord på bjelkelag.
Tilstandsvurdering:	Deler av terrassen var dekket med snø under befaringen, som gir store begrensninger i forbindelse med inspeksjon. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

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

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

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i skap i entré.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Ved tidspunkt for oppføring var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i kjøkken og derfor gitt TG 2. TG: 2

Vannbåren varme

Beskrivelse: Radiatorer tilknyttet felles varmtvann er montert i entré, soverom og stue/kjøkken.
Vannbåren gulvvarme er i følge eier lagt i bad.

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

Ventilasjon

Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Luftespalte med lufttilførsel under dører.
Ventilasjonskanaler ble renset i 2025.

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

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

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Komfyrvakt er montert.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Enkelte fronter har skjevheter og er noe vanskelige å åpne og lukke. Disse bør justeres. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,46 m målt i stue/kjøkken.
Himlingshøyde ca. 2,20 m målt i entré/gang.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

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

Samsvarserklæring signert og datert 15.12-2015 er fremvist for følgende arbeider: Elanlegg ifm modulbyggleiligheter med underliggende garasjekjeller. Grensesnitt i sikringsskap leiligheter hvor vi har montert vern og tilkoblet utgående kurs.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for deler av anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeår.
Dokumentasjon er ikke fremvist.

Tyder

Våtromsgulv – Bad, 1. etasje

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

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

Det er observert sprekkdannelse i én flis i dusjsonen ved vegg.
TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er observert en flis med sprekkdannelse på vegg i nedre del av dusjsonen, ved området der dusjdøren er montert.
TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

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

Tilstandsvurdering: Baderomsinnredningen har noe påbegynnende fuktskader/svelling i bunn av innredningen.
TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

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

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendig dør – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Glatt innvendig dør.

Tilstandsvurdering: Innvendig dør mot badet har synlig fuktskader/svelling i bunnen av dørbladet. TG: 2

Hulltaking – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Veggen er av typen stålkonstruksjon, det er derfor ikke mulig å måle med pigger i veggens utlekting.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

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

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

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

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

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

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Brustad & Partnere

Oppdragsnr.
121260013

Selger 1 navn
Hatem Ali Al

Gateadresse
Odelsvegen 26

Poststed	Postnr
JESSHEIM	2063

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Watercircles forsikring

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: 121260013

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Aneo gjort klar i hele garasjen til å sette opp en boks

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 121260013

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: 121260013

Tilleggskommentar

Hele ventilasjonsanlegget er renset av et firma våren 2025. Suget ut støv og sot fra alle ventiler i leiligheten. Jobb for flere tusen kroner.

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: 121260013

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ali Al Hatem	8f83a9fc5fe27c159c2d77 40d697b4dda2afaf40	15.01.2026 21:19:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 121260013

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

Energiattest



Adresse	
Odelsvegen 26, 2063 JESSHEIM	
Dato for energimerking **04.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-256009**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300549100**
Gårdsnummer **132**	Bruksnummer **273**
Seksjonsnummer **40**	Bruksenhetsnummer **H0106**



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 **2016**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **57,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **49,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert 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
110,08 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
129,32 kWh/m²	**7 481 kWh**

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 15.01.26
Vår ref.: 575 / 40
Meglers ref.: 121260013

Boligopplysninger

Seksjon	40	**Bolignr**	H0106
Boligselskap	575 GATE 1-2-3 BOLIGSAMEIE	**Etasje**	1.etg
Adresse	Odelsvegen 26, 2063 JESSHEIM	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Ali Al Hatem	**Bygningstype**	Lavblokk

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke sikret. Restanse pr 15.01.26: kr 3 424,00 (Med forbehold om feil.)
Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-01	2026-02	2026-03	2026-04	2026-05	2026-06
Atech avtalen	365	365	365	365	365	365
Felleskostnader	2 485	2 485	2 485	2 485	2 485	2 485
Kabel-TV/bredbånd	398	398	398	398	398	398
Stipulerte avdrag	113	113	113	113	113	113
Stipulerte rentekostnader	63	63	63	63	63	63
Total	3 424	3 424	3 424	3 424	3 424	3 424

Andel fellesgjeld for Seksjon

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA 7% Annuitetslån, Info pr 31.12.25	4	1 096 703	11 199	23.06.22 - 30.12.32

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA - 7% Annuitetslån, Info pr 31.12.25	4	1 096 703	23.06.22 - 30.12.32

Selskap og eiendom

Selskap	575 GATE 1-2-3 BOLIGSAMEIE (orgnr. 917409390)
Antall enheter	92
Styrets e-post	Gate123@borimail.no
Styreleder	Vidar Kolstad (90075764)
Forsikring	If Skadeforsikring (Polise SP2040379.1.1)

Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	132/273
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Nei

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 12 608,00	**Andre inntekter**	kr 75,00
Formue	kr 12 689,00	**Utgifter**	kr 1 009,00

Merknader

Seksjonseiere som leier ut sin leilighet utover 30 dager skal oppgi leietaker og kontaktinformasjon til BORI på e-post eierskifte@bori.no. Eventuelle registreringsgebyr dekkes av seksjonseier.

Seksjonseiere som disponerer garasjeplass, har midlertidig enerett til bruk av garasjeplass i garasjekjeller som er fellesareal. Garasjeplasser følger seksjonen.

Vedtekter for
GATE 1-2-3 Boligsameie
(org. nr. 917409390)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 1. april 2016
Sist endret på årsmøte 16.05.2021

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er GATE 1-2-3 Boligsameie.

Sameiet består av 92 boligseksjoner og en garasjekjeller i eiendommen gnr 132 bnr 273 Ullensaker Kommune.

Seksjonseiere som disponerer garasjeplass, har midlertidig enerett til bruk av garasjeplass i garasjekjeller som er fellesareal. Garasjeplasser følger seksjonen. Eiendomsgruppen Oslo AS forbeholder seg retten til å fordele garasjeplasser i sameiet. Eiendomsgruppen Oslo AS beholder rett til å råde over usolgte garasjeplasser og eventuelt selge disse på et senere stadium. Kjøper og sameiet er forpliktet til å bistå ved en slik senere overføring dersom det skulle være nødvendig. Kostnadene for drift og vedlikehold av garasjekjeller fordeles seksjonseierne etter antall garasjeplasser som disponeres.

I garasjekjeller er det også teknisk rom, lager, sykkelbod, boder, egen trapp og heis til boligene.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkong).

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Private balkonger inngår i bruksenhetene for bolig.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal.
Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes felles behov.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett
Den enkelte **seksjonseier** rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Ved utleie/utlån av seksjonen utover 30 dager, skal leietaker/bruekr med kontaktinformasjon registreres hos forretningsfører BORI og videre til styret. Eventuelt registreringsgebyr til forretningsfører dekkes av seksjonseier.

En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnlatelser eller andre forhold til sameiet.

Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet. Dette med unntak av stat, kommune m.m. som det fremgår av eierseksjonsloven § 22.

Rettslig råderett inkluderer et forbud av næringsvirksomhet i form av korttidsutleie (under 14 dager).

2-2 P-plasser for bevegelseshemmede, HC plasser
Noen av plassene i kjeller er tilpasset bevegelseshemmede (hc-plasser). Seksjonseierne, samt andre som bor fast sammen med dem i deres husstand, som har behov for hc-plass, har fortrinnsrett til bruk av disse plassene.

Dersom noen har behov for hc-plass, skal dette behovet meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon (som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige hc-plasser) Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret pålegge et bytte med den hc-plass som ligger nærmest inngangen til den beboer som skal ha hc-plassen.

Retten til bytte bortfaller, dvs at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet.

Alle parkeringsplasser for utleie/salg skal kun gå til seksjonseiere i Gate 1-2-3 Boligsameie.

2-3 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) Felles ladesystem for elektriske/ladbare kjøretøy er installert. Alle som lader i garasjeanlegget er pliktige til å bruke dette fremover.

(2) Abonnement tegnes hos Ohmia Charging AS som p.t. er eier av og administrerer ladesystemet.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

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

(4) Garasjekjeller er organisert som fellesareal. Det vil si at de seksjonseiere som disponerer en eller flere garasjeplasser har en midlertidig enerett til bruk av garasjeplass. Garasjeplassene følger seksjonene.

3-2 Trivselsregler
Seksjonseiermøtet fastsetter trivselsregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

Seksjonseierne plikter å følge de trivselsregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på trivselsreglene kan anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

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

(5) Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Unntak:

Kostnader til bredbånd og kabel-TV, samt Atech avtalen (alarmer) fordeles etter nyttebegrepet. Det vil si at kostnadene fordeles likt mellom seksjonseierne (ikke etter seksjoneringsbrøken i sameiet).

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

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på **årsmøte**t eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom **årsmøtet** har vedtatt slik avsetning.

(3) Kostnader i forbindelse med parkeringskjeller fordeles på seksjonseierne etter antall parkeringsplasser som disponeres.

5-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til **2x** folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens **§ 38** første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 1 leder, og 2-4 andre medlemmer og med 1-3 varamedlemmer.

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

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

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

7-2 Styremøter
(1)Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

7-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1)Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

7-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Styrets representasjonsadgang
(1)Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

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

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- **behandle styrets årsberetning**
- **behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår**
- **velge styremedlemmer**
- **behandle vederlag til styret**

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

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

b) **oppløsning av sameiet**

c) **tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter**

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

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

- **innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen**

- **innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.**

8-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) **et søksmål mot en selv eller ens nærstående**

b) **ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet**

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

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

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

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

*** * * ***



Ordensregler for Gate 1-2-3, vedtatt i styremøte den 29.03.2023.

Gate 1-2-3 Sameiet

Styrets informasjon til sameiere og leietakere.

Generelt.

Disse husordensregler er veiledende i «god naboskikk» og inneholder samtidig regler og opplysninger om forhold som må iaktas av hensyn til sameiets drift og sikring mot unødvendig tap/skade og utgifter.

Beboerne og næringsdrivende plikter å rette seg etter husordensreglene til enhver tid og er ansvarlig for at reglene overholdes av sameiets medlemmer, leietakere og deres besøkende.

Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir overholdt. Videre kan styret bemyndige vaktmester, eller den de gjør avtale med, til å påse at reglene overholdes.

Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt med de berørte parter. Dersom dette ikke fører fram tas forholdet opp skriftlig med sameiets styre. Kun skriftlige henvendelser blir behandlet.

Leilighetene.

Alle sameiets medlemmer plikter å holde ro og orden i og utenfor egen leilighet, slik at naboene i sameiet og andre, ikke sjeneres. Musikk og sangundervisning tillates bare etter skriftlig godkjennelse fra sameiets styre. Mellom klokken 23.00 og 07.00 er det ikke tillatt med uro eller bråk som er til sjenanse for andre beboere.

Bruk av boremaskin og hamring er forbudt mellom klokken 22.00 og 07.00. Det må utvises hensyn ved bruk av støyende verktøy. Primært bør slike aktiviteter legges til tider på dagen hvor det er til minst sjenanse for øvrige beboere. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager må det utvises særlig hensynsfullhet og nevnte aktiviteter må aldri foregå over lengre tidsrom.

Vaskemaskiner, sentrifuger, tørketrommel som støyer slik at andre beboere sjeneres må ikke brukes mellom klokken 22.00 og 07.00. Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som for eksempel maling, radio og TV-antenner, skilt, flagg og bannere som reklamerer for egne personlig meninger eller interesser, eller andre faste innretninger som ikke er regulert i «vedtektene» for sameiet. Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdet tilbakeføres til det opprinnelige. Innvendig endringer som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjon må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas endringer som er til ulempe for naboer.

Lufting og oppvarming.

Sett vinduene opp, gjerne med gjennomtrekk en kort tid av gangen, men bruk i all hovedsak ellers det innebygde ventilasjonsanlegget.

Alle seksjonene må være oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

Varmekabler i bad bør slås av hvis badet blir stående uten å bli brukt i mer enn en uke. Dette pågrunn av vannet ellers vil fordampe fra vannlåsen i gulvsluket og at kloakkgass dermed vil slippe ut i rommet.

Balkonger/terrasser.

Evt. terrassekasser for blomster er den enkelte beboers eget ansvar. Man må unngå at busker og blomster henger ut over terrasekanten med nedfall av blader og nåler til naboen.

Ved klestørking og lufting av tøy fra terrassen må tøyet henge slik at det ikke er synlig fra bakkeplan.

De som har terrasse på bakkeplan er fritatt, men har til gjengjeld ikke lov å henge ut klestørk på søndager og helligdager.

Grilling på terrassene er tillatt såfremt det skjer med gassgrill eller elektrisk grill uten sjenanse for naboer.

Bruk av vannslange på terrassen for bruk til vanning av blomster eller spyling av gulv er ikke tillatt.

Den enkelte beboer har ansvar for at vann, blomsterjord eller annet ikke faller ned på underliggende terrasser. Likeledes har den enkelte beboer det økonomiske ansvar for skader som forvoldes ved at gjenstander faller ned fra deres terrasse. Foreldre eller foresatte har ansvar for at barn ikke kaster ned leker eller andre gjenstander ut fra terrassen. Søppel må ikke lagres på terrassen. Terrassen skal heller ikke brukes som lagerplass.

Mating av fugler på terrassen er forbudt.

Bruk av terrassedør i 1 etg. som hoveddør ifm forskjellige gjøremål til og fra leiligheten er ikke tillatt, gressplenen er fellesarealer og kan/skal kun brukes på den måten fellesarealene er tenkt å brukes til, slik som lek og andre ting. Grunnlaget for dette er at alle skal alltid ta mest mulig hensyn til sine naboer med minst mulig trafikk foran og forbi naboterrassene.

Oppgangene.

Inngangsdørene til oppgangene skal alltid holdes låst. Ved anrop på porttelefonen skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som man har til hensikt å slippe inn i egen bolig. Postbud og lignende har egen nøkkel.

I oppgangene er det ikke tillatt å hensette sykler, barnevogner, skier, sparker og lignende. M.a.o. oppganger og heiser skal ikke inneholde personlige gjenstander.

Unødig lek og opphold i oppgangene er ikke tillatt.

Beboere skal holde egne boder rene. Styret kan ved kunngjøring bestemme andre ordninger for renhold.

Bodganger og boder.

Det er forbudt å hensette gjenstander i bodgangene. Det er strengt forbudt å lagre brannfarlig eller Illeluktende stoffer/kjemikalier og gass i bodene eller bodgangene.

Søppelanlegg.

Søppeltankene på utsiden må brukes til husholdningsavfall pakket i sammenknyttede poser.

Det må ikke kastes gjenstander i søppeltankene. Papir og papp kastes i egen søppeltank spesielt merket Papp og papir. Det samme gjelder plast.

Løs isopor og skumgummi skal ikke kastes i noen av våre avfallsbrønner, dette skal legges i blanke poser, knytes 2 ganger og kastes i restavfallsbrønnene.

Det er forbudt å sette søppel ved siden av søppeltankene.

Garasjeanlegget.

Tyveri av gjenglemte sendere må omgående meldes til styret slik at omkobling kan iverksettes straks.

Barn og ungdom har ikke lov å benytte garasjeanlegget til lekeplass eller oppholdssted.

Tomgangskjøring i garasjeanlegget er streng forbudt.

Det er samme krav til orden og ryddighet i garasjeanlegget som andre fellesareal. Dette innebærer at det Ikke kan benyttes som oppbevaringsplass. Særlig er dette viktig med hensyn til brannsikkerhet.

Brannforskriftene er klare i denne sammenheng: Det kan med føre straffeansvar å oppbevare brann- og/eller eksplosjonsfarlig materiale i garasjeanlegget.

Hvis oljelekkasje/drypping fra biler blir oppdaget i garasjeanlegget så vil vedkommende eier få 14 dager frist til å få tettet lekkasjen. Hvis dette ikke blir gjort så vil vedkommende bli utvist fra garasjeanlegget.

Dyrehold.

Dyrehold er ikke tillatt, med mindre særskilte grunner taler for det. Dette skal i så fall godkjennes av styret.

Det er forbudt å lufte hunder og katter på sameiets gressplener, eller andre fellesarealer.

Gressplenene er bruksplener, ikke toalett for dyrene.

Eierskifte/utleie.

Beboere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å gi melding om dette til styret og til sameiets forretningsfører.

Ved utleie av leilighetene plikter sameierne å informere leietakeren(e) om gjeldene husordensregler.

For sameiet.

Jessheim, 29 mars 2023.

Innkalling til ordinært årsmøte 01.04.2025 for 575 Gate 1-2-3 Boligsameie.

Møtetid: kl. 19:00 på Teams

Det er blir kun mulig å delta via videolenke:
Møtelenke kommer senere

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.
NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Dersom noen ønsker å kreve fysisk møte i tillegg til video, er fristen for å legge frem dette kravet innen ni dager før møtet. Minst 2 eiere med minst 10% av stemmene må kreve dette.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.
Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets rapport
Sak 3: Regnskap
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Personvalg

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
"Styreleder Vidar Kolstad velges til møteleder. Espen Antonsen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets rapport

Styret har behandlet ca 25 saker i 7 styremøter siden forrige ordinære Årsmøte.

Rettsforlik med Eiendomsgruppen (utbygger) er fulgt opp og avtale om ferdigstilling av utestående oppgaver og søknad om ferdigattest er avtalt og blir utført vår/sommer 2025.

For å bedre sikkerhet og redusere risiko for flere innbrudd i postkassene ble 2 av postkasser flyttet ut i garasjen ved Odelsveien 24. Her er det også satt opp bedre belysning og video-overvåking. Det vurderes også bedre video-dekning i bod-områdene.

En vannlekkasje i en rør-sjakt ble avdekket og reparert i årsskiftet. Dette innebar også at styret måtte åpne en vegg inne i en leilighet for å komme til lekkasjen. Det er i den sammenheng viktig at alle seksjonseiere gir Bori riktig kontaktinformasjon til sine leietakere, slik at styret raskt kan komme i kontakt med beboer.

Av andre oppgaver som er utført i perioden kan nevnes:
- godkjenning av ca 60 fakturaer pr år
- budsjettering
- eierskifte meldinger
- oppfølging av alle leverandører/serviceavtaler
- oppfølging av alle HMS-tiltak
- oppfølging av klagesaker fra beboere

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Årsresultat: kr 158 495.
Se vedlegg for detaljer.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Styret fordeler selv honorar.

Styrehonorar ★ Styrets innstilling
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 75 000

Sak 5: Personvalg

Kun et styremedlem på valg.

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Espen Antonsen

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Gate 1-2-3 Boligsameie
Alle belop i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 950 436	3 845 928	3 949 999	3 950 700
Sum driftsinntekter		**3 950 436**	**3 845 928**	**3 949 999**	**3 950 700**
Kostnader					
Lønnskostnad	2	171 150	171 150	171 000	171 150
Konsulenttjenester	3	708 089	599 069	659 000	633 400
Kontingenter		3 100	2 900	3 000	3 100
Rep og vedlikehold	4	463 507	369 637	243 000	361 499
Forsikringer		361 338	302 720	333 000	380 000
Energi og fyring	5	956 292	1 127 697	1 210 000	1 124 000
Kabel-TV og telefoni		433 072	371 744	408 000	419 000
Driftskostnader	6	440 655	249 075	320 000	404 500
Kostnader til fellessameier		77 151	64 451	75 000	85 000
Andre driftskostnader	7	87 376	127 447	117 000	106 498
Sum driftskostnader		**3 701 729**	**3 385 890**	**3 539 000**	**3 688 147**
Driftsresultat før finansposter		**248 707**	**460 038**	**410 999**	**262 553**
Finansielle poster					
Finansinntekt		7 270	6 849	0	0
Finanskostnad		97 482	90 999	105 000	87 999
Sum finansposter		**-90 211**	**-84 150**	**-105 000**	**-87 999**
Årsresultat		**158 495**	**375 888**	**305 999**	**174 554**
Overført udekket tap	8	158 495	375 888	0	0
Sum disponering		**158 495**	**375 888**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Gate 1-2-3 Boligsameie
Alle belop i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		142 029	136 862
Sum finansielle anleggsmidler		142 029	136 862
Sum anleggsmidler		**142 029**	**136 862**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		589 115	536 722
Kundefordringer		80 430	24 488
Andre fordringer		6 530	0
Sum fordringer		676 075	561 210
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 141 472	1 157 077
Skattetrekkkonto		35 200	35 200
Sum omløpsmidler		**1 852 748**	**1 753 487**
SUM EIENDELER		**1 994 777**	**1 890 349**

Balanse 31.12.2024

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8	-1 001	-159 496
Sum egenkapital		**-1 001**	**-159 496**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 10	1 218 660	1 330 825
Sum langsiktig gjeld		1 218 660	1 330 825
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		776 258	700 203
Annen kortsiktig gjeld		860	18 817
Sum kortsiktig gjeld		777 118	719 020
Sum gjeld		**1 995 778**	**2 049 845**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 994 777**	**1 890 349**

Gate 1-2-3 Boligsameie

Vidar Kolstad
Styrets leder

Anna Theresia Elisabeth Bergman
Styremedlem

Espen Antonsen
Styremedlem

Sherwine Cheron Stephen
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600	Generelle Felleskostnader	2 919 936	2 919 936	2 919 999	2 920 000
3603	Stipulerte renter	105 012	88 944	105 000	88 000
3604	Stipulerte avdrag	114 048	110 616	114 000	120 700
3606	Kabel TV/bredbånd	408 480	349 968	408 000	419 000
3649	Andre innkrevde fellesk. (Atech)	402 960	376 464	403 000	403 000
Sum felleskostnader		**3 950 436**	**3 845 928**	**3 949 999**	**3 950 700**

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	150 000	150 000	150 000	150 000
Arbeidsgiveravgift	21 150	21 150	21 000	21 150
Sum lønnskostnader	**171 150**	**171 150**	**171 000**	**171 150**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatt. Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	6 375	6 313	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar	149 229	136 644	149 000	156 400
Juridisk bistand	94 029	72 141	100 000	20 000
Vakthold	382 536	366 405	403 000	350 000
Annen fremmed tjeneste	75 919	17 566	0	100 000
Sum konsulenttjenester	**708 089**	**599 069**	**659 000**	**633 400**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	83 531	33 558	20 000	50 000
Vedlikehold VVS	90 092	76 885	20 000	30 000
Vedlikehold elektro	95 067	107 095	20 000	50 000
Vedlikehold utvendig anlegg	53 243	0	15 000	50 000
Vedlikehold heis	77 731	118 293	105 000	90 000
Vedlikehold garasjer	6 736	5 900	10 000	9 999
Andre vedlikeholdskostnader	0	0	15 000	15 000
Vedlikehold ventilasjon	31 892	12 314	13 000	30 000
Vedlikehold brannsikring	25 215	12 591	15 000	26 500
Egenandel forsikringsskader	0	3 000	10 000	10 000
Sum vedlikeholdskostnader	**463 507**	**369 637**	**243 000**	**361 499**

Note 5 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	102 219	122 140	122 000	124 000
Fjernvarme	854 073	1 005 558	1 088 000	1 000 000
Sum energi og fyring	**956 292**	**1 127 697**	**1 210 000**	**1 124 000**

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	74 460	49 365	55 000	78 000
Renholdstjenester	208 008	192 700	205 000	218 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	55 900	7 010	40 000	58 500
Gressklipping	102 288	0	20 000	50 000
Sum driftskostnader	**440 655**	**249 075**	**320 000**	**404 500**

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader garasjer/P-	46 906	49 799	48 000	48 000
Skadedyrbekjempelse	27 113	25 432	28 000	28 500
Lyspærer, sikringer etc	0	0	10 000	9 999
Verktøy og redskaper	0	381	0	0
Inventar	0	28 819	0	0
Nøkler, låser og skilt	0	0	5 000	5 000
Kontorrekvisita	854	1 540	8 000	2 000
Lisenser/software	6 503	8 157	2 000	6 999
Kostnader tillitsvalgte	0	323	0	0
Generalforsamling/årsmøte	0	5 360	10 000	0
Gave, ikke fradragsberettiget	0	1 498	0	0
Øredifferanser	0	138	0	0
Bank og kortgebyrer	6 000	6 000	6 000	6 000
Sum andre driftskostnader	**87 376**	**127 447**	**117 000**	**106 498**

Note 8 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-159 496	-535 384
Tilført til/fra EK fra årets resultat	158 495	375 888
Sum opptjent egenkapital 31.12	-1 001	-159 496
Udekket tap 31.12	-1 001	-159 496
Sum egenkapital 31.12	**-1 001**	**-159 496**

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 9 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Pantelån	1 218 660	1 330 825
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	**1 218 660**	**1 330 825**

Note 10 Gjeldsbrevlån

BOLIGBANKEN ASA		
Renter 31.12.24: 7,50%, løpetid 11 år		
Opprinnelig 2022	1 500 000	
Nedbetalt tidligere	169 175	
Nedbetalt i år	112 165	
Lånesaldo 31.12		1 218 660
Beregnet innfrielsesdato: 23.12.2032		
Sum langsiktig gjeld		**1 218 660**

Note 11 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	**1 034 467**	**764 410**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	158 495	375 888
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-112 165	-110 930
Endringer i andre langsiktige poster	-5 167	5 099
B. Årets endring i arbeidskapital	41 163	270 057
C. Arbeidskapital 31.12	**1 075 630**	**1 034 467**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 852 748	1 753 487
- Kortsiktig gjeld	777 118	719 020
= Arbeidskapital 31.12	**1 075 630**	**1 034 467**

575 2024 Årsoppgjørspakke.pdf

Navn	Dato
Kolstad, Vidar	**2025-02-19**

Identifikasjon

bankID Kolstad, Vidar

Navn	Dato
Bergman, Anna Theresia Elisabeth	**2025-02-19**

Identifikasjon

bankID Bergman, Anna Theresia Elisabeth

Navn	Dato
Antonsen, Espen	**2025-02-18**

Identifikasjon

bankID Antonsen, Espen

Navn	Dato
Stephen, Sherwine Cheron	**2025-02-19**

Identifikasjon

bankID Stephen, Sherwine Cheron

styret.com This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Til årsmøtet i Gate 1-2-3 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gate 1-2-3 Boligsameie som viser et overskudd på NOK 158 495. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
26.02.2025

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.

Lillestrøm, 26. februar 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 26.02.2025

575 Gate 1-2-3 Boligsameie

Protokoll for ordinært årsmøte 01.04.2025

92 av 92 mulige stemmegivere var representert.
92 deltok digitalt

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Vedtatt med 15 stemmer

> "Styreleder Vidar Kolstad velges til møteleder. Anna Bergmann signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 15

Sak 2: Styrets rapport

Styret har behandlet ca 25 saker i 7 styremøter siden forrige ordinære Årsmøte.

Rettsforlik med Eiendomsgruppen (utbygger) er fulgt opp og avtale om ferdigstilling av utestående oppgaver og søknad om ferdigattest er avtalt og blir utført vår/sommer 2025.

For å bedre sikkerhet og redusere risiko for flere innbrudd i postkassene ble 2 av postkasser flyttet ut i garasjen ved Odelsveien 24. Her er det også satt opp bedre belysning og video-overvåking. Det vurderes også bedre video-dekning i bod-områdene.

En vannlekkasje i en rør-sjakt ble avdekket og reparert i årsskiftet. Dette innebar også at styret måtte åpne en vegg inne i en leilighet for å komme til lekkasjen. Det er i den sammenheng viktig at alle seksjonseiere gir Bori riktig kontaktinformasjon til sine leietakere, slik at styret raskt kan komme i kontakt med beboer.

Av andre oppgaver som er utført i perioden kan nevnes:
- godkjenning av ca 60 fakturaer pr år
- budsjettering
- eierskifte meldinger
- oppfølging av alle leverandører/serviceavtaler

- oppfølging av alle HMS-tiltak
- oppfølging av klagesaker fra beboere

Styrets forslag - Vedtatt med 15 stemmer

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 15

Sak 3: Regnskap

Årsresultat: kr 158 495. Det øker arbeidskapital til ca kr 1.075.000.
Se vedlegg for detaljer.

Styrets forslag - Vedtatt med 15 stemmer

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 15

Sak 4: Styrehonorar

Styret fordeler selv honorar.

Styrehonorar - Vedtatt med 14 stemmer

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 75 000

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 14
Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 5: Personvalg

Kun et styremedlem på valg.

Styremedlem (2 år)

Espen Antonsen Valgt

Totalt antall stemmer: 15

Ordinært årsmøte 01.04.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Kolstad, Vidar	**2025-04-03**	**Bergman, Anna Theresia Elisabeth**	**2025-04-04**

Identifikasjon

bankID Kolstad, Vidar

Identifikasjon

bankID Bergman, Anna Theresia Elisabeth

styret.com This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Innkalling til ekstraordinært årsmøte 10.04.2025 for 575 Gate 1-2-3 Boligsameie.

Møtetid: kl. 18:00

Det er blir kun mulig å delta via videolenke:
https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_M2ZiYmI0OGMtNTY2NC00Y2E0LWEzYzItZDc1MDUxYTViZjE3%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%221e16-4450-9607-8d52a45cfe78%22%2c%22Oid%22%3a%22357c32b6-320d-4ff4-bb23-6575af161941%22%7d

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Dersom noen ønsker å kreve fysisk møte i tillegg til video, er fristen for å legge frem dette kravet innen ni dager før møtet. Minst 2 eiere med minst 10% av stemmene må kreve dette.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.
Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrehonorar del 2

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
"Styreleder Vidar Kolstad velges til møteleder. Anna Bergmann signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrehonorar del 2

Styreleder oppdaget dagen etter ordinært Årsmøte at det var satt opp feil beløp i sum styre-honorar i innkalling og protokoll.

Beløpet skulle vært kr 150.000, men har blitt satt til kr 75.000.

Dette er styreleder sin feil og årsak kan muligens være en sammenblanding av størrelse styre-honorar i et annet boligselskap som styreleder har ansvar for. Det er sterkt beklagelig at feil ikke ble oppdaget før eller under gjennomføring av ordinært årsmøte i Gate123.

Det er avsatt kr 150.00 i budsjett for styre-honorar i 2025.

Styret innkaller derfor til et ekstraordinært årsmøte med tilleggsbevilgning styre-honorar del 2 på kr 75.000.

Styrehonorar ★ Styrets innstilling
Styre-honorar del 2 for foregående periode settes til kr 75.000.

575 Gate 1-2-3 Boligsameie

Protokoll for ekstraordinært årsmøte 10.04.2025

3 av 92 mulige stemmegivere var representert.
3 deltok digitalt

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Vedtatt med 3 stemmer

> "Styreleder Vidar Kolstad velges til møteleder. Espen Antonsen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 3

Sak 2: Styrehonorar del 2

Styreleder oppdaget dagen etter ordinært Årsmøte at det var satt opp feil beløp i sum styre-honorar i innkalling og protokoll.

Beløpet skulle vært kr 150.000, men har blitt satt til kr 75.000.

Dette er styreleder sin feil og årsak kan muligens være en sammenblanding av størrelse styre-honorar i et annet boligselskap som styreleder har ansvar for. Det er sterkt beklagelig at feil ikke ble oppdaget før eller under gjennomføring av ordinært årsmøte i Gate123.

Det er avsatt kr 150.00 i budsjett for styre-honorar i 2025.

Styret innkaller derfor til et ekstraordinært årsmøte med tilleggsbevilgning styre-honorar del 2 på kr 75.000.

Styrehonorar - Vedtatt med 3 stemmer

> Styre-honorar del 2 for foregående periode settes til kr 75.000.

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 3

Ekstraordinært årsmøte 10.04.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Antonsen, Espen	**2025-04-10**	**Kolstad, Vidar**	**2025-04-10**

Identifikasjon

bankID Antonsen, Espen

Identifikasjon

bankID Kolstad, Vidar

styret.com This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Vedtekter for Romsaas Grønt Sameie

Vedtatt den 3. februar 2009 på konstituerende sameiermøte, sist endret på ordinært årsmøte 4. mai 2020.

§ 1. Navn

1.1 Sameiets navn er Romsaas Grønt Sameie (heretter kalt RGS)

§ 2. Formål

2.1 RGS's formål er å ivareta og fremme sameiernes felles interesser knyttet til området definert i § 3, herunder å forvalte og stå for den daglige driften av felles areal/eiendom.

2.2 RGS kan ta opp alle saker som er egnet til å fremme disse formål.

2.3 RGS's styre kan samarbeide med andre foreninger, sammenslutninger, institusjoner og offentlige myndigheter i saker av felles interesse.

§ 3. RGS's geografiske område

3.1 RGS's område er definert slik: Jessheim Vest, felt FR2 og FR5, gnr 132, bnr 252 og 253 i Ullensaker kommune.

3.2 Alle fellesarealer tilknyttet hvert enkelt utbyggingsfelt er grunneiers ansvar.

3.3 All sameiegrunn i Romsaas Grønt Sameie er fellesareal og er inntegnet på vedlagte kart som inngår som en del av vedtektene.

§ 4. Medlemskap

4.1 Sameiere som omfattes av utbyggingsavtaler med Ullensaker kommune og som skal være medlemmer i sameiet spesifiseres i tabell slik:

Gnr	Bnr	Snr	Andel i %	Rettighetshaver	org nr
132	241		0,00	Host Jessheim AS Hotell	989 205 587
132	242		2,27	Romsaas Torg Boligsameie	980 390 020
132	243		0,00	Soltunet Fellesområde	980 390 020
132	245		14,12	Boligsameiet Jessheim Hageby 1	991 478 868
132	247	1	7,03	COOP Jessheim Eiendom AS	987 284 528
132	247	2	3,41	Takterrassen Borettslag	987 315 830
132	272		5,82	Odelsvegen Park 1 Boligsameie	980 725 375
132	81		2,27	Odelsvegen Park 2 Boligsameie	912430529
132	273		6,53	Gate 123 Boligsameie	917409390
132	248		7,24	Jessheim Vest Bolig/næring (Coop OBS Bygg)	980 725 375

				og Næring AS	
132	286		7,03	Boligsameiet Jessheim Hageby 3	919545658
132	254	Festet	0,21	VIFO Romerike AS	980 018 563
132	255	64	4,68	Sameiet Soltunet 1	984 931 263
132	258		1,85	Dølitunet Borettslag	979 916 426
132	260	22	1,56	Sameiet Soltunet 2	989 042 610
132	261		2,77	Soltunet 3 Borettslag	991 969 616
132	264	107	7,59	Sameiet Jessheim Hageby 2	992 783 281
132			5,46	Jessheimhagen Boligsameie	919449632
			1,92	Sameie Jessheim Hageby 4	921 206 496
			6,60	Jessheim Utleiebolig AS	920702775
132	248		8,23	Quadraturen Boligsameie	921725647
132	287		0,92	Tunet Jessheim	
			100,00		

Det pliktige medlemskapet følger av:

- heftelser tinglyst på eiendommen av Ullensaker kommune i henhold til utbyggingsavtalene
- kjøpekontrakt eller annen skriftlig avtale

4.2 Sameiernes plikt til å svare andel av felleskostnader inntrer fra stiftelsestidspunktet hvor påløpte kostnader fra før stiftelsestidspunktet også skal medtas.

4.3 Endringer av fordelingsnøkler og eiere som følge av faktisk utbygging av området skal løpende revidere og korrigeres i disse vedtekter

4.4 Eierne og deres rettsetterfølgere er pliktige til å være medlem av RGS, samt på en lojal måte å følge de til enhver tid gjeldende vedtekter og vedtak fra styret og sameiermøtet.

4.5 Ved eiendomsoverdragelse som har betydning for fordelingsnøkler, skal styret meddeles om kjøpers navn, adresse og andre forhold som er av betydning for sameiet. Den nye eiers plikter til å betale kontingent inntrer fra og med overtagelsen av eiendommen.

§ 5. Fellesutgifter

5.1 Sameiermøtet fastsetter fellesutgiftene som innbetales innen en fastsatt frist. Fellesutgiftene skal fastsettes på grunnlag av de utgifter RGS har hatt som følge av alle utgifter til fellesskapet, faste og variable kostnader.

5.2 Sameiere som ikke har betalt sine fellesutgifter innen regnskapsårets utgang, kan etter purring bli ilagt følgende sanksjoner/krav etter vedtak fra sameiermøtet:

- Krav om betaling med tillegg av påløpte renter, beregnet i henhold til Lov av 17. des. 1976 nr. 100 (Forsinkelsesrenteloven).

- Bortfall av vedtektenes oppstilte rettigheter, herunder adgang og stemmerett til sameiermøtet og styret, samt valgbarheten til disse organer.

- Tvangsgrunnlag, se § 4 ovenfor.

§ 6. Sameiermøte

6.1 RGS's øverste myndighet er sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes innen utgangen av juni måned. Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle medlemmene om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

6.2 Tid og sted for ordinært sameiermøte bestemmes av styret og innkallingen skal sendes medlemmene med minst 3 ukers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst to uker. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på sameiermøtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

6.3. Alle styremedlemmer i de respektive sameiene, daglig leder (tabell i pkt 4.1.) har møterett og talerett i sameiermøtene til RGS. Sameiermøtet er vedtaksført med de antall medlemmer som møter. De respektive sameiene har stemmerett iht. sameiebrøken i tabell 4.1.

Medlemmene kan møte med en skriftlig fullmakt

6.4 Sameiermøtet behandler:

- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Planer for kommende år og budsjett, herunder fastsettelse av fellesutgifter.
- Valg av styreleder (særskilt valg).
- Valg av 4 styremedlemmer.
- Valg av representanter til aktuelle komiteer.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.
- Eventuelt valg av revisor.

6.5 Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra møtet. Referatet skal sendes til samtlige medlemmer i RGS sitt styre, men også til styrene/styremedlemmene i alle sameiene som er medlemmer av RGS (tabell 4.1.)

6.6 Styreleder og styremedlemmene velges for to år av gangen. Ved første valg velges ett styremedlem for ett år, slik at minimum et av styremedlemmene er på valg hvert år.

6.7 Sameiermøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede, hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet.

6.8 Revisor rapporterer direkte til sameiermøtet.

6.9 Sameiermøtet kan ved alminnelig flertallsvedtak kun fatte vedtak som faller innenfor RGS's normale formål.

§ 7. Ekstraordinært sameiermøte

7.1 Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det påkrevd eller når revisor eller minst 3 (tre) av sameierne kommer med skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.2 Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært sameiermøte, jfr § 6. Innkallingsfristen er dog minst to uker.

§ 8. Styret

8.1 RGS ledes av et styre som er RGS's øverste myndighet mellom sameiermøtene. Styret skal forestå den alminnelige forvaltning av RGS.

8.2 Styret skal:

- iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser, herunder vedtak rettet mot sameiere som unnlater å betale kontingenten.
- stå for RGS's daglige ledelse og ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser.
- forvalte RGS's eiendeler/eiendom, herunder føre kontroll med RGS's økonomi.
- etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- etter beste evne søke å oppfylle RGS's formål etter gjeldende vedtekter.
- representere RGS utad. Styreleder og ett styremedlem, eller to styremedlemmer, tegner sameiet (firmaet)

- sørge for at RGS er forsvarlig forsikret ut fra de verdier RGS i innehar og den virksomhet som bedrives.

8.3 Styret har disposisjonsrett over RGS's midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet. Alle utbetalinger skal attesteres av leder og ett styremedlem før utbetaling.

8.4 Styret holder møte når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det. Varamedlemmene kan møte på samtlige styremøter, men har kun stemmerett når styret ikke er fulltallig.

8.5 Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtet. Styrets vedtak skal protokolleres. Det skal fremgå av protokollen om vedtaket er enstemmig. Eventuelle dissenser skal protokolleres.

8.6 Styret er beslutningsdyktig når et flertall av styremedlemmene, deriblant leder eller nestleder, er tilstede. Leder eller i hans/hennes fravær nestleder, leder styrets møter. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede. Ved stemmelikhet har fungerende leder dobbeltstemme.

8.7 Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

8.8 Styret kan ikke uten at sameiermøtet har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av anlegget eller tomten som etter forholdene i RGS går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- å ta opp lån som skal sikres med pant i anlegget eller tomten,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

8.9 Et styremedlem kan ikke avgi stemme i saker hvor dette har særinteresser på tvers av RGS's interesser.

§ 9. Regnskap og revisjon

9.1 Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 10. Forretningsfører

10.1 Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

10.2 Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

10.3 Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

10.4 Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 11. Vedtektsendringer

11.1 Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer, og må vedtas på ordinært eller ekstraordinært sameiermøte. Endringen trer i kraft umiddelbart, dersom sameiermøtet ikke har besluttet noe annet.

§ 12. Oppløsning. Deling. Sammenslåing.

12.1 Dersom sameiets formål ikke lenger er til stede og dersom Ullensaker kommune aksepterer det, kan sameiet oppløses.

12.2 Oppløsning av RGS kan bare behandles på ordinært sameiermøte. Blir oppløsning vedtatt med minst 2/3 flertall, innkalles ekstraordinært sameiermøte minimum 3 måneder senere. For at oppløsning skal skje, må vedtaket gjentas med 2/3 flertall. Det kan velges et avviklingsstyre som skal forestå avviklingen. Det ordinære styret kan velges til avviklingsstyre, og får stilling som avviklingsstyre om intet valg foretas.

12.3 RGS's formue skal etter oppløsning og gjeldsavleggelse tilfalle sameierne etter sameierbrøken.

12.4 Sammenslåing med andre fellesorgan med tilsvarende formål eller deling av RGS anses ikke som oppløsning. Vedtak om sammenslåing/deling og nødvendige vedtektsendringer i denne forbindelse treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring (§11). Styret skal i denne forbindelse utarbeide en plan for sammenslåingen/delingen som sameiermøtet skal stemme over. Ved sammenslåing eller deling skal det innhentes samtykke fra Ullensaker kommune og RGS's kreditorer.

§ 13. Forholdet til annen lovgivning

13.1 I den utstrekning disse vedtekter ikke inneholder avvikende bestemmelser, skal lov om sameige av 18. juni 1965 nr. 6 komme til anvendelse.

ULLENSAKER
KOMMUNE

Ambita

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

Saksnr.:	Deres ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	8934946	Nina Skoglund	19.01.2026.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 132 BNR: 273 SNR: 40

Forespørsel datert: 15.01.2026.

Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 13,7 m^2.

☒ Snr. 40 har en andel på 483/47298 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 i reguleringsplan for «FB3 Odelsvegen nord» m/best. vedtatt 05.04.2014.

Endringer:

☐ Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommunedelplan for: Jessheim til: kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende vedtatt 17.06.2025.

Grenser inntil reguleringsplan for: «FB4 - Romsaas» vedtatt 10.03.2014. med en mindre vesentlig endring vedtatt 29.09.2016. og «Jessheim vest – Romsaas» vedtatt 28.10.1998.

Ullensaker kommune
Besøksadresse:
Furusethgt. 12
2050 Jessheim

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

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

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

STØYFORHOLD:

☐ Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen.

☐ Er berørt av veg/jernbanestøy.

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

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

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

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

Veg, vann og avløp:

☒ Tilknyttet offentlig vann og avløp.

☐ Ikke tilknyttet off. vann og avløp.

☐ Tilknyttet off. vann, men har septik.

☐ Skal tilknyttes off. vann og avløp.

☐ Vannmåler er installert.

☒ Vannmåler er ikke installert.

☒ Eiendommen ligger til offentlig veg.

☐ Eiendommen ligger til privat veg.

Kommunale avgifter for 2025 var kr. 10704,-.

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 2014.

Garasje byggemeldt .
Tilbygg byggemeldt .

☐ Har ferdigattest.

☒ Har ikke ferdigattest.

☒ Har midlertidig bruksattest.

☐ Har midlertidig bruksattest.

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

ANDRE MERKNADER:

For ulike registrerte farer se NVE atlas.

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

Med hilsen

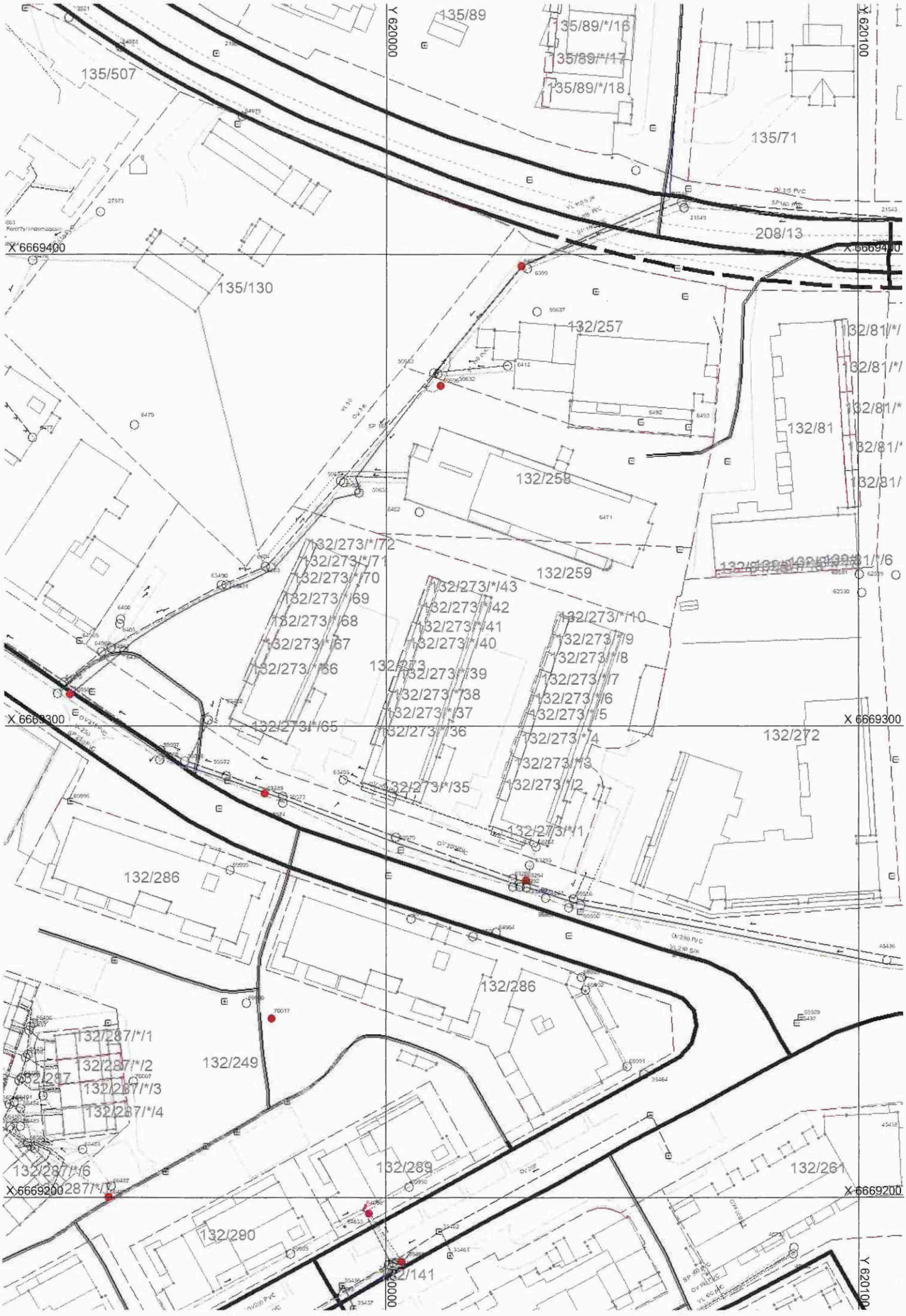


Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

Vedlegg:

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


135/89/*/3
135/89/*/2
135/89/*/1
135/89/*/7
135/89/*/8
135/89/*/9
135/89/*/10
135/89/*/11
135/89/*/12
135/89/*/13
135/89/*/14
135/89/*/15
135/89/*/16
135/89/*/17
135/89/*/18
135/89
135/507
135/71
208/13
135/130
132/257
132/81/*/1
132/81/*/2
132/81/*/3
132/81/*/4
132/81/*/5
132/81
132/258
132/259
132/273/*/72
132/273/*/71
132/273/*/70
132/273/*/69
132/273/*/68
132/273/*/67
132/273/*/66
132/273/*/65
132/273/*/43
132/273/*/42
132/273/*/41
132/273/*/40
132/273/*/39
132/273/*/38
132/273/*/37
132/273/*/36
132/273/*/35
132/273/*/10
132/273/*/9
132/273/*/8
132/273/*/7
132/273/*/6
132/273/*/5
132/273/*/4
132/273/*/3
132/273/*/2
132/273/*/1
132/272
132/286
132/286
Romsaas Torg
132/287/*/1
132/287/*/2
132/287/*/3
132/287/*/4
132/249
132/289
132/261
X 6669400
X 6669300
X 6669200
Y 620100
Y 620000


Y 620000
Y 620100
X 6669400
X 6669300
X 6669200
135/89
135/89/*/16
135/89/*/17
135/89/*/18
135/507
135/71
208/13
135/130
132/257
132/81/*/
132/81/*/
132/81/*
132/81
132/81/*
132/81/
132/258
132/259
132/273/*/72
132/273/*/71
132/273/*/70
132/273/*/69
132/273/*/68
132/273/*/67
132/273/*/66
132/273/*/65
132/273
132/273/*/43
132/273/*/42
132/273/*/41
132/273/*/40
132/273/*/39
132/273/*/38
132/273/*/37
132/273/*/36
132/273/*/35
132/273/*/10
132/273/*/9
132/273/*/8
132/273/*/7
132/273/*/6
132/273/*/5
132/273/*/4
132/273/*/3
132/273/*/2
132/273/*/1
132/272
132/286
132/286
132/287/*/1
132/287/*/2
132/287
132/287/*/3
132/287/*/4
132/287/*/6
132/287/*/5
132/249
132/289
132/261
132/290
132/141

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3209 - ULLENSAKER
Gårdsnummer:	132
Bruksnummer:	273
Festenummer:	
Seksjonsnummer:	40

Utskriftsdato/klokkeslett:	19.01.2026 kl. 12:24
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:	01.04.2016
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	483 / 47298 i matrikkelenhet 132 / 273
Formål seksjon:	Boligseksjon

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 132 / 273 / 0 / 40	13,7 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		220294	AL HATEM ALI		Jerikovegen 27 2848 SKREIA	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		220294	AL HATEM ALI		Jerikovegen 27 2848 SKREIA	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6669316	620005		13,7 m2	

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 - 132/273		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273		
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/1		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/1		
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/2		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/2		
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/3		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/3		
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/4		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/4		
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/5		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/5		
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/6		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/6		
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/7		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/7		
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/8		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/8		
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/9		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/9		
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/10		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/10		
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/11		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/11		
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/12		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/12		
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/13		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/13		
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/14		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/14		
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/15		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/15		
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/16		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/16		
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/17		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/17		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/18		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/18		
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/19		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/19		
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/20		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/20		
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/21		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/21		
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/22		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/22		
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/23		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/23		
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/24		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/24		
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/25		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/25		
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/26		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/26		
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/27		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/27		
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/28		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/28		
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/29		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/29		
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/30		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/30		
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/31		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/31		
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/32		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/32		
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/33		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/33		
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/34		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/34		
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/35		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/35		
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/36		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/36		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/37	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/37	
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/38	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/38	
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/39	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/39	
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/40	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/40	
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/41	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/41	
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/42	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/42	
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/43	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/43	
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/44	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/44	
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/45	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/45	
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/46	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/46	
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/47	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/47	
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/48	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/48	
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/49	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/49	
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/50	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/50	
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/51	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/51	
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/52	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/52	
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/53	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/53	
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/54	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/54	
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/55	
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/55	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/56		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/56		
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/57		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/57		
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/58		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/58		
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/59		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/59		
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/60		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/60		
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/61		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/61		
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/62		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/62		
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/63		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/63		
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/64		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/64		
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/65		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/65		
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/66		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/66		
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/67		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/67		
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/68		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/68		
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/69		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/69		
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/70		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/70		
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/71		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/71		
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/72		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/72		
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/73		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/73		
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/74		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/74		

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

Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/75
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/75
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/76
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/76
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/77
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/77
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/78
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/78
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/79
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/79
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/80
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/80
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/81
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/81
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/82
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/82
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/83
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/83
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/84
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/84
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/85
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/85
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/86
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/86
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/87
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/87
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/88
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/88
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/89
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/89
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/90
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/90
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/91
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/91
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/92
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/92

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 - 132/273		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273		
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/1		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/1		
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/2		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/2		
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/3		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/3		
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/4		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/4		
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/5		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/5		
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/6		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/6		
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/7		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/7		
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/8		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/8		
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/9		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/9		
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/10		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/10		
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/11		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/11		
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/12		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/12		
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/13		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/13		
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/14		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/14		
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/15		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/15		
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/16		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/16		
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/17		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/17		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/18		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/18		
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/19		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/19		
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/20		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/20		
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/21		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/21		
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/22		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/22		
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/23		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/23		
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/24		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/24		
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/25		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/25		
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/26		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/26		
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/27		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/27		
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/28		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/28		
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/29		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/29		
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/30		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/30		
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/31		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/31		
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/32		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/32		
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/33		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/33		
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/34		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/34		
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/35		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/35		
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/36		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/36		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/37	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/37	
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/38	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/38	
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/39	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/39	
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/40	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/40	
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/41	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/41	
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/42	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/42	
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/43	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/43	
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/44	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/44	
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/45	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/45	
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/46	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/46	
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/47	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/47	
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/48	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/48	
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/49	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/49	
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/50	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/50	
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/51	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/51	
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/52	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/52	
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/53	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/53	
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/54	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/54	
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/55	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/55	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/56		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/56		
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/57		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/57		
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/58		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/58		
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/59		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/59		
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/60		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/60		
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/61		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/61		
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/62		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/62		
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/63		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/63		
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/64		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/64		
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/65		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/65		
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/66		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/66		
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/67		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/67		
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/68		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/68		
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/69		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/69		
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/70		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/70		
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/71		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/71		
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/72		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/72		
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/73		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/73		
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/74		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/74		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/75	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/75	
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/76	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/76	
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/77	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/77	
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/78	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/78	
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/79	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/79	
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/80	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/80	
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/81	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/81	
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/82	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/82	
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/83	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/83	
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/84	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/84	
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/85	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/85	
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/86	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/86	
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/87	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/87	
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/88	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/88	
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/89	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/89	
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/90	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/90	
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/91	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/91	
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/92	
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/92	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Seksjonering	26.02.2016	Tinglyst	06.04.2016	mattland	23.03.2016
Seksjonering	2015/6405	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0235 - 132/273	-306,7	
		Mottaker	0235 - 132/273/0/1	12,4	
		Mottaker	0235 - 132/273/0/2	9,3	
		Mottaker	0235 - 132/273/0/3	13,7	
		Mottaker	0235 - 132/273/0/4	13,7	
		Mottaker	0235 - 132/273/0/5	9,7	
		Mottaker	0235 - 132/273/0/6	9,7	
		Mottaker	0235 - 132/273/0/7	13,7	
		Mottaker	0235 - 132/273/0/8	9,7	
		Mottaker	0235 - 132/273/0/9	9,7	
		Mottaker	0235 - 132/273/0/10	9,8	
		Mottaker	0235 - 132/273/0/35	12,3	
		Mottaker	0235 - 132/273/0/36	9,3	
		Mottaker	0235 - 132/273/0/37	9,7	
		Mottaker	0235 - 132/273/0/38	9,7	
		Mottaker	0235 - 132/273/0/39	13,7	
		Mottaker	0235 - 132/273/0/40	13,7	
		Mottaker	0235 - 132/273/0/41	9,7	
		Mottaker	0235 - 132/273/0/42	9,7	
		Mottaker	0235 - 132/273/0/43	15,6	
		Mottaker	0235 - 132/273/0/65	12,3	
		Mottaker	0235 - 132/273/0/66	9,3	
		Mottaker	0235 - 132/273/0/67	13,7	
		Mottaker	0235 - 132/273/0/68	13,7	
		Mottaker	0235 - 132/273/0/69	13,7	
		Mottaker	0235 - 132/273/0/70	9,7	
		Mottaker	0235 - 132/273/0/71	9,7	
		Mottaker	0235 - 132/273/0/72	9,8	
		Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/11		
		Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/12		
		Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/13		

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

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/14	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/15	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/16	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/17	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/18	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/19	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/20	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/21	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/22	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/23	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/24	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/25	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/26	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/27	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/28	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/29	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/30	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/31	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/32	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/33	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/34	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/44	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/45	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/46	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/47	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/48	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/49	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/50	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/51	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/52	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/53	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/54	

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status **Endret dato**

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/55	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/56	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/57	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/58	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/59	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/60	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/61	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/62	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/63	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/64	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/73	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/74	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/75	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/76	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/77	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/78	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/79	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/80	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/81	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/82	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/83	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/84	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/85	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/86	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/87	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/88	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/89	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/90	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/91	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/92	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 300 549 100
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6669308 Øst: 620011
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Midlertidig brukstillatelse
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	660	Ant. boliger:	30
Bruksareal bolig:	4 720	Ant. etasjer:	5
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk
Bruksareal totalt:	4 720		
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk
Bruttoareal annet:	0		
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei

Datoer

Rammetillatelse:	
Igangsettingstillatelse:	26.02.2016
Tatt i bruk:	
Midlertidig brukstillatelse:	27.04.2016
Ferdigattest:	

Etasjer

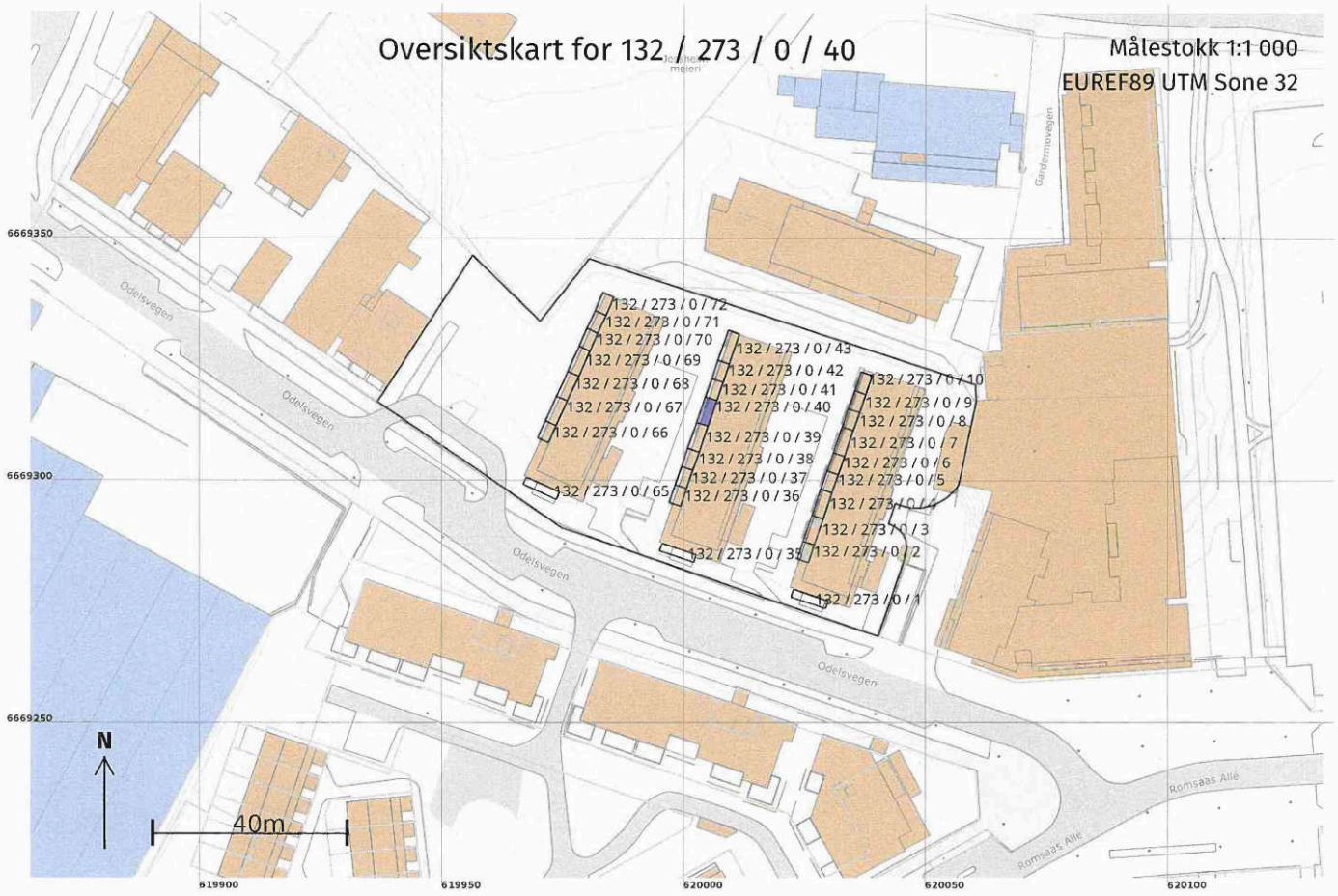
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H04	5	348	0	348	0	0	0
H03	8	428	0	428	0	0	0
H02	8	428	0	428	0	0	0
H01	9	424	0	424	0	0	0
K01	0	3092	0	3092	0	0	0

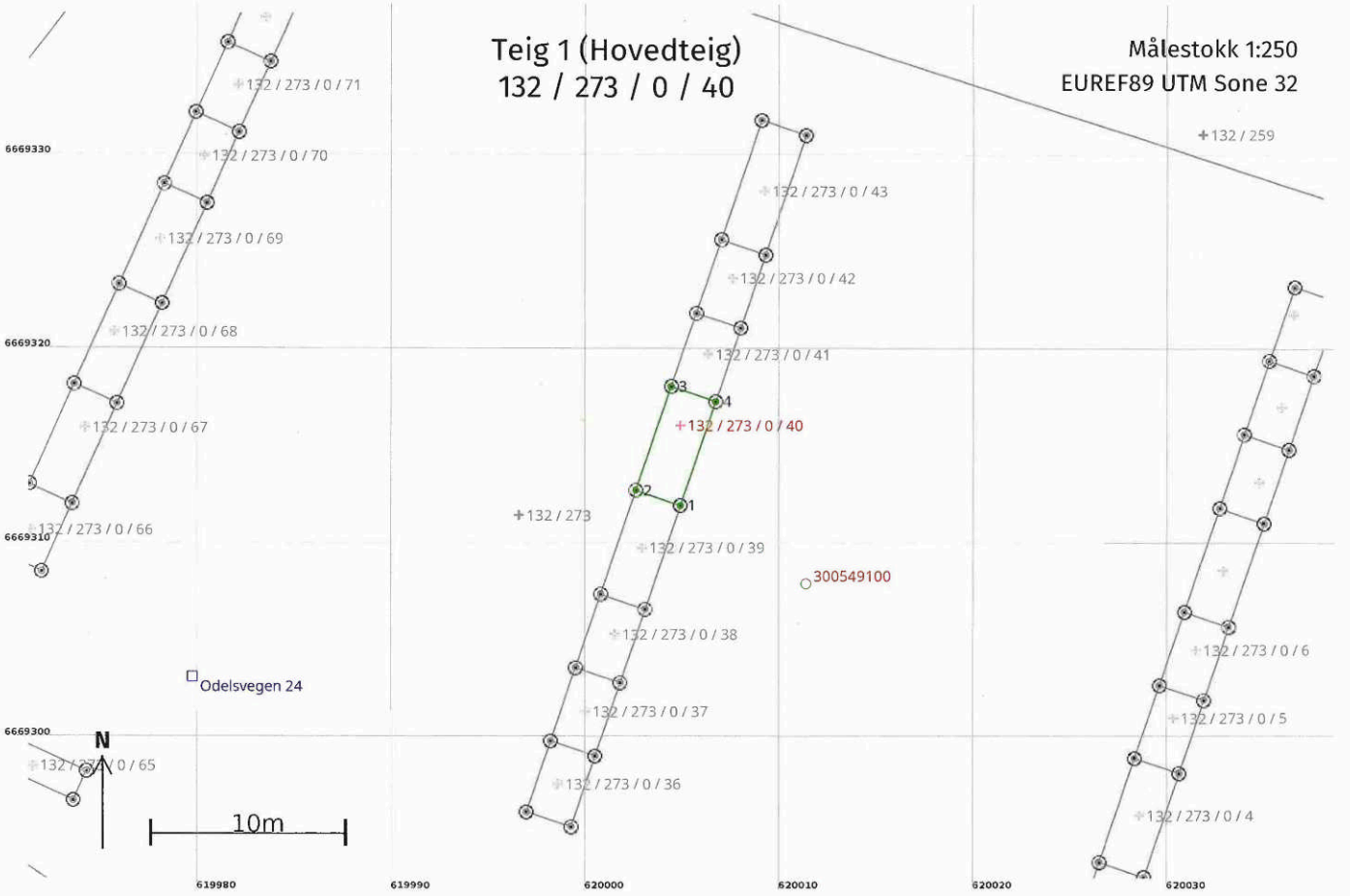
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
9250 Odelsvegen 26	H0106	Bolig	48	2	Kjøkken	1	1	132/273/0/40

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	982603218	EIENDOMSGRUPPEN AS		Postboks 1077 9261 TROMSØ


Oversiktskart for 132 / 273 / 0 / 40
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
132 / 273 / 0 / 72
132 / 273 / 0 / 71
132 / 273 / 0 / 70
132 / 273 / 0 / 69
132 / 273 / 0 / 68
132 / 273 / 0 / 67
132 / 273 / 0 / 66
132 / 273 / 0 / 65
132 / 273 / 0 / 43
132 / 273 / 0 / 42
132 / 273 / 0 / 41
132 / 273 / 0 / 40
132 / 273 / 0 / 39
132 / 273 / 0 / 38
132 / 273 / 0 / 37
132 / 273 / 0 / 36
132 / 273 / 0 / 35
132 / 273 / 0 / 10
132 / 273 / 0 / 9
132 / 273 / 0 / 8
132 / 273 / 0 / 7
132 / 273 / 0 / 6
132 / 273 / 0 / 5
132 / 273 / 0 / 4
132 / 273 / 0 / 3
132 / 273 / 0 / 2
132 / 273 / 0 / 1
Odelsvegen
Odelsvegen
Odelsvegen
Odelsvegen
Romsaas Allé
Romsaas Allé
Gardermovegen
6669350
6669300
6669250
619900
619950
620000
620050
620100
N
40m


Teig 1 (Hovedteig)
132 / 273 / 0 / 40
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
132 / 273 / 0 / 71
132 / 273 / 0 / 70
132 / 273 / 0 / 69
132 / 273 / 0 / 68
132 / 273 / 0 / 67
132 / 273 / 0 / 66
132 / 273 / 0 / 65
132 / 273 / 0 / 43
132 / 273 / 0 / 42
132 / 273 / 0 / 41
132 / 273 / 0 / 40
132 / 273
132 / 273 / 0 / 39
132 / 273 / 0 / 38
132 / 273 / 0 / 37
132 / 273 / 0 / 36
132 / 259
132 / 273 / 0 / 6
132 / 273 / 0 / 5
132 / 273 / 0 / 4
300549100
Odelsvegen 24
N
10m
6669330
6669320
6669310
6669300
619980
619990
620000
620010
620020
620030

Areal og koordinater

Areal: 13,7 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6669316 **Øst:** 620005

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6669312,14	620004,91	2,42	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6669312,92	620002,62	5,65	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6669318,27	620004,44	2,42	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6669317,49	620006,73	5,65	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	



TEGNFORKLARING

PBL § 12-5 OG §12-6 REGULERINGSPLAN

BEBYGGELSE OG ANLEGG
(PBL §12-5, nr 1)

- Boligbebyggelse (1110)
- Bolig – blokkbebyggelse (1113)
- Bolig/Forretning (1801)

SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
(PBL §12-5. nr 2)

- Veg (2010)
- Torg (2013)
- Gang og Sykkelveg (2015)
- Annen veggrunn grønt (2019)
- Parkeringsplass (2082)

GRØNNSTRUKTUR
(PBL §12-5, nr 3)

- Turveg (3031)

LINJE- OG PUNKTSYMBOLER

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse forutsettes fjernet
- Regulert høyde
- Senterlinje veg
- Z—Z Eiendomsgrense som oppheves
- Frisiktlinje
- Avkjørsel

Willy Kirkten
Ullensaker kommune
Oridfører

MÅLESTOKK: 1:1000/A3

Tegningsdato 04.01.2017

DATO	SIGN	DATO	SIGN

SAKSGANG I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO
Kunngjøring av oppstart		22.10.09
1. gangs behandling	141/10	21.06.10
Offentlig ettersyn		07.07.10-15.09.10
Hovedutvalget for overordnet planleggingsvedtak	221/10	01.11.10
Kunngjøring av vedtak		13.11.10
Kunngjøring mindre reguleringsendring		15.10.15
Vedtak m'ndre reguleringsendring, HOP	59/16	05.04.16

DETALJREGULERING MED TILHØRENDE BESTEMMELSER FOR:
FELT FB3, ODELSVEGEN NORD

PLAN ID:
00235 - 311

ULLENSAKER KOMMUNE

Plan utarbeidet av:

ULLENSAKER KOMMUNE
FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:

Reguleringsplan for Odelsveien nord, del av FB3 – Jessheim gnr.132 bnr.248 m fl

Det regulerte området er vist på plankart datert 18.12.2009
Bestemmelser revidert 07.03.2016.

Vedtatt i Ullensaker kommune 01.10.2010.
Mindre endring vedtatt av Hovedutvalget for overordnet planlegging 05.04.2016, sak 59/16.

for Ordfører Ullensaker kommune

§ 1 FORMÅL

Området reguleres til:

Hovedformål:	kode	Underformål:	delfelt
1. BEBYGGELSE OG ANLEGG:	1113	Boliger	B1-2
	1801	Bolig/Forretning	F/B1-2
2 .OFF. TRAFIKKOMRÅDER	2011	Kjørevei	T8
	2080	Parkering	P1-3
	2015	Gang/sykkelvei	GS1
	2013	Torg	T10
	2018	Annen veigrunn	
3 .GRØNTSTRUKTUR	3030	Turdrag	FR5

§2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1 Veg og trafikkanlegg
Byggeplaner for Dølivegen og krysset Dølivegen/Gardermovegen skal godkjennes av Vegvesenet og Ullensaker Kommune før igangsettelsestillatelse kan gis. Vegen skal utformes ihht kommunens vegnorm/ Vegvesenets håndbok 017 "Veg og gateutforming" og opparbeides ihht. Håndbok 018 "Vegbygging".

2.2 Vann og avløp
Det skal ikke gis igangsettingstillatelse for bygging på FB3 før hovedledningene i Odelsvegen er ferdig bygget og godkjent som driftsklare.

2.3 Renovasjon
Det skal legges til rette for renovasjonsordning for boligene/ husholdningene ihht kommunens renovasjonsforskrift. Næringsavfall skal tilrettelegges etter gjeldende regelverk for næringsavfall. Planer for tilretteleggig av renovasjon skal behandles og godkjennes av VAR enheten senest i forbindelse med rammetillatelse.

2.4 Parkeringskjeller

Ved utbygging av delfelt 4-B2 skal p-kjeller i delfelt 3 kobles mot p-kjeller i delfelt 4 og avkjørsel FA3. Da skal gjeldende kobling for delfelt 3 stenges mot avkjørsel FA2 ved Elkjøp.

2.5 Støybeskyttelse

Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdige før innflytting skjer. Retningslinjer for behandling av støy i arealplaner T-1442, legges til grunn for støyvurderinger.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Krav om dokumentasjon

Ifbm. søknad om rammetillatelse skal nødvendige stabilitetsvurderinger ihht. gjeldende retningslinjer fra Norges vassdrag og energidirektorat dokumenteres.

Før Igangsettingstillatelse kan gis skal det innenfor hvert delområde være utarbeidet utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal i nødvendig utstrekning vise:

- Plassering av bygninger, anlegg og installasjoner.
- Leke og uteoppholdsarealer
- Parkering og sykkelparkering
- Interne stier og beplantning
- Coter og terrengbearbeiding
- Avfallshåndtering

Illustrasjonsplanen datert 11.10.10 skal være retningsgivende for bebyggelsen.

3.2 Forurensning/ Støy

Det tillates ikke etablert virksomheter som pga. støy eller annen forurensning vil være til vesentlig ulempe for omkringliggende boligstrøk.

3.3 Estetikk/ Skilt og reklame

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

3.4 Tilgjengelig boenhet og universell utforming

Alle boenheter skal utformes som tilgjengelig boenhet. Alle tilhørende utearealer innenfor planområdet skal så langt som mulig utformes etter prinsippene om universell utforming.

Gang- og sykkelveger og fortau skal opparbeides med fast dekke. Naturlige eller opparbeidede ledelinjer for blinde og svaksynte skal etableres. Gang- og sykkelveger skal fortrinnvis ikke ha brattere stigning enn 1:20. Der det ikke er gjennomførbart kan 1:12 aksepteres på korte strekninger.

Gangfelt skal ha nedsenket kantstein i høyde 20 mm fra gatenivå og markeres med taktil merking i underlaget. Gangfelt skal gå vinkelrett ut fra fortau og ha en stigning på maksimum 1:15.

Grøntarealer som opparbeides som parker og torg skal utformes med trinnfri adkomst, belegning i jevnt og sklisikkert materiale og elementer som kan fungere som ledelinje.

§4 FELLESAREAL/ OFFENTLIG AREAL

4.1 **Veg og trafikkanlegg**
Kjørevei, parkering, gang- og sykkelvei samt Torg skal opparbeides i henhold til eksisterende planer. Krav til universell utforming skal oppfylles.
Annet veggrunn skal tilsås, beplantes eller gis en annen tiltalende behandling.

4.2 **Friområde FR5**
Turdraget med vann og stier skal opparbeides med utgangspunkt i eksisterende planer.

Alle friområder skal være åpne for allmenn bruk. Det skal utarbeides detaljplaner og om nødvendig byggeplaner, som skal godkjennes av kommunen.

Området skal utvikles og ferdigstilles samtidig med utvikling av tilliggende områder, snarest mulig avhengig av årstid.

Det skal opparbeides en tursti/forbindelse mellom friområde FR5 og lek/ballplass på byggefelt B/F2, løsning skal godkjennes i utomhusplan.

§5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 **Formål**

- I områdene kan det oppføres boliger og næringsbebyggelse med tilhørende virksomheter, parkeringsanlegg mv.
- I felt BF1 tillates dagligvareforretning i samme utstrekning som i dag i tillegg til boligformål.
- I felt BF2 tillates bebyggelse for næring i tillegg til boligformål. Detaljhandel i delområdet skal ikke overstige 3000m2 bruksareal.

5.2 **Grad av Utnytting**
Utnyttelsen skal ikke overstige 40 % BYA av regulert tomteareal, grunnareal som medgår til trafikkformål skal være under 15% BYA.

Innendørs parkeringsareal medregnes ikke i brutto gulvareal.

5.3 **Gesims og Mønehøyder**
Bebyggelsens maksimale høyde er fastlagt på kartet. Toppetasjen skal være tilbaketrukket fra hovedfasade med minst 1,5m, unntatt mot hhv Gardermovegen og Odelsvegen, og bortsett fra toppetasjer i delfelt 4-B2.. Ved svalgangsløsninger tillates det lagt til rette for hjørneleiligheter for å skape variasjon i fasadene. Tekniske anlegg kan plasseres i oppbygg over gesims hvis utformingen av oppbygget integreres i arkitekturen, og skal ikke overstige maksimal høyde fastlagt

på kartet med 1,5 meter.

5.4 **Plassering, utforming, estetiske krav**

Bebyggelse over ferdig opparbeidet terreng skal plasseres innenfor byggegrensene som er markert på kartet. Bygning under terreng kan plasseres inn til formålsgrensen, bortsett fra i delfelt 4-B2, og regnes ikke med i grad av utnytting.

Bebyggelsen og fasader skal henvende seg direkte til gater/ plasser/ torg. Ny bebyggelse skal utformes som selvstendige bygninger der dette er egnet, og byggegrense mot gate eller fortau skal følges.

Bygninger skal ha gunstig orientering i forhold til lys og sol. I delfelt 4-B2 skal det beplantes i grøntsonen mot nord, og det skal settes opp gjerde mot naboeiendommer i nord, før det gis brukstillatelse for delfelt 4-B2.

5.5 **Uteareal/ lekeareal**

- Det avsettes min. 45m2 felles uteoppholdsareal pr 100m2 boligareal hvorav 15m2 skal være lekeareal. Areal brattere enn 1:3 medtas ikke i beregningen av uteoppholdsareal.
- Utearealer og lekeareal skal være opparbeidet før tilhørende bebyggelse tas i bruk.
- Lekeplasser og uteoppholdsareal skal opparbeides
- Det skal opparbeides en lekeplass med apparater for mindre barn nær hver inngang, så langt det er mulig.
- Det skal i størst mulig grad søkes å integrere bebyggelsen i det naturlige terrenget slik at nye store terrengsprang unngås. Større terrengsprang som oppstår ved opparbeiding av nye tomter skal utføres med stabil skråning som tilsås og beplantes.
- Lekearealer på tak av næringsbebyggelse skal dimensjoneres for å tåle beplantning av gress og buskas. Der hvor konstruksjonen tillater kan det bygges opp større kar for planting av trær.
- Det skal opparbeides en gangforbindelse/landskapstrapp/amfi mellom byggefelt FB3 og B/F2, løsning skal godkjennes i utomhusplan.

5.6 **Renovasjon**

- Næringsavfall skal være fysisk adskilt fra plass for avfall for husholdniger.
- Det skal benyttes nedgravde avfallsbrønner for husholdningsavfall i området.

5.7 **Funksjons og kvalitetskrav**

- Dersom støynivået utenfor leiligheten har en døgnekvivalent på over 55dB (A) skal leiligheten være gjennomgående.
- Det skal ikke plantes allergene planter i utearealene. Møblering skal fylle kriteriene for universell utforming og miljø.
- Prinsippene for universell utforming skal så langt det er mulig følges ved utbygging av området.
- Avkjørsler er angitt på plankart. Varelevering til forretninger langs Torget tillates fra torget innen for et begrenset tidsrom (07.00 -12.00).

§6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Parkering

Krav til parkeringsdekning (iht Byplan for Jessheim av 12.07.2006):
Næring:
1 p-plass pr. 40m2 forretning/ kjøpesenter
1 p-plass pr. 60m2 kontor, 1 p-plass pr. 100m2 lager
4 p-plasser for sykkel/ motorsykkel pr. 100m2 næringsareal.

Bolig:
1 p-plass pr. 60m2 bruksareal
2 p-plasser for sykkel/ motorsykkel pr. 60m2 bruksareal.

Parkering skal i hovedsak være i parkeringskjellere under terreng. Parkering skal løses innenfor egne eiendomsgrenser. Oversikt over parkeringsdekning skal vedlegges situasjonsplan ved søknad om rammetillatelse.

I tillegg til regulerte atkomster kan det tillates adkomst for renovasjon og utrykningskjøretøy fra Odelsvegen.

6.2 Estetikk og tilgjengelighet

Nye veganlegg, utvidelse av eksisterende veger og renovasjonsanlegg skal gis en bytilpasset utforming der estetikk og tilgjengelighet skal vektlegges.

6.3 Funksjons- og kvalitetskrav

- Gangveger skal opparbeides med et stigningsforhold maks 1:20 der dette er mulig.
- Bebyggelsen skal forberedes for fjernvarme eller annen miljøvennlig varmekilde.
- Grøntarealer i gater skal opparbeides samtidig med de øvrige tekniske anlegg.

6.4 Vann- og avløpsanlegg

Bebyggelsen skal ihht. den overordnede VA-planen for Romsaas betjenes av vann- og avløpsledninger i Odelsveien. Odelvegen med tilhørende VA-ledninger er pr. dato under bygging ihht. VA-plan datert 07.12.2000 utarbeidet av Øvre Romerike prosjektering – "Romsaas – FB3, VA-plan"

Ved utbygging av Felt FB3 må det tas hensyn til eksisterende VA – ledninger som krysser området. Disse må frakobles og settes ut av drift, eventuelt legges om i nye traseer.

Det skal utarbeides VA-plan for FB3 som skal behandles av VAR-enheten. I denne planen skal også eventuelle justeringer og omlegginger av eksisterende VA-nett innarbeides.

ULLENSAKER
kommune

Sivilarkitekt MNAL Finn Kleiva
Fridtjof Nansens Plass 9
0160 OSLO

Vår ref: (Oppgis ved svar)	Deres ref:	Dato
2010/979-358		11.04.2016

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
§ 99 i plan- og bygningsloven av 14.06.1985

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	132/273/0/35-92
Adresse/byggested:	Odelsvegen 24, Jessheim Odelsvegen 26, Jessheim
Tiltakets art:	Nybygg Nytt anlegg
Bygnings-/anleggstype:	2 stk boligblokker Garasjekjeller Veg Vann- og avløpsanlegg

Midlertidig brukstillatelse gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt 27.02.2016 og 11.04.2016 fra kommunens VARV-enhet, jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 34.

Brukstillatelsen gjelder for:
Deler av tiltaket, dvs seksjonene 35-92, samt parkeringskjeller.

I følge journalført dokumentasjon fra ansvarlig søker er det registrert følgende mangler som ikke er til hinder for midlertidig brukstillatelse:

- Ferdigstillelse av uteoppholdsarealer.
- Asfaltering av adkomstveier inklusiv Odelsvegen med gangveg.
- Avfallsanlegg.

Resterende deler av tiltaket hvor det her ikke søkes om midlertidig brukstillatelse:
Blokk 6 med adkomstveg, samt opparbeidelse av uteoppholdsareal mellom delfelt 3 og delfelt 4.

Gjenstående arbeider skal være utført innen 11.04.2017

Ullensaker kommune
Byggesaksavdelingen

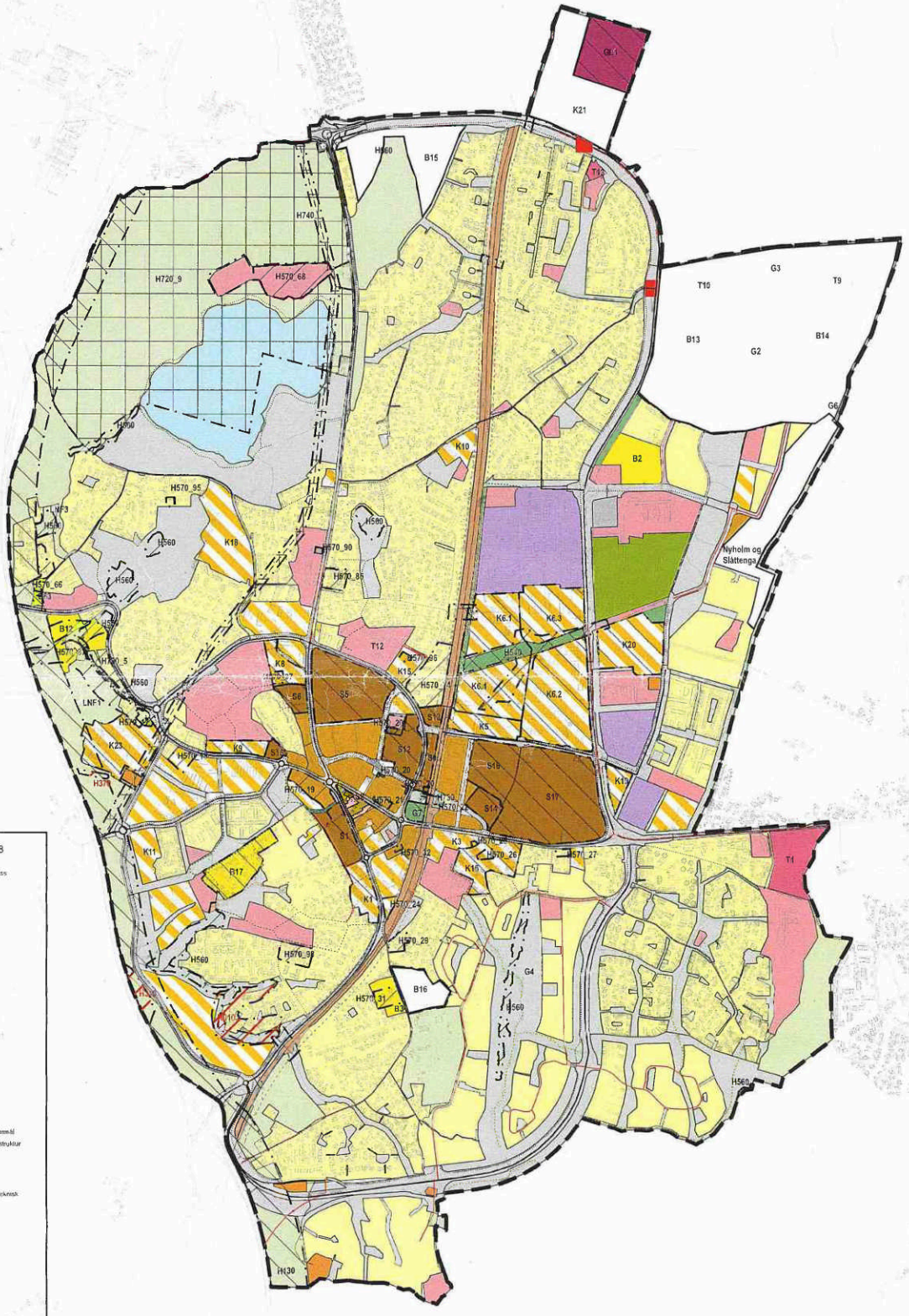
Jonny Leirpoll
Rådgiver
Direkte telefonnr: 66108271

Kopi til:
Tiltakshaver
Internt

ULLENSAKER KOMMUNE

BYPLAN JESSHEIM 2050 - KOMMUNEDELPLAN

PLANKART VEDTATT AV KOMMUNESTYRET 17.06.2025 SAK 54/25



Kommuneplan / Kommunedelplan PBL 2008

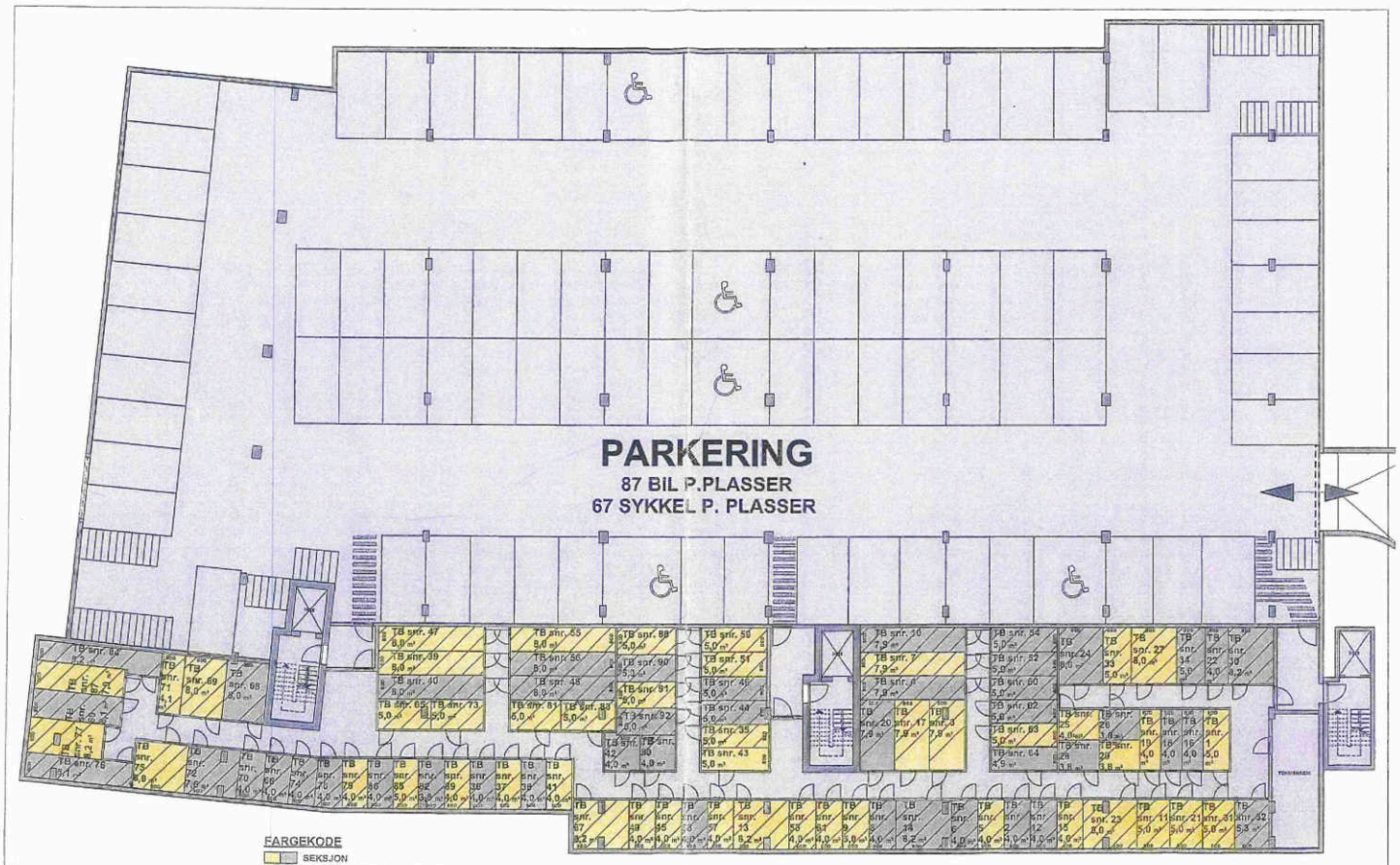
- H136 Sikringssone - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
- H310 Faresone - Ras- og skredfare
- H370 Faresone - Høyspenningsanlegg
- H540 Hensynssone grønnstruktur
- H560 Hensynssone naturmiljø
- H570 Hensynssone bevaring av kulturmiljø
- H720 Båndlegging etter lov om naturvern
- H730 Båndlegging etter lov om kulturminner
- H740 Båndlegging etter andre lover (høyspentlinjer)
- H810 Gjennomføringssone - Krav om felles planlegging
- Områder ved vårt inntil innsigelse

Nåværende	Fremtidig
	Boligbebyggelse
	Sentrumsformål
	Tjenesteyting
	Næringsbebyggelse
	Idrettsanlegg
	Andre typer bebyggelse
	Grav og urnelund
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
	Veg
	Hovedsett for sykkel
	Parkering
	Kombinerte formål for samfunnsnyttig 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	



SIDE 2 AV 15

REV	BESKRIVELSE	SIGN	KTR	DATO
B	REVIDERT SEKSJONERING	SIRI	KVL	20.01.15
A	SEKSJONERING	SIRI	KVL	08.10.13

ARK: SIVILARKITEKT MNAL FRIN KLEIVA
FR. NANSENS PLASS 5, 0160 OSLO
TEL 02 42 17 05, FAX 23 20 03 52, E-POST: [illegible]

BYGGHERRE: Eiendomsgruppen Oslo

PROSJEKT: ODELSVEIEN NORD, JESSHEIM
DELFELT 3 - BYGG 6, 7 OG 8
Gnr. 132 Bnr. 273
ULLENSAKER KOMMUNE

TEGNTITTEL: GARASJEPLAN

MÅLESTOKK/A3: 1:200
FAGOMRÅDE: ARK.
TEGNSTATUS: SEKSJONERING
TEGN.NR.: 0314-3501 SEK
REV.: B



PLAN 1. ETASJE

FARGEKODE

- SEKSJON
- TILLEGGSAREALER I BYGG SEKSJON
- FELLESAREALER

B	ENDRET SEKSJONERING	BRØ	26.01.16
A	OMSØKNING	SRØ	30.10.15
REV	BESKRIVELSE	TEGNET	KONTR

ARK. SNØLARKITEKT MAAL. FINN KLEIVA
PB. NANSENS PLASS 3. 0160 OSLO
TEL: 22 42 17 03, FAX:22 33 03, EPOST:fkleiva@snolarkitekter.

ENDOMMER: Eiendomsgruppen Oslo

PROSJEKT: OPPLEVERGA NORD, JESSHEIM
DELFELT 3 - BYGG 6, 7 OG 8
Gnr. 130 Bnr. 273
ULLENSAKER KOMMUNE

TEGNTITTEL: PLAN 1. ETASJE - BLOKK 7

MÅLESTOKK: 1:200	TEGNSTATUS: SEKSJONERING	
PROSJEKTERT: ARK.	TEGN.NR.: 0314-0574-6-SEK	REV: B



ØST FASADE



VEST FASADE



NORD FASADE



SØR FASADE

REV.	BESKRIVELSE	TEGNET	KONTR	DATO
G	Søknad om endring	SRD	FKL	12.12.14
F	Div. endringer	SRD	FKL	14.11.14
E	Overensstelse til KEGESA	SRD	FKL	07.11.14
D	Balkong utforming	SRD	FKL	04.11.14
C	SKISSE	ES/SRD	FKL	10.09.14
B	SKISSE	ES	FKL	21.08.14
A	SKISSE	ES	FKL	16.07.14

ARK. SIVILARKITEKT MNAL FINN KLEIVA
FR. NANSENS PLASS 9, 0160 OSLO
TEL 22 42 17 60, FAX 22 33 05 53, EPOST finn@kleivaarkitekt.no

BYGGHERRE: Eiendomsgruppen Oslo

PROSJEKT: ODELSVEIEN NORD, JESSHEIM
DELFELT 3 - BYGG 6, 7 OG 8

TEGN.TITTEL: **FASADER BLOKK 7**

MÅLESTOKK A3: 1:200

TEGN.STATUS: ENDRINGSSØKNAD

PROSJEKTNUMMER: ARK.

TEGN.NR.: ODN-3/07-ES

REVISJON: G

Kartverket

PRIVATMEGLEREN BRUSTAD & PARTNERE
GOTAASALLEEN 39
2050 JESSHEIM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 121-23-0183 (Merete Ruud)
Vår referanse: 3254827/22054522
Bestilling: C3 2023-08-09 (7) 35

Dato
09.08.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
290006	200	1.4.2016	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3033 ULLENSAKER	132	273	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601968333
Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
933649768	ULLENSAKER KOMMUNE	Postboks 470, 2051 JESSHEIM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
982603218	EIENDOMS GRUPPEN AS		Postboks 1077, 9261 TROMSØ

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr	Matrikkelenhetstype
0235	132	273	

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0235	132	273	0	1	769 / 47298	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	273	0	2	333 / 47298	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	273	0	3	483 / 47298	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	273	0	4	483 / 47298	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	273	0	5	333 / 47298	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	273	0	6	333 / 47298	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	273	0	7	483 / 47298	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	273	0	8	333 / 47298	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	273	0	9	333 / 47298	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	273	0	10	388 / 47298	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	273	0	11	769 / 47298	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	132	273	0	12	333 / 47298	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	132	273	0	13	483 / 47298	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	132	273	0	14	483 / 47298	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	132	273	0	15	333 / 47298	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	132	273	0	16	333 / 47298	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	132	273	0	17	483 / 47298	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	132	273	0	18	333 / 47298	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	132	273	0	19	333 / 47298	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 290006 Tinglyst: 01.04.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/290006/200
Uthentet 2023-08-10 09:28

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0235	132	273	0	20	388 / 47298	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	132	273	0	21	768 / 47298	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	132	273	0	22	333 / 47298	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	132	273	0	23	483 / 47298	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	132	273	0	24	483 / 47298	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	132	273	0	25	333 / 47298	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	132	273	0	26	333 / 47298	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	132	273	0	27	483 / 47298	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	132	273	0	28	333 / 47298	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	132	273	0	29	333 / 47298	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	132	273	0	30	388 / 47298	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	132	273	0	31	1108 / 47298	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	132	273	0	32	781 / 47298	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	132	273	0	33	781 / 47298	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	132	273	0	34	970 / 47298	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	132	273	0	35	975 / 47298	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	273	0	36	333 / 47298	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	273	0	37	333 / 47298	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	273	0	38	333 / 47298	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	273	0	39	483 / 47298	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	273	0	40	483 / 47298	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	273	0	41	333 / 47298	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	273	0	42	333 / 47298	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	273	0	43	649 / 47298	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	273	0	44	975 / 47298	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	132	273	0	45	333 / 47298	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	132	273	0	46	696 / 47298	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	132	273	0	47	483 / 47298	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	132	273	0	48	483 / 47298	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	132	273	0	49	333 / 47298	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	132	273	0	50	333 / 47298	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	132	273	0	51	649 / 47298	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2016/290006/200
Uthentet 2023-08-10 09:28

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0235	132	273	0	52	976 / 47298	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	132	273	0	53	333 / 47298	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	132	273	0	54	697 / 47298	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	132	273	0	55	483 / 47298	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	132	273	0	56	483 / 47298	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	132	273	0	57	333 / 47298	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	132	273	0	58	333 / 47298	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	132	273	0	59	649 / 47298	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	132	273	0	60	773 / 47298	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	132	273	0	61	305 / 47298	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	132	273	0	62	781 / 47298	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	132	273	0	63	781 / 47298	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	132	273	0	64	835 / 47298	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	132	273	0	65	975 / 47298	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	273	0	66	333 / 47298	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	273	0	67	483 / 47298	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	273	0	68	483 / 47298	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	273	0	69	483 / 47298	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	273	0	70	333 / 47298	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	273	0	71	333 / 47298	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	273	0	72	388 / 47298	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	273	0	73	976 / 47298	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	132	273	0	74	333 / 47298	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	132	273	0	75	483 / 47298	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	132	273	0	76	483 / 47298	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	132	273	0	77	483 / 47298	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	132	273	0	78	333 / 47298	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	132	273	0	79	333 / 47298	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	132	273	0	80	388 / 47298	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	132	273	0	81	975 / 47298	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	132	273	0	82	333 / 47298	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	132	273	0	83	997 / 47298	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	132	273	0	84	483 / 47298	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2016/290006/200
Uthentet 2023-08-10 09:28

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0235	132	273	0	85	333 / 47298	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	132	273	0	86	333 / 47298	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	132	273	0	87	388 / 47298	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	132	273	0	88	772 / 47298	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	132	273	0	89	240 / 47298	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	132	273	0	90	651 / 47298	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	132	273	0	91	781 / 47298	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	132	273	0	92	635 / 47298	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2016/290006/200
Uthentet 2023-08-10 09:28

Returneres etter tinglysning til
BORI BBL
Postboks 323
2001 Lillestrøm
Att: Therese G. Skare

Begjæring[1] om
x **oppdeling i eierseksjonen**
☐ **reseksjonering**

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0235	Ullensaker kommune	132	273		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
982 603 218	Eiendomsgruppen AS	1/1

3.Begjæring

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

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	til-leggs-areal [6]
1	B	769	BG	13	B	483	B	25	B	333	B	37	B	333	BG	49	B	333	B
2	B	333	BG	14	B	483	B	26	B	333	B	38	B	333	BG	50	B	333	B
3	B	483	BG	15	B	333	B	27	B	483	B	39	B	483	BG	51	B	649	B
4	B	483	BG	16	B	333	B	28	B	333	B	40	B	483	BG	52	B	976	B
5	B	333	BG	17	B	483	B	29	B	333	B	41	B	333	BG	53	B	333	B
6	B	333	BG	18	B	333	B	30	B	388	B	42	B	333	BG	54	B	697	B
7	B	483	BG	19	B	333	B	31	B	1108	B	43	B	649	BG	55	B	483	B
8	B	333	BG	20	B	388	B	32	B	781	B	44	B	975	B	56	B	483	B
9	B	333	BG	21	B	768	B	33	B	781	B	45	B	333	B	57	B	333	B
10	B	388	BG	22	B	333	B	34	B	970	B	46	B	696	B	58	B	333	B
11	B	769	B	23	B	483	B	35	B	975	BG	47	B	483	B	59	B	649	B
12	B	333	B	24	B	483	B	36	B	333	BG	48	B	483	B	60	B	773	B
Sum tellere:				47298				= sum nevner:				47298							

4. Supplerende tekst [7]

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

Dato	Hjemmelshaverens(eres) underskrift(er)
26/2-16	

Returneres etter tinglysning til
BORI BBL
Postboks 323
2001 Lillestrøm
Att: Therese G. Skare

Begjæring[1] om
x **oppdeling i eierseksjonen**
☐ **reseksjonering**

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0235	Ullensaker kommune	132	273		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
982 603 218	Eiendomsgruppen AS	1/1

3.Begjæring

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

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	tilleggsareal [6]
61	B	305	B	73	B	976	B	85	B	333	B		—	—	—		—	—	—
62	B	781	B	74	B	333	B	86	B	333	B		—	—	—		—	—	—
63	B	781	B	75	B	483	B	87	B	388	B		—	—	—		—	—	—
64	B	835	B	76	B	483	B	88	B	772	B		—	—	—		—	—	—
65	B	975	BG	77	B	483	B	89	B	240	B		—	—	—		—	—	—
66	B	333	BG	78	B	333	B	90	B	651	B		—	—	—		—	—	—
67	B	483	BG	79	B	333	B	91	B	781	B		—	—	—		—	—	—
68	B	483	BG	80	B	388	B	92	B	635	B		—	—	—		—	—	—
69	B	483	BG	81	B	975	B		—	—	—		—	—	—		—	—	—
70	B	333	BG	82	B	333	B		—	—	—		—	—	—		—	—	—
71	B	333	BG	83	B	997	B		—	—	—		—	—	—		—	—	—
72	B	388	BG	84	B	483	B												
Sum tellere:				47298				= sum nevner:				47298							

4. Supplerende tekst [7]

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

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
26/2-16	

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) X seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) X inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

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

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

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

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

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

i) X det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. tegninger mv

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/ Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor samlebråken reduseres
Lillestrøm 26/2-16	Lorentz Kvalvik	
,		
,		
,		
,		
,		
,		
,		
,		

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt[9)]

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Festenr	Snr	kommune
132	273		1-92	Ullensaker Kommune

Dato	Stempel og underskrift
23.03.2016	Matthew Sandry

Ullensaker kommune
2051 JESSHEIM

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering /reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysning. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir.

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samlebrøk med hele tall i teller og nevner.

6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.

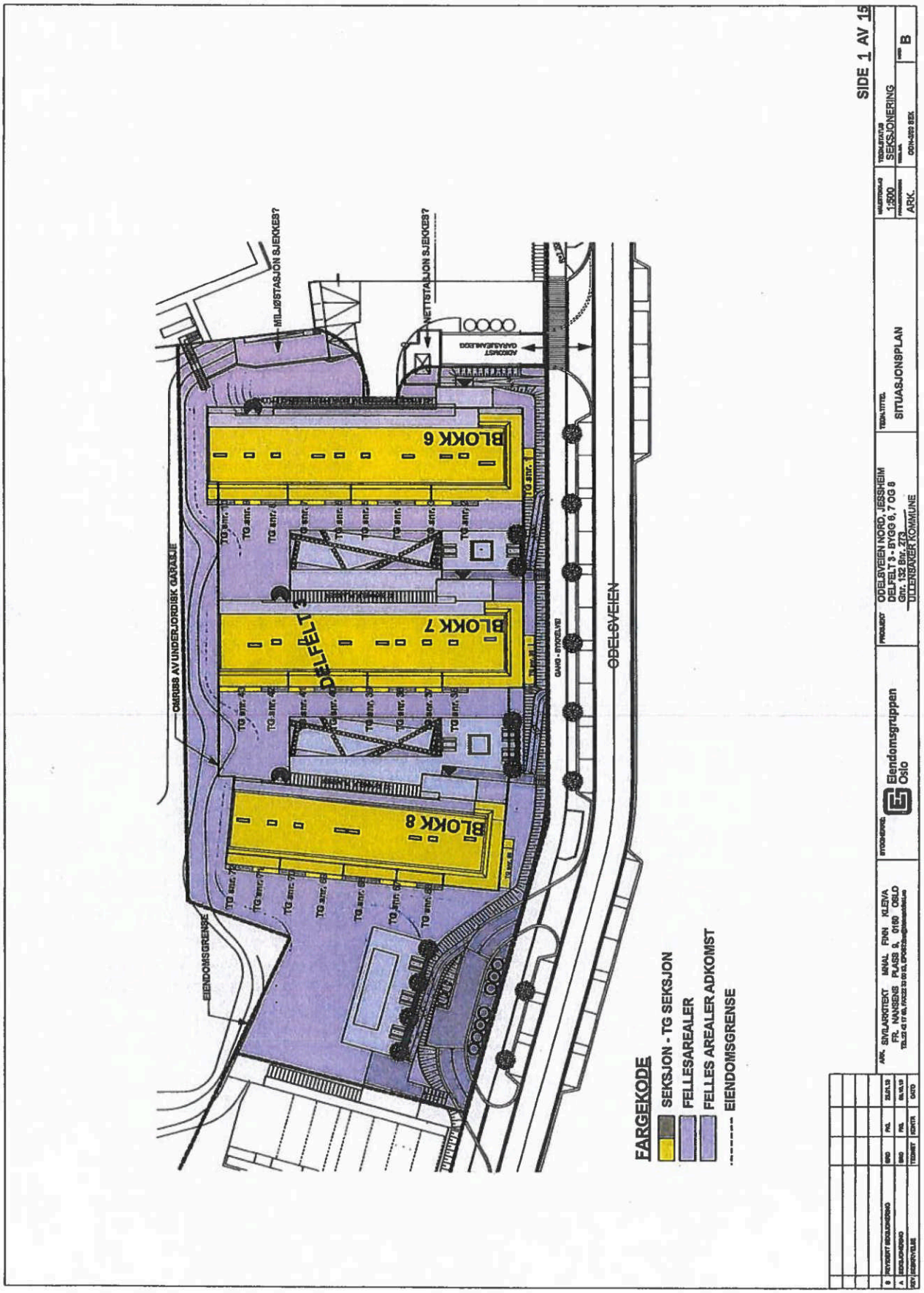
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjoneringsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

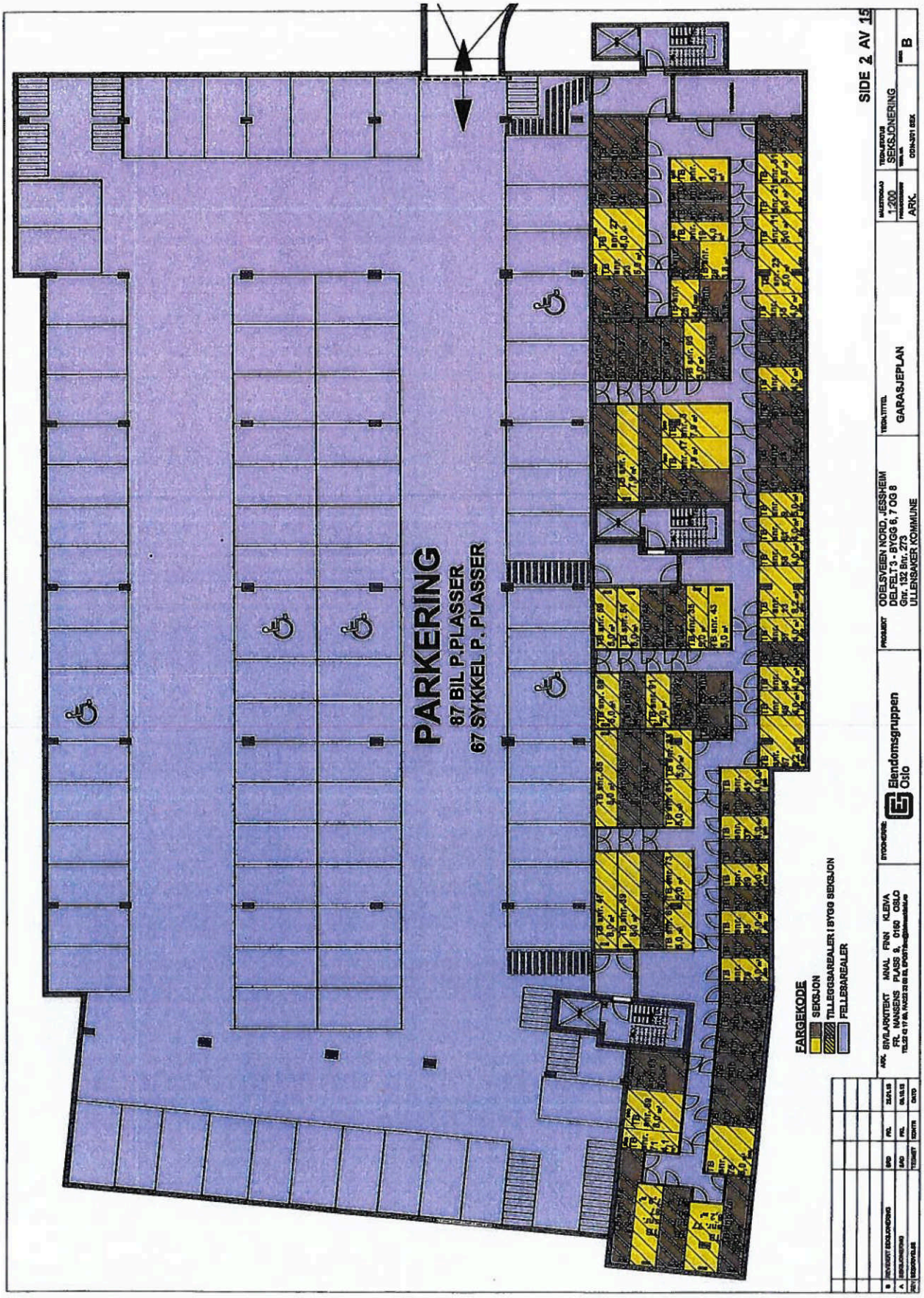
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.

9) Kommunen skal legge ved målebrevskart med tinglysningsgjenpart.

Plass for tinglysningsattest, påtegninger mv

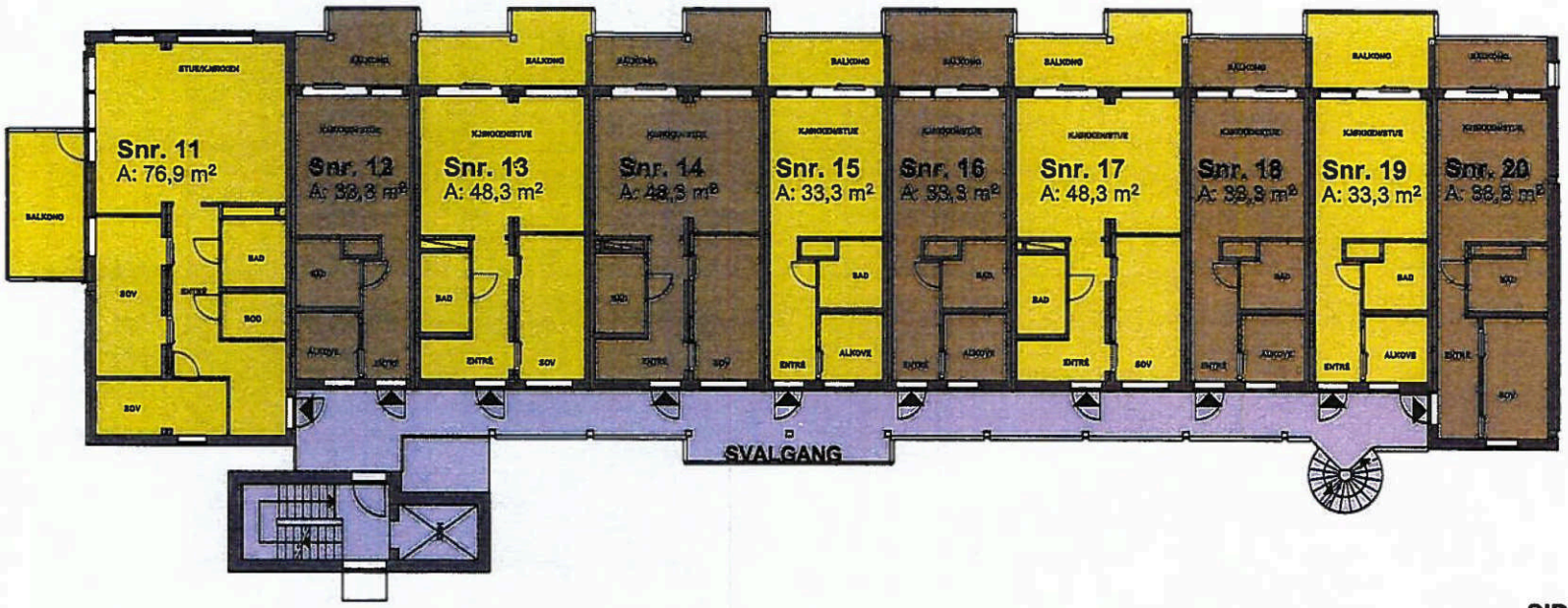
Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
26/2-16	


SIDE 1 AV 15
MILJØSTASJON SJEKKES?
NETTSTASJON SJEKKES?
OMRÅDE AV UNDERJORDISK GARASJE
EIENDOMSGRENSE
DELFELT 2
BLOKK 6
BLOKK 7
BLOKK 8
ØBELSVEIEN
FARGEKODE
SEKSJON - TG SEKSJON
FELLESAREALER
FELLES AREALER ADKOMST
EIENDOMSGRENSE
ODELSVEIEN NORD, JESSHEIM
DELFELT 3 - BYGG 6, 7 OG 8
Gnr. 132 Bnr. 213
ULLENSAKER KOMMUNE
SITUASJONSPLAN
1:200
ARK
SEKSJONERING
B


PARKERING
87 BIL P.PLASSER
67 SYKKEL P. PLASSER
FARGEKODE
SEKSJON
TILLEGGSAREALER I BYGG SEKSJON
FELLESAREALER
SIDE 2 AV 15
ODELSVEIEN NORD, JESSHEIM
DELFELT 3 - BYGG 6, 7 OG 8
Gnr. 132 Bnr. 273
ULLENSAKER KOMMUNE
GARASJEPLAN
1:200
ARK-
SEKSJONERING
B
Eiendomsgruppen Oslo


SIDE 3 AV 15
PLAN 1. ETASJE
FARGEKODE
SEKSJON
TILLEGGSAREALER I BYGG SEKSJON
FELLESAREALER
TG snr. 1
Snr. 1
76,9 m²
TG snr. 2
Snr. 2
38,3 m²
TG snr. 3
Snr.3
48,3 m²
TG snr. 4
Snr. 4
48,3 m²
TG snr. 5
Snr. 5
33,3 m²
TG snr. 6
Snr. 6
38,3 m²
TG snr. 7
Snr. 7
48,3 m²
TG snr. 8
Snr. 8
38,3 m²
TG snr. 9
Snr. 9
33,3 m²
TG snr. 10
Snr. 10
38,3 m²
7 526
1 654
3 845
5 650
5 650
4 000
4 000
4 000
4 000
4 001
4 097
Eiendomsgruppen Oslo
PLAN 1. ETASJE - BLOKK 6
1:200
B

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/290006/200
Utheentet 2023-08-10 09:28



PLAN 2. ETASJE

FARGEKODE

- SEKSJON
- TILLEGGSAREALER I BYGG SEKSJON
- FELLESAREALER

B	REVIDERT SEKSJONERING	SRD	PEL	13.01.15
A	SEKSJONERING	SRD	PEL	29.10.13
REV	BESKRIVELSE	TEGNET	KONTR	DATO

ARK. SIVILARKITEKT MNAL FINN KLEIVA
FR. HANSENS PLASS 9, 0169 OSLO
TELEF 45 11 69, FAX 23 20 69 03, EPOST fkv@fkarkitekter.no

BYGGHERRE: Eiendomsgruppen Oslo

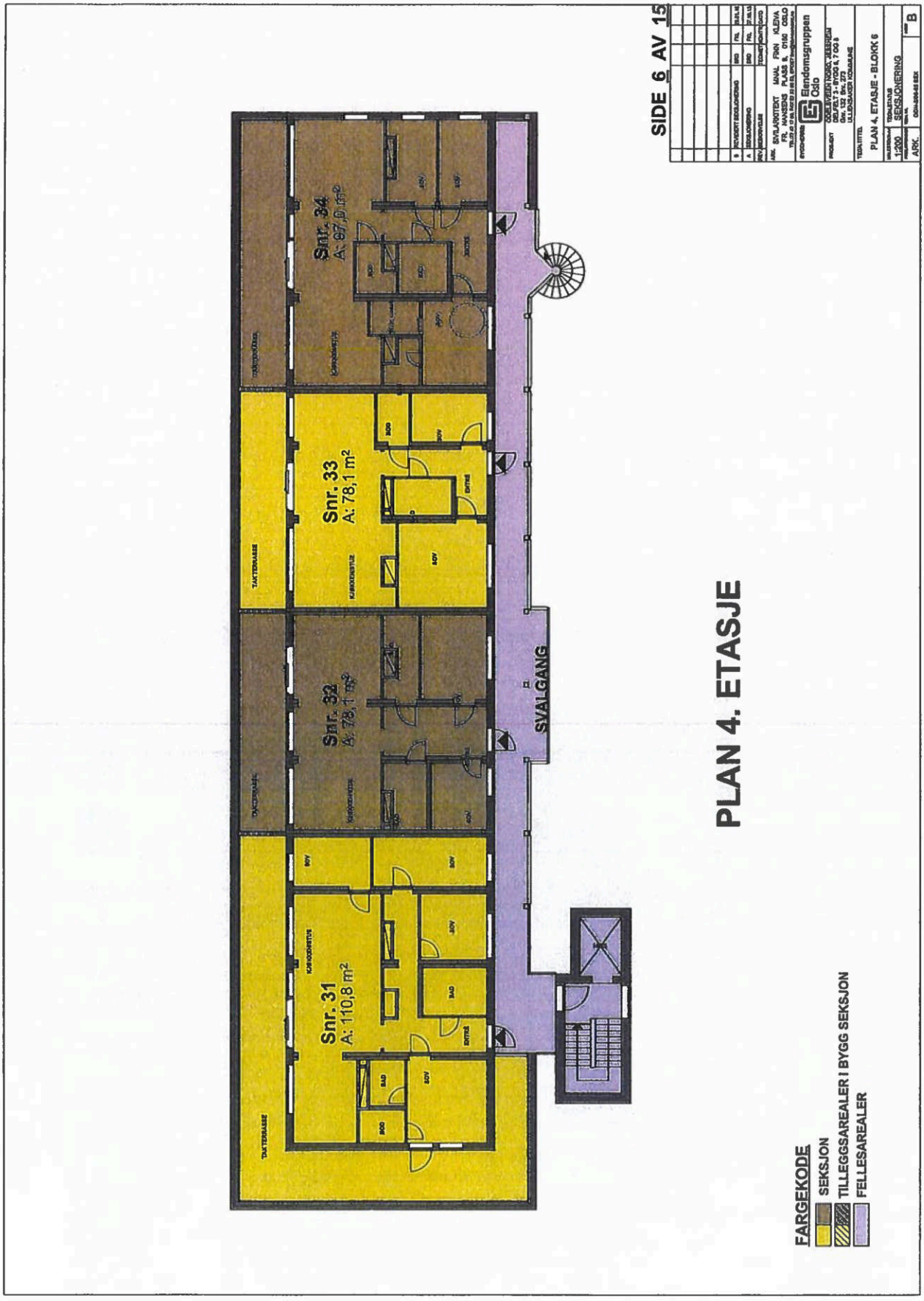
PROSJEKT: ODDLEVEIEN NORD, JESSHEIM
DELFELT 3 - BYGG 6, 7 OG 8
Gnr. 133 Bnr. 273
ULLENSAKER KOMMUNE

TEGN.TITTEL: PLAN 2. ETASJE - BLOKK 6

MÅLESTOKK: 1:200
TEGNESTATUS: SEKSJONERING

PROSJEKTNR. ARK. | TEGN.NR. DGN-3366-03 SEK | REV. B


SIDE 5 AV 15
PLAN 3. ETASJE
SVALGANG
Snr. 21 A: 76,8 m²
Snr. 22 A: 38,3 m²
Snr. 23 A: 48,3 m²
Snr. 24 A: 48,3 m²
Snr. 25 A: 33,3 m²
Snr. 26 A: 33,3 m²
Snr. 27 A: 48,3 m²
Snr. 28 A: 33,3 m²
Snr. 29 A: 33,3 m²
Snr. 30 A: 38,3 m²
FARGEKODE
SEKSJON
TILLEGGSAREALER I BYGG SEKSJON
FELLESAREALER

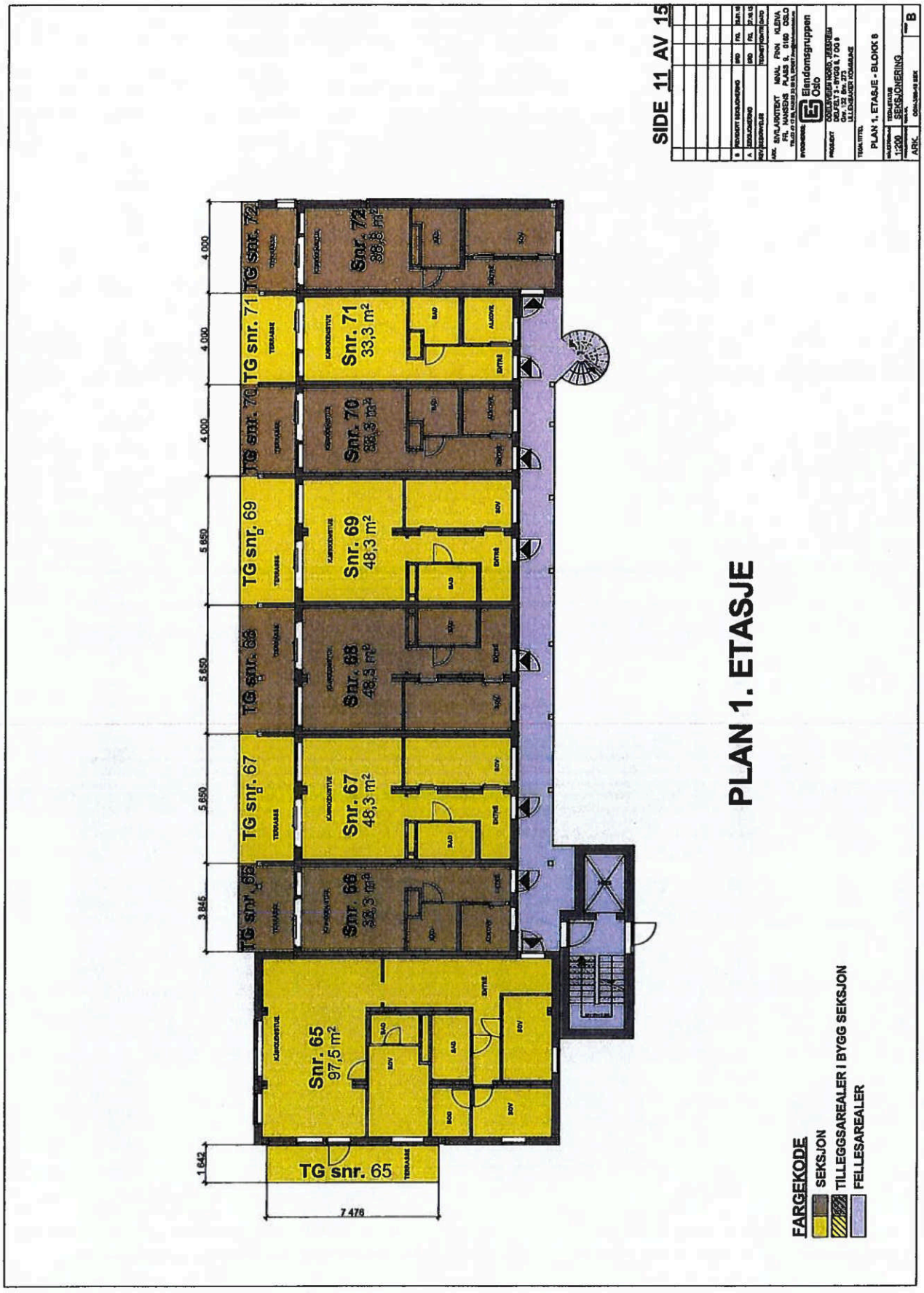

SIDE 6 AV 15
PLAN 4. ETASJE
Snr. 34
A: 97,0 m²
Snr. 33
A: 78,1 m²
Snr. 32
A: 78,1 m²
Snr. 31
A: 110,8 m²
SVALGANG
TAKTERRASSE
KJØKKENSTUE
BAD
ENTRÉ
GARDEROBE
FARGEKODE
SEKSJON
TILLEGGSAREALER I BYGG SEKSJON
FELLESAREALER
Eiendomsgruppen Oslo
PLAN 4. ETASJE - BLOKK 6
SEKSJONERING
ARK.
B


SIDE 7 AV 15
PLAN 1. ETASJE
PLAN 1. ETASJE - BLOKK 7
SEKSJONERING
Eiendomsgruppen Oslo
FARGEKODE
SEKSJON
TILLEGGSAREALER I BYGG SEKSJON
FELLESAREALER
Snr. 35 97,5 m²
Snr. 36 48,3 m²
Snr. 37 33,3 m²
Snr. 38 48,3 m²
Snr. 39 48,3 m²
Snr. 40 48,3 m²
Snr. 41 33,3 m²
Snr. 42 48,3 m²
Snr. 43 64,9 m²
TG snr. 35
TG snr. 36
TG snr. 37
TG snr. 38
TG snr. 39
TG snr. 40
TG snr. 41
TG snr. 42
TG snr. 43
7 476
1 654
3 848
4 000
5 650
6 650
3 200


SIDE 8 AV 15
PLAN 2. ETASJE
SVALGANG
SVALGANG
Snr. 44
A: 97,5 m²
Snr. 45
A: 33,3 m²
Snr. 46
A: 69,8 m²
Snr. 47
A: 48,3 m²
Snr. 48
A: 48,8 m²
Snr. 49
A: 33,3 m²
Snr. 50
A: 33,3 m²
Snr. 51
A: 64,9 m²
FARGEKODE
SEKSJON
TILLEGGSAREALER I BYGG SEKSJON
FELLESAREALER

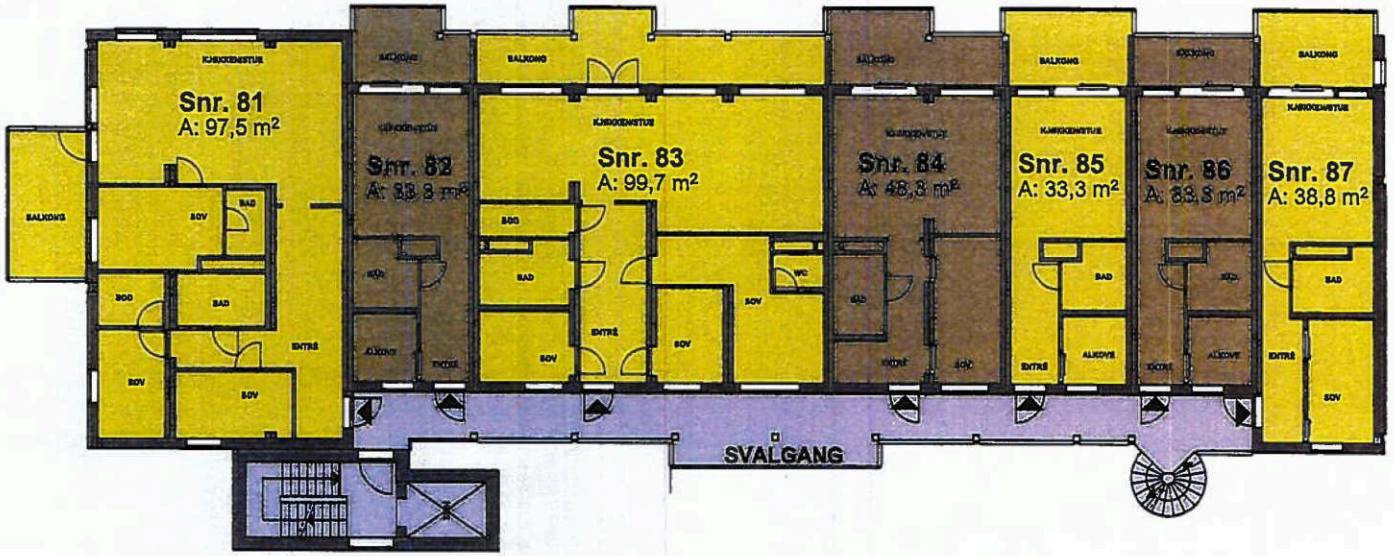

SIDE 9 AV 15
PLAN 3. ETASJE
SVALGANG
Snr. 52
A: 87,6 m²
Snr. 53
A: 33,3 m²
Snr. 54
A: 98,7 m²
Snr. 55
A: 48,3 m²
Snr. 56
A: 48,3 m²
Snr. 57
A: 33,3 m²
Snr. 58
A: 36,3 m²
Snr. 59
A: 64,9 m²
FARGEKODE
SEKSJON
TILLEGGSAREALER I BYGG SEKSJON
FELLESAREALER


SIDE 10 AV 15
PLAN 4. ETASJE
SVALGANG
Snr. 60
A: 77,3 m²
Snr. 61
A: 30,5 m²
Snr. 62
A: 78,1 m²
Snr. 63
A: 78,1 m²
Snr. 64
A: 88,5 m²
TAKTERRASSE
FARGEKODE
SEKSJON
TILLEGGSAREALER I BYGG SEKSJON
FELLESAREALER


SIDE 11 AV 15
PLAN 1. ETASJE
FARGEKODE
SEKSJON
TILLEGGSAREALER I BYGG SEKSJON
FELLESAREALER
TG snr. 65
Snr. 65
97,5 m²
TG snr. 66
Snr. 66
38,3 m²
TG snr. 67
Snr. 67
48,3 m²
TG snr. 68
Snr. 68
48,3 m²
TG snr. 69
Snr. 69
48,3 m²
TG snr. 70
Snr. 70
38,3 m²
TG snr. 71
Snr. 71
33,3 m²
TG snr. 72
Snr. 72
98,8 m²
7 476
1 645
3 845
5 650
4 000
Eiendomsgruppen Oslo
PLAN 1. ETASJE - BLOKK B
SEKSJONERING
1:200
B


SIDE 12 AV 15
PLAN 2. ETASJE
SVALGANG
Snr. 73 A: 97,6 m²
Snr. 74 A: 38,8 m²
Snr. 75 A: 48,3 m²
Snr. 76 A: 48,3 m²
Snr. 77 A: 48,3 m²
Snr. 78 A: 38,8 m²
Snr. 79 A: 33,3 m²
Snr. 80 A: 38,8 m²
FARGEKODE
SEKSJON
TILLEGGSAREALER I BYGG SEKSJON
FELLESAREALER

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/290006/200
Uthentet 2023-08-10 09:28



PLAN 3. ETASJE

FARGEKODE

- SEKSJON
- TILLEGGSAREALER I BYGG SEKSJON
- FELLESAREALER

B	REVIDERT SEKSJONERING	SRD	FKL	23.01.13
A	SEKSJONERING	SRD	FKL	27.06.12
REV	BESKRIVELSE	PROSJ.	KONTR	DATO

ARK. SIVILARKITEKT MNAL FINN KLEIVA
FR. NANSENS PLASS 9, 0160 OSLO

BYGGHERRE: Eiendomsgruppen Oslo

PROSJEKT: ODELSVEIEN NORD, JESSHEIM
DELFELT 3 - BYGG 6, 7 OG 8
Gnr. 132, Bnr. 272
LILLESTRØM KOMMUNE

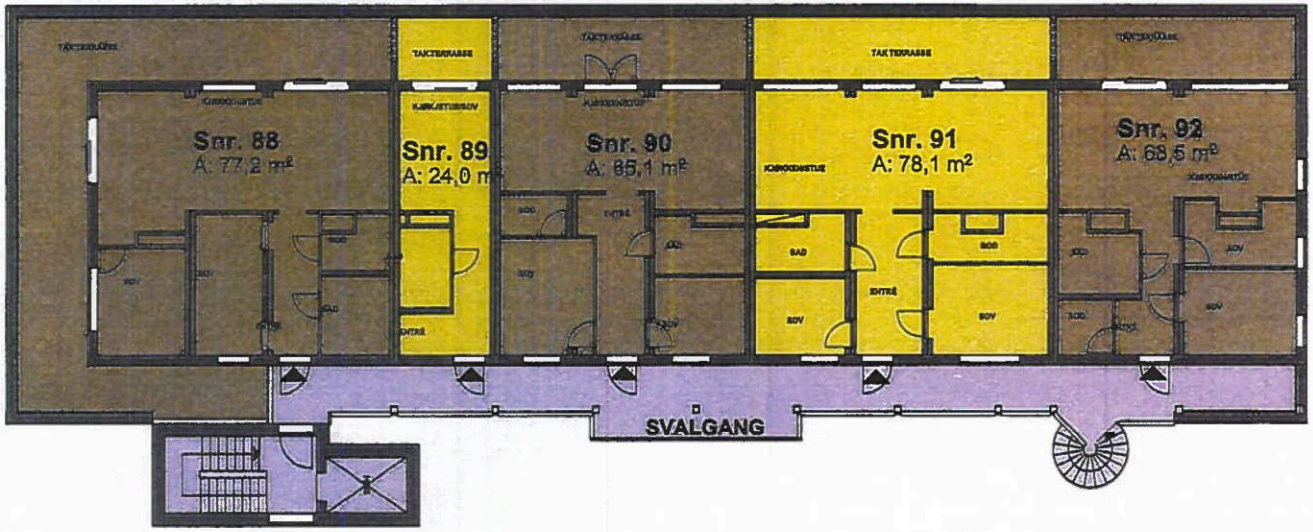
TEGN.TITTEL: PLAN 3. ETASJE - BLOKK 8

MÅLESTOKK A3: 1:200

TEGN.STATUS: SEKSJONERING

ARK. | B

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/290006/200
Uthentet 2023-08-10 09:28



PLAN 4. ETASJE

FARGEKODE

- SEKSJON
- TILLEGGSAREALER I BYGG SEKSJON
- FELLESAREALER

B	REVIDERT SEKSJONERING	SRD	RKL	25.01.16
A	SEKSJONERING	SRD	RKL	07.10.15
REV.	BESKRIVELSE	TEGNET	KONTR.	DATO

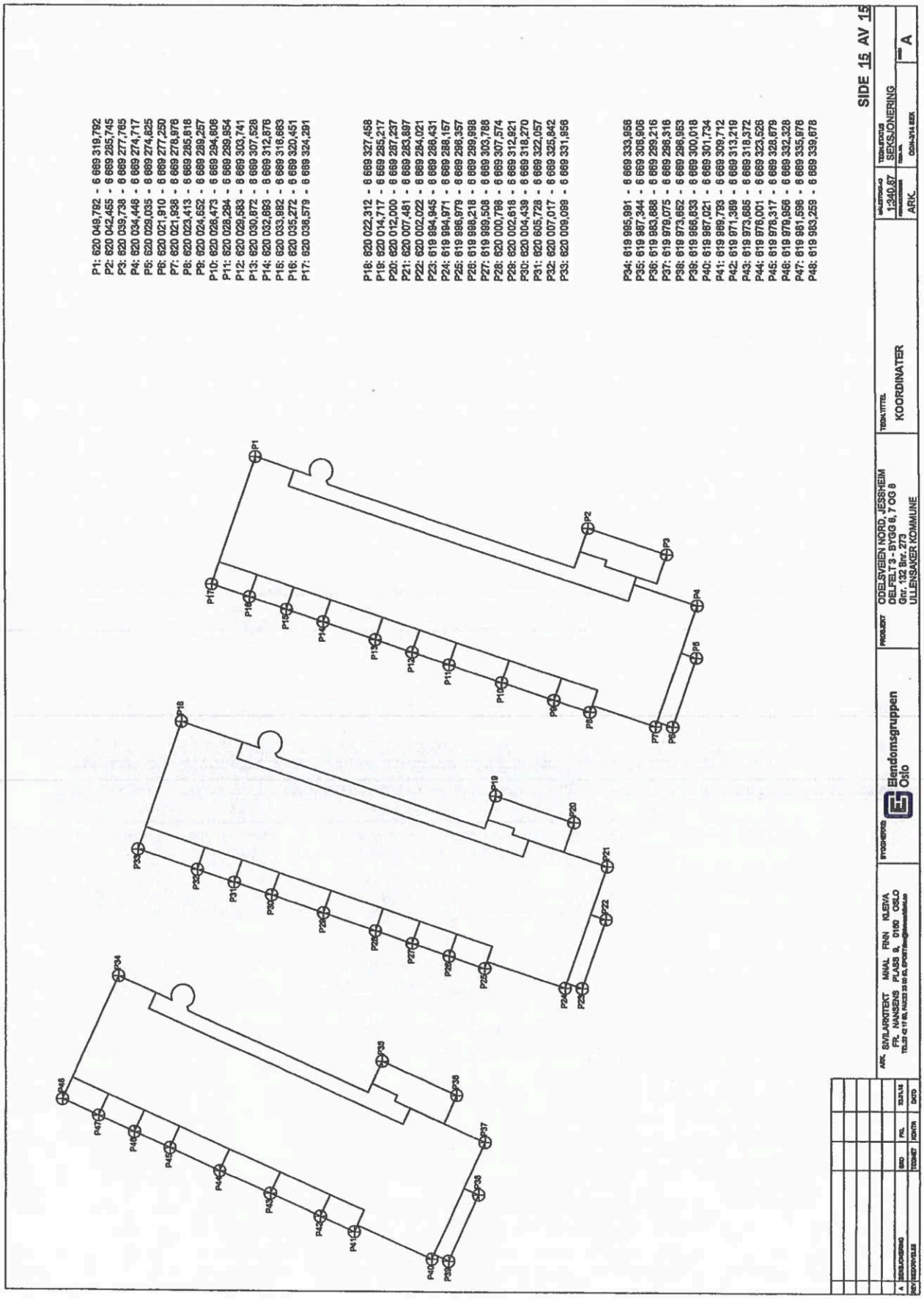
ARK. SIVILARKITEKT MNAL FINN KLEIVA
FR. NANSENS PLASS 9, 0160 OSLO
TLF. 22 47 17 00, FAX 22 33 03, EPOST finn@kleivaas.no

BYGGHERRE: Eiendomsgruppen Oslo

PROSJEKT: OSLOVEIEN NORD, JESSHEIM
DELFELT 3 - BYGG 6, 7 OG 8
Gnr. 132 Bnr. 272
ULLENSAKER KOMMUNE

TEGN.TITTEL: PLAN 4. ETASJE - BLOKK 8

1:200	SEKSJONERING
ARK.	B


SIDE 15 AV 15
P1: 620 049,792 - 6 669 318,792
P2: 620 042,455 - 6 669 285,745
P3: 620 039,738 - 6 669 277,785
P4: 620 034,448 - 6 669 274,717
P5: 620 029,035 - 6 669 274,825
P6: 620 021,910 - 6 669 277,250
P7: 620 021,938 - 6 669 278,976
P8: 620 023,413 - 6 669 285,818
P9: 620 024,652 - 6 669 289,257
P10: 620 026,473 - 6 669 294,606
P11: 620 028,284 - 6 669 299,954
P12: 620 029,583 - 6 669 303,741
P13: 620 030,872 - 6 669 307,528
P14: 620 032,693 - 6 669 312,876
P15: 620 033,982 - 6 669 316,663
P16: 620 035,272 - 6 669 320,451
P17: 620 036,579 - 6 669 324,291
P18: 620 022,312 - 6 669 327,458
P19: 620 014,717 - 6 669 295,217
P20: 620 012,000 - 6 669 287,237
P21: 620 007,481 - 6 669 283,897
P22: 620 002,022 - 6 669 284,021
P23: 619 994,945 - 6 669 286,431
P24: 619 994,971 - 6 669 288,157
P25: 619 996,979 - 6 669 296,357
P26: 619 998,218 - 6 669 299,998
P27: 619 999,508 - 6 669 303,788
P28: 620 000,798 - 6 669 307,574
P29: 620 002,618 - 6 669 312,921
P30: 620 004,439 - 6 669 318,270
P31: 620 605,728 - 6 669 322,057
P32: 620 007,017 - 6 669 325,842
P33: 620 009,099 - 6 669 331,956
P34: 619 995,991 - 6 669 333,956
P35: 619 987,344 - 6 669 306,806
P36: 619 983,688 - 6 669 299,216
P37: 619 979,075 - 6 669 298,316
P38: 619 973,652 - 6 669 296,953
P39: 619 966,833 - 6 669 300,018
P40: 619 967,021 - 6 669 301,734
P41: 619 969,793 - 6 669 309,712
P42: 619 971,369 - 6 669 313,219
P43: 619 973,685 - 6 669 318,372
P44: 619 976,001 - 6 669 323,526
P45: 619 978,317 - 6 669 328,679
P46: 619 979,956 - 6 669 332,328
P47: 619 981,596 - 6 669 335,976
P48: 619 983,259 - 6 669 339,678
P1
P2
P3
P4
P5
P6
P7
P8
P9
P10
P11
P12
P13
P14
P15
P16
P17
P18
P19
P20
P21
P22
P23
P24
P25
P26
P27
P28
P29
P30
P31
P32
P33
P34
P35
P36
P37
P38
P39
P40
P41
P42
P43
P44
P45
P46
P47
P48
Eiendomsgruppen Oslo
ODELSVEIEN NORD, JESSHEIM
DELFELT 3 - BYGG 6, 7 OG 8
Gnr. 132 Bnr. 273
ULLENSAKER KOMMUNE
KOORDINATER
1:240,87
ARK.
SEKSJONERING
A
ARK. SIVILARKITEKT MAHAL FINN KLEIVA
FR. NANSENS PLASS 9, 0160 OSLO

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/290006/200
Uthentet 2023-08-10 09:28

Ullensaker kommune

Geodata

BORI BBL v/Therese G. Skare
Postboks 323
2001 LILLESTRØM

Vår ref: (Oppgis ved svar)	Deres ref:	Dato
2015/6405		21.03.2016

SEKSJONERINGSVEDTAK

etter eierseksjonsloven § 9.

GNR/BNR:	132/273
Seksjoneringens omfang og bruksformål	92 boligseksjoner delt mellom tre blokker der: seksjonene på bakkeplan (27 stk) har eksklusivt uteareal som tillegg i grunn. Alle 92 seksjonene har bod i garasjekjeller som tillegg i bolig.
Gjelder	Søknad mottatt første gang av kommunen 18.11.2015, sendt av Therese Skare Komplett søknad forelå 18.03.2016.

Ullensaker kommune finner at vilkårene for å seksjonere gnr 132 bnr 276 til 92 boligseksjoner hvorav seksjonene på bakkeplan (27 stk) har eksklusivt uteareal som tillegg i grunn og alle de 92 seksjonene har bod i garasjekjeller som tillegg i bolig, er tilstede.

VEDTAK:
Tillatelse for seksjonering av gnr 132 bnr 276 til 92 boligseksjoner hvorav seksjonene på bakkeplan (27 stk) har eksklusivt uteareal som tillegg i grunn og alle de 92 seksjonene har bod i garasjekjeller som tillegg i bolig utstedes med hjemmel i eierseksjonsloven § 9 samt i henhold til delegert myndighet.

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

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

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

Tore Handeland
Avdelingsleder
Geodataavdelingen

Rett kopi bekreftes

Matthew Landry
GIS rådgiver
Geodataavdelingen

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

Post adresseres til Ullensaker kommune - ikke til enkeltpersoner

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:
Odelsvegen 26, 2063 Jessheim
Gnr. 132, Bnr. 273, Snr. 40, Ullensaker kommune.

Oppdragsnummer:
121260013

Meglerforetak: PrivatMegleren Brustad & Partnere

Saksbehandler: Øyvind Thorberg Simonsen

Telefon / Mobil: 63 97 61 00 / 951 29 631

E-post: oyvind.thorberg.simonsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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