NORDVIK

Gardermovegen 12

2 soverom | 67 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Gardermovegen 12

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
35	Nabolagsprofil
37	Tilstandsrapport
52	Egenerklæringsskjema
59	Andre vedlegg
107	Kontaktinfo
110	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
113	Forbrukerinformasjon om budgivning
114	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.10.2026









Nøkkelinformasjon

Tiltalende 3-roms endeleilighet i 3. etg. | Heis | Garasjeplass | Kort gangavstand til "alt" i hverdagen på Jessheim!

Prisantydning	**3 990 000,-**
Omkostninger	**100 840,-**
Totalpris	**4 090 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 565,-**
BRA-i	**67 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2013**
Eierform	**Eierseksjon**

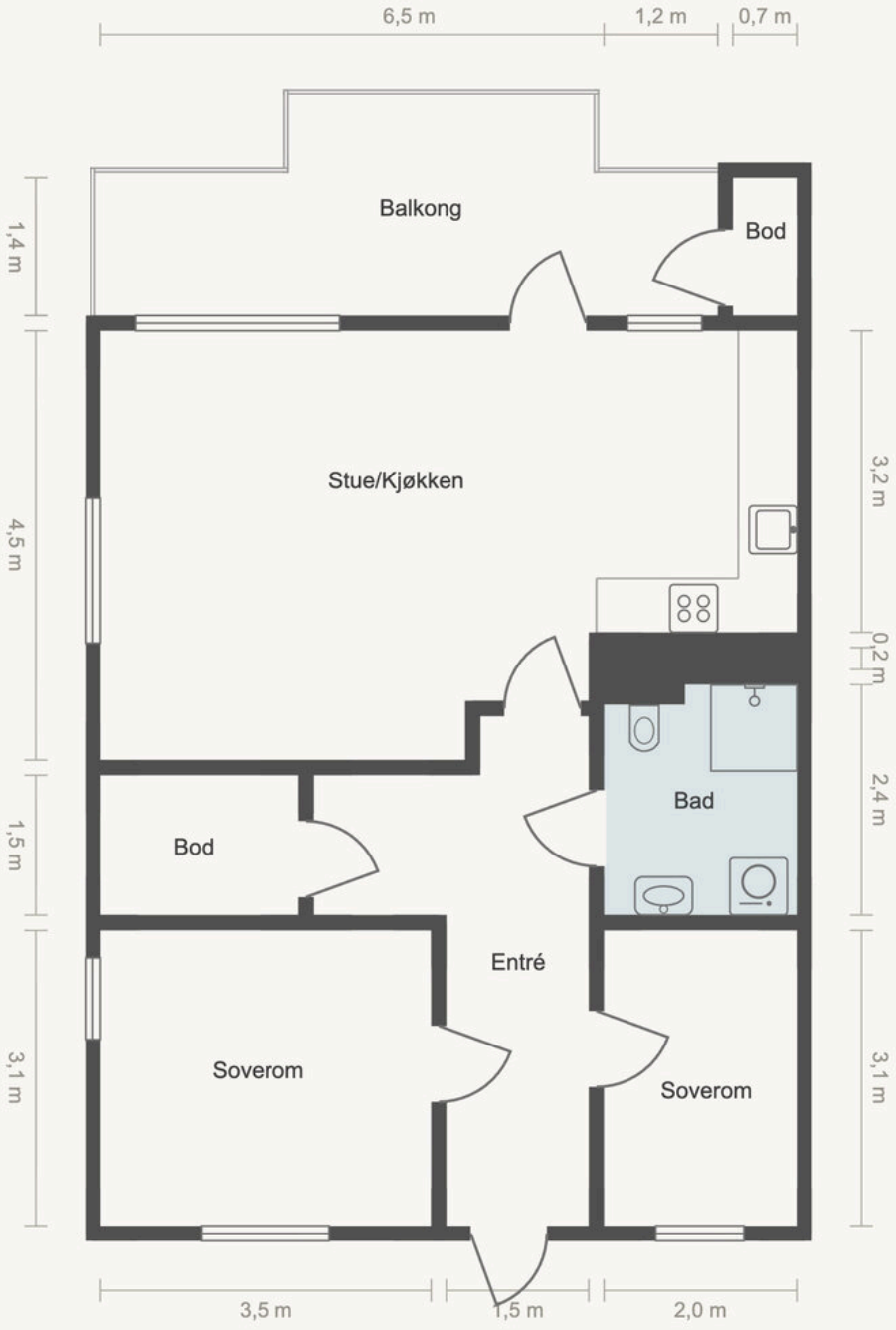
Kort fortalt

Nadeem Bokhari v/Nordvik Eiendomsmegling har gleden av å presentere en tiltalende 3-roms endeleilighet med betydningsfull beliggenhet! Leiligheten har en god planløsning med følgende innhold som entre/gang, bod, stue/kjøkken, 2 soverom og bad. Det er utgang fra stuen til en østvendt overbygd veranda med montert elektrisk markise .

LEILIGHETENS KVALITETER
Attraktiv 3-roms selveierleilighet
Arealeffektiv og praktisk planløsning
Anselig veranda på ca. 12 m²
Åpent utsyn og formiddagsol
Hyggelig stue/kjøkken løsning
Lys kjøkkeninnredning med god skap/benkeplass
Tiltalende flislagt bad med varmekabler
Boligen har radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg
2 komfortable soverom
Lagring i innvendig bod, i bod på veranda og på svalgangen
3 skyvedørsgarderober
Garasjeplass

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 67 kvm
Total BRA: 72 kvm



Plar


















SALÓN des FLEURS


SALÓN des FLEURS





Vegghengt toalett i baderommet!





Entreen gir et godt førsteinntrykk av boligen og har flislagt gulv, og i likhet med resten av leiligheten lyse, malte flater!

Videre er det en langstrakt gang med adkomst til begge soverommene, baderommet, boden og det er tilgang til stuen/kjøkkenet fra rommet. I gangen er det parkettgulv og down-lights i himling!





Koselig sitteplass disponeres på svalgangen rett utenfor inngangsdøren!





Nyt morgen- og formiddagssolen på en romslig veranda utstyrt med elektrisk markise. Markisen rulles enkelt ut med et tastetrykk, noe som gir fleksibel solskjerming og en lun utendørs oase på formiddagen. Tilknyttet en liten bod på verandaen!

Herlig østvendt veranda med plass til utemøbler og sosialt samvær!



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0379/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Gardermovegen 12, 2050 JESSHEIM
Gnr 132, bnr 81, snr 18 (ideell andel 1/1) i Ullensaker kommune

Selgere
Knut Jakobsen
Nathaporn Bualee Jakobsen

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
99 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
100 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
113 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 090 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 103 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2013

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 67 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 72 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad, 2 soverom og bod.
BRA-e: 5 kvm. 2 boder.
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 12 kvm. Østvendt veranda

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Seksjonens tilleggsareal

Leiligheten har matrikkelnummer Gnr. 132, Bnr. 81, Seksjon 18 og en tilhørende sameiebrøk på 66/2452.

I henhold til den offisielle seksjoneringsbegjæringen har denne seksjonen tinglyst tilleggsareal i bygning (Ja). Dette innebærer at det medfølger:
- Private tilleggsdeler i form av ekstern bod.
- Fast parkeringsplass i underjordisk garasjeanlegg, som er tinglyst som en fast tilleggsdel til akkurat denne boligseksjonen og ikke kan overdras uavhengig av leiligheten.
Seksjonen har i henhold til matrikkelen ikke eksklusiv bruksrett til uteareal på terreng (grunn), ettersom leiligheten ligger i 3. etasje og har sin private uteplass løst via balkong/veranda konstruksjonen.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Kommentar til arealberegning
Boden på svalgangen er målt og avrundet til henholdsvis 4 m^2, mens boden på balkongen er 1 m^2.
Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Solforhold
Morgen/formiddags sol på østsiden og ettermiddags/kveldssol på sitteplassen på svalgangen.

Innhold
Dette er en 3-roms endeleilighet med god intern beliggenhet i Gardermovegen. Leiligheten ligger i 3. etasje med adkomst via heis/trapp til leilighetsplan, og

byr på en praktisk planløsning. Boligen inneholder blant annet en innbydende entre, hyggelig stue med utgang til romslig veranda. Stuen har plass til et lite spisebord mellom åpne løsningen til kjøkkenet om ønskelig. Videre er det et flislagt bad, innvendig bod, og to behagelige soverom.

Praktisk og effektiv planløsning med følgende innhold
3. etasje: Entré, stue/kjøkken, bad, to soverom, bod og veranda.
Leiligheten disponerer en garasjeplass (plassnr. 4) som er tilgjengelig med heis og trapp.

BRA-i: 3. etasje - 67 kvm: Entré, stue/kjøkken, bad, 2 soverom og bod.
BRA-e: 3. etasje - 5 kvm: Bod. Boden på svalgangen er målt og avrundet til henholdsvis 4 m², mens boden på balkongen er 1 m².
TBA: 3. etasje - 12 kvm: Veranda.
Leiligheten disponerer i tillegg en liten sitteplass på svalgangen.

Standard
VELKOMMEN INN I DITT NYE HJEM!

E n t r é / G a n g
Leiligheten ligger i byggets 3. etasje med adkomst via felles trappegang med heis og felles svalgang. Entreen gir et godt førsteinntrykk av boligen og har flislagt gulv, og i likhet med resten av leiligheten lyse, malte flater. Videre er det en langstrakt gang med adkomst til begge soverommene, baderommet, boden og det er tilgang til stuen/kjøkkenet fra rommet. I gangen er det parkettgulv og down-lights i himling. Det er montert en praktisk garderobe med skyvedører i overgangen til innvendig bod (Tilstede værende møbler i entreen medfølger hvis det er av interesse).

S t u e
Stuen har en fornøyelig og hyggelig atmosfære, med overflater bestående av parkettgulv og malte vegger. Stuen har fin plass til en komfortabel sofaløsning med tilhørende møblement, og plass til spisebord i overgangen til kjøkkensonen om ønskelig. Gode vindusflater på enden sørger for et godt lysinnslipp, og det er utgang til en østvendt veranda, hvor du kan nyte frisk luft og hyggelige stunder. Tv på vegg og takskinner i himling medfølger boligen.

K j ø k k e n
Kjøkkenet ligger i åpen løsning med stuen, og har innredning i en vinkel-form som kombinerer funksjonalitet og praktisk utførelse. Innredningen er med slette fronter (en skadet), benkeplater i heltre (med bruksslitasje), nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Det er godt med skap- og benkeplass på kjøkkenet for oppbevaring og matlaging. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin og komfyr medfølger leiligheten. I tillegg følger det med en fryser i uteboden.

B a d e r o m
Leiligheten har et tiltalende, flislagt bad med varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, dusjhjørne med innfellbare glassdører og har opplegg for vaskemaskin. Innredning består av nedfelt servant, skap med høyglans front, 1-greps blandebatteri, vegghengt skap og speil med belysning over. Vaskemaskinen i rommet følger leiligheten.

S o v e r o m / g a r d e r o b e
Leiligheten har to behagelige soverom som gir deg plass til både avslapning og oppbevaring. Hovedsoverommet har god plass til en dobbeltseng og tilhørende møblement. Det er to vinduer og to skyvedørsgarderober med speilfronter som medfølger i rommet. Det andre soverommet er perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, og det medfølger et garderobeskap i dette rommet. Begge rommene har parkettgulv, malte vegger og malte himlinger.

B o d e r og l a g r i n g
Lagringsplassen er meget god. Leiligheten har en romslig innvendig bod for enkel oppbevaring av husholdningsartikler, i tillegg til to eksterne boder: en romslig bod på ca. 4 m² plassert på svalgangen rett utenfor inngangsdøren, og en mindre bod på ca. 1 m² på leilighetens veranda.

Parkering
Leiligheten disponerer en parkeringsplass (nr. 4) i garasjeplan.

Det er opplegg for elbil lading på noen plasser. Seksjonseier kan etter godkjenning fra styret etablere lader på egen parkeringsplass (Styret har avtale med firma), må selv betale kabling fra skap og montering av lader. Tillatt sikringsstørrelse er 16A, Wifi ladenett finnes, tilkoplingsavgift kr 2 000,-.
Parkeringsplassnene følger eierseksjonen og kan ikke fradeles. Leie av ledig plass er mulig, avtale gjøres direkte med eier av parkeringsplass. Utleie kun tillatt til beboere i sameiet.

Sammendrag selgers egenerklæring
Pkt. 2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av samleiet. Byttet dekke på balkonger og svalgang, pluss nye håndløpere i 2023.

Pkt. 8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: I januar 2026 ble det utført kontroll av fjernvarmeanlegget. Alt ble funnet å være meget bra.

Pkt. 16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja

Beskriv: Normal bruksslitasje på gulv i leiligheten.

Pkt. 20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Skade på kjøkken front.

Fullstendig egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgaven, og alle interessenter anbefales å sette seg inn i denne. Konferer gjerne megler ved spørsmål.

Bygningssakkyndig
Martin Hoem

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 05.10.2026.
Enebolig
Byggeår 2013

Konstruksjonsoppbygning
Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, og flatt oppforet yttertak, tekket med takpapp.

Oppvarmingssystem
Felles varmtvann.
Boligen har radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
Varmekabler i bad.
Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater
Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,39 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlingerm og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Bad - 3. etasje - Sluk og tettesjikt/membran TG 2

Sluket er i stål. Membran kan ikke konstateres visuelt.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 20 mm.

REGISTRERTE AVVIK
1. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm.
Konsekvens: Dette gir usikkerhet om membranen har tilstrekkelig høyde ved døråpningen til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder kan det være økt risiko for at vann renner ut av badet eller påvirker konstruksjonen ved terskelen.

SLIK ER DET UNDERSØKT
Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.
Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad - 3. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG IU
Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.
Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade.
Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

Gulvoverflater i kjøkken TG 2
Gulvoverflater nær innredningen består av parkett.

REGISTRERTE AVVIK
1. Det er registrert svelling i parkettgulvet.
Ifølge eier er dette fra en tidligere lekkasje fra oppvaskmaskinen.
Konsekvens: Svelling oppstår ofte når materialet har vært utsatt for fukt eller vannsøl. Forholdet påvirker hovedsakelig utseende og holdbarhet.

SLIK ER DET UNDERSØKT
Synlige deler av gulvoverflater nær innredningen er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv.
Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver.

Vannledninger TG 2
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet.

REGISTRERTE AVVIK
1. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper i kjøkkenet, som var et krav på tidspunktet da røropplegget ble montert.
Konsekvens: En lekkasjestopper skal stenge vanntilførselen automatisk ved lekkasje. Når slik sikring mangler, kan en lekkasje gi økt risiko for vannskader. Montering av lekkasjestopper anbefales.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Elektrisk anlegg
Sikringer er av jordfeilautomater.
Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn fra Det Lokale Eltilsyn.
Det er fremvist samsvarserklæring for følgende arbeider, slik de er beskrevet i erklæringens arbeidsbeskrivelse: Installasjon av nyanlegg.

SLIK ER DET UNDERSØKT
Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget etter forskrift til avhendingslova § 2-18. Eier er spurt om anleggets alder eller siste totale rehabilitering, sikringer som ofte løser ut, tidligere brann, branntilløp eller varmgang, samt kursfortegnelse og samsvar mellom denne og antallet sikringer.

Den visuelle undersøkelsen omfatter tegn på brunsvidd plugg på varmtvannsbereder, termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, samt kabelfesting. Kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er undersøkt så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Vurderingen er ikke en fullstendig elektrofaglig kontroll. Anlegget kan ha feil og mangler som ikke avdekkes ved disse undersøkelsene. Resultater og eventuelle begrensninger er omtalt nedenfor.

Oppsummering av registrerte avvik
15 bygningsdeler er vurdert. Ingen forhold er gitt tilstandsgrad 3, tre er gitt tilstandsgrad 2, og elleve er uten merknad. I tillegg er ett forhold ikke undersøkt.

Fullstendig tilstandsrapport datert 05.10.2026 ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

Innbo og løsøre
Hvitevarer som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.
Følger med boligen: Alle integrerte hvitevarer pluss vaskemaskin og fryser i uteboden.
Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.
Tv på vegg i stuen, garderobeskap i soverom 2, sofaløsning i stue, møbler i entre og hyller i bodene følger med leiligheten. Dobbeltseng i hovedsoverom kan følge

med.

Adgang til utleie
Seksjonseiere kan fritt leie ut leiligheten sin, men utleie må meddeles skriftlig til styret og forretningsfører med kontaktinformasjon og leieperiode via e-post.
Korttidsutleie (f.eks. Airbnb) er begrenset til maksimalt 90 døgn per kalenderår, og sammenhengende korttidsutleie kan ikke overstige 30 dager. Garasjeplasser kan ikke overdras uavhengig av seksjonen, og utleie av disse skal også meldes skriftlig til styret. Seksjonseier er ansvarlig for at leietakere følger ordensreglene.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er B
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Se forside energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Felles varmtvann.
Boligen har radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
Varmekabler i bad.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 7000 kWh | Strømkostnad forrige år: 7051 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Nei

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 565,- pr. mnd.
Inkluderer: Drift og vedlikehold, oppvarming (fjernvarme), forsikring av bygningene (ikke innbo), strøm i fellesområder, rengjøring av fellesområder, plenklipp og snøbrøyting.

Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret som følge av generelle prisøkninger

eller vedtatte vedlikeholdstiltak.

Kommunale avgifter
Kr 11 408,-pr. 2025

De kommunale avgiftene for denne leiligheten (seksjon 18) utgjorde totalt kr 11 407,77 for året 2025.
For inneværende år (2026) er det utarbeidet en årsprognose fra Ullensaker kommune på totalt kr 12 926,61. Beløpet inkluderer merverdiavgift og er fordelt på følgende poster:
- Grunngebyr: kr 3 052,50
- Renovasjon (andel av felles avfallsbrønn): kr 2 656,25
- Vann (beregnet etter arealressurs/BRA): kr 2 759,77
- Avløp (beregnet etter arealressurs/BRA): kr 4 458,09

Vennligst merk: Kommunale gebyrer faktureres i terminer gjennom året. Avgiftene er blant annet basert på leilighetens bruksareal (BRA) og faste satser fra kommunen. Årsprognosen kan avvike noe ved justering av enhetspriser eller endret forbruk.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 051 379,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 205 517,- pr. 2025
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Telia leverer tv/internett.

Sameiet

Navn og orgnr.
ODELSVEGEN PARK SAMEIE NR 2 , orgnr. 912430529

Om sameiet
Odelsvegen Park Sameie nr. 2 ble stiftet 25.07.2013 og har organisasjonsnummer 912 430 529. Sameiet består av 32 bolig-seksjoner, fordelt på 2 bygninger med adressene: Gardermovegen 12, 14,16,18, 20, 22, 24, 26, 28A og B. Eiendommen har gnr 132 bnr 81 i Ullensaker kommune.
Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

De 32 boenhetene er fordelt over 4 etasjer, samt en underetasje med tekniske rom, boder og 38 parkeringsplasser. Parkeringsplassene er fordelt som tilleggsdeler til boligseksjonene. Videre er det anlagt 4 parkeringsplasser på terreng som er tilleggsdeler til seksjoner og 1 parkeringsplass som i henhold til tinglyst erklæring, tilhører Jessheim Vest Bolig og Næring AS, org. nr. 980 725 375. (fellesareal).

Kortsiktig vedlikeholdsplan innhentet fra innkalling til årsmøte 2025:
- Avdekke og fikse vanninntrengning i garasjetaket: Delvis utført 2024
- Utbedre skader på"mur" og hjørner på bakkenivå: 2025.
- Utbedre panel over bodtak 1. etasje, nye blikk: 2025
- Bygge tak over branninngang mot OBS: 2025

Langsiktig vedlikeholdsplan innhentet fra innkalling til årsmøte 2025:
Langsiktig vedlikeholdsplan er en viktig del i bevaringen av sameiets bygningsmasse. Her skal listes opp, budsjetteres og tidfestes større vedlikeholdsprosjekter som krever større investeringer.
Eksempelvis:
1. Vedlikeholde/fornye taktekkingen
2. Skifte til LED-belysning i fellesområder
3. Mulig innglassing av balkonger Sprinkler må monteres
4. Maling av bygningsmassen
5. Bytte ut bord utvendig etasjeskiller med metallplate: Sjekke pris hos blikkenslager
6. Rep av vannbrett og lufteluker på "bodtårn": Utsettes til neste år.
For hver av de foreslåtte aktivitetene må styre sette opp en prioriteringsliste, og utarbeide en enkel kravspesifikasjon til den prioriterte aktiviteten. Deretter må styret innhente minimum 3 pristilbud på utførelse av arbeidet. Ut fra pris må aktiviteten inn i forslaget til neste årsbudsjett.

Av andre større saker kan nevnes:
· Rensing av varmeanlegget i begge bygninger
· Månedlig kontroll av sprinklersentral
· Etablert WiFi anlegg i garasjen, ref vedtak på årsmøtet 2025
· Etablert kameraovervåkning i garasje-området, ref vedtak årsmøtet 2025.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

Styret er i februar 2026 gjort kjent med at Gnr/Bnr 132/81 har 2 tinglyste heftelser som stammer fra 1937. Disse ble, grunnet en feil hos Statens Kartverk, strøket ved et tidligere eierskifte av tomten sameiet står på. Ved Kartverkets oppretting av Grunnboken i 2025/2026 er heftelsene introdusert på nytt. Styret har engasjert

advokat for å løse dette.

Det er ikke planlagt låneopptak i sameiet. Økte felleskostnader kan forkomme, avhengig av prisutviklingen ellers i samfunnet. Det er løpende vedlikehold, av større prosjekter som er under planlegging er maling av bygget.

Regnskap og økonomisk drift
Årsregnskapet for 2025 ble lagt frem og godkjent på ordinært årsmøte den 15.04.2026. Sameiet driftes med en sunn økonomi og oppnådde et positivt årsresultat som i sin helhet ble overført til egenkapitalen.

Nøkkeltall fra resultatregnskapet (2025):
- Totale driftsinntekter: kr 1 488 328,- (hovedsakelig felleskostnader)
- Totale driftskostnader: kr 1 478 483,-
- Årsresultat (overskudd): kr 12 296,-

Styrets kommentarer til regnskapsåret:
Sameiet opplevde noe høyere utgifter enn budsjettert i 2025. Dette skyldtes primært uforutsette utgifter til sprinkler- og varmeanlegg på ca. kr 150 000,-, høyere forsikringspremier, samt en større prisstigning på TV- og internettavtalen enn opprinnelig forutsatt.
Sameiets regnskap er revidert og godkjent uten anmerkninger av SLM Revisjon AS. Utdrag av årsregnskap og balanse følger vedlagt salgsoppgaven.

Fra styreleder: 13.10.2026
Det gamle "callingsystemet" er ikke lenger operativt, og styret har ikke brukt penger på å fjerne terminalen fra leilighetene.

Nytt moderne system er tatt i bruk, med en iPad-lignende skjerm ute ved inngangsdøren, og med beboernes mobiltelefon som terminal. Når besøkende trykker på skjermen for ønsket person/leilighet, vil en videosamtale bli satt opp til appen du har lastet opp. Du må derfor være registrert og få tilsendt et passord for å logge deg på systemet. når du er pålogget kan du ved anrop åpne døren fra mobiltelefonen.
Styreleder kan kontaktes for ytterligere informasjon!

Forretningsfører
Bori BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning for tap av felleskostnader. Seksjonseierne hefter for fellesforpliktelser i henhold til sin sameiebrøk, og sameiet har lovbestemt panterett i seksjonen for krav som følger av sameieforholdet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 10 278,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2025 ble lagt frem og godkjent på ordinært årsmøte den 15.04.2026. Sameiet driftes med en sunn økonomi og oppnådde et positivt årsresultat som i sin helhet ble overført til egenkapitalen.

Nøkkeltall fra resultatregnskapet (2025):
- Totale driftsinntekter: kr 1 488 328,- (hovedsakelig felleskostnader)
- Totale driftskostnader: kr 1 478 483,-
- Årsresultat (overskudd): kr 12 296,-

Styrets kommentarer til regnskapsåret:
Sameiet opplevde noe høyere utgifter enn budsjettert i 2025. Dette skyldtes primært uforutsette utgifter til sprinkler- og varmeanlegg på ca. kr 150 000,-, høyere forsikringspremier, samt en større prisstigning på TV- og internettavtalen enn opprinnelig forutsatt.
Sameiets regnskap er revidert og godkjent uten anmerkninger av SLM Revisjon AS. Utdrag av årsregnskap og balanse følger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det er ingen direkte klausuler eller gebyrer om tvungen dugnad i dokumentene, men det utarbeides et årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealene. Den enkelte eier har en streng vedlikeholdsplikt for egen bruksenhet (inkludert svalgang, fasade på egen veranda/balkong, og klipping av eventuell hekk i 1. etasje til maks høyde 180 cm).

Dyrehold
Husdyrhold er i alminnelighet tillatt så lenge det ikke er til plage eller sjenanse for andre beboere. Spesielle husdyr utover hund, katt og fugl krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Dyreeiere plikter å fjerne alle etterlatenskaper på sameiets område og fortau.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 2724911

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 197 kvm (Eiertomt)
Fellestomten tilhørende eierseksjonssameiet er pent og tidsmessig opparbeidet. Området rundt lavblokkene består av asfalterte adkomstveier, interne gangstier, velstelte grøntarealer og felles lekeplasser til fri benyttelse for beboerne. Det er utgang fra stue/kjøkken

til en østvendt veranda på ca. 12 m² med morgensol og leiligheten disponerer en sitteplass på svalganen.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik Eiendomsmegling. Velkommen til visning!

Radonmåling
Er det gjort radonmåling eller tiltak i boligen: Nei

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
SENTRALT OG ROMSLIG I JESSHEIM MED KORT VEI TIL "ALT" I HVERDAGEN!
Boligen ligger i et familievennlig, trygt og svært sentralt boligområde på Jessheim i Ullensaker kommune. Området rundt bygningene er flott opparbeidet med velstelte friareal, parkområder og asfalterte gangveier. Romsaasparken ligger rett i nærheten med flere aktivitetsområder, store lekeplasser, sittebenker og amfi. Her vil du bo i et trivelig boligområde med kort gangavstand til blant annet Jessheim sentrum med sitt yrende byliv og alle tenkelige servicetilbud.

Jessheim har en herlig blanding av natur- og byliv, og fra boligen er det ypperlig tilgang til tur- og friluftsområdene i Jessheimmarka året rundt. I umiddelbar nærhet har du en frodig park hvor du kan nyte fritiden. Nabolaget scorer spesielt høyt på turmuligheter (84 av 100 poeng), så enten du vil gå tur i skogen, kose deg i skiløypene eller ta en akedag med familien, er mulighetene mange! Nordbytjernet er et av de flotteste friluftsområdene i Ullensaker. Rundt tjernet er det godt tilrettelagt med turstier for små og store. Nordbytjernet har fine badeplasser med strender, volleyballbaner og bade- og fiskebrygger. På vinterstid er det mulighet for å stå på skøyter og ake. For de som ønsker å trene innendørs, tilbyr Jessheim flere gode alternativer som Spenst (14 minutters gange) og Fresh Fitness (9 minutters gange).

Det er også kort vei til Jessheimhallen (6 minutter) og idrettsanleggene ved UKI Arena/Jessheim stadion med fotballbane, friidrettsbane og Jessheim is- og flerbrukshall. Hallen huser blant annet håndballbaner, innebandybaner, volleyballbaner, løpebaner og styrkerom. Ull/Kisa er Jessheims idrettslag, og de tilbyr et bredt aktivitetstilbud for både store og små. Med den voldsomme veksten på Jessheim og i Ullensaker, er Ull/Kisa blant de største idrettsklubbene i landet. For golfentusiasten ligger dessuten Miklagard en kort kjøretur unna, som er kjent som en av Norges absolutt beste 18-hulls mesterskapsbaner.

Servicetilbud
Fra eiendommen er det kun ca. 10 minutters gange til Jessheim Storsenter og sentrumsgatene. Senteret har over 145 butikker med et rikt tilbud innen mote, interiør, kunst, helse og velvære. I Storgata finner du et levende restaurantliv med populære spisesteder, kafeer og barer for enhver smak. Byen våkner virkelig til liv om sommeren når Jessheimdagene braker løs med konserter og folkeliv. Rett bak senteret ligger Ullensaker Kulturhus med sine 3 kinosaler, teaterscener og kunstutstillinger. Dagligvarehandelen gjør du lynraskt på Kiwi Meierigården som ligger kun 1 minutts gange unna, eller på Coop Obs Jessheim som er 4 minutter unna til fots.

For barnefamilier er beliggenheten utrolig praktisk med tanke på skoler og barnehager. Jessheim barnehage (0,3 km) og Jessheim videregående skole (0,3 km) ligger begge kun 4 minutters gange unna boligen. For de mindre barna er det 12 minutters gange til Døli skole.

Plasseringen er optimal for pendlere. Nærmeste bussholdeplass (Gjestad øst) ligger kun 1 minutts gange (0,1 km) unna. Det er i underkant av 12 minutters gange (1 km) til Jessheim stasjon med hyppige togforbindelser (linje R13/R13x) mot Oslo S. Skal du ut og reise, tar det kun 10 minutter med bil til Oslo Lufthavn Gardermoen. Jessheim er et sentralt trafikknutepunkt med umiddelbar nærhet til E6, E16 og riksvei 174.

Jessheim i Ullensaker kommune opplever en sterk og kontinuerlig befolkningsvekst. Det jobbes uavbrutt med å utvikle byen og gjøre kommunen til et enda mer attraktivt og moderne sted å bo, arbeide og leve i.

For ytterligere informasjon se www.ullensaker.kommune.no og vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven for nærområdet!

Bebyggelse
Området består av en moderne miks av boligblokker og næringseiendommer. Bebyggelsen er oppført som lavblokker, i hovedsak over fire etasjer, organisert i en urban kvartalsstruktur med sammenhengende fasader ut mot gateløpene. Boligblokkene omkranses av åpne fellesområder, interne gangstier og parker. Nærområdet består av blokkbebyggelse og kombinert bolig- og næringsbygg med bla. butikker som Kiwi, Joker, Coop Obs, Coop Bygg og Elkjøp.

Offentlig kommunikasjon
Buss: Nærmeste holdeplass er Gjestad øst, som ligger kun 1 minutts gange (0,1 km) fra boligen med hyppige avganger (linje 426).
Tog: Det tar ca. 12 minutter å gå (1 km) til Jessheim stasjon, der tog linje R13 og R13x har regelmessige avganger mot Oslo S.
Flyplass: Det tar kun 10 minutter med bil til Oslo Lufthavn Gardermoen.

Skoler og barnehager
Skole og barnehage
Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv sjekke dette med skolesjefens kontor.

Barnehager
Jessheim barnehage (1-6 år), ca. 0,3 km unna, 4 minutter gange
Romsaas litteraturbarnehage, ca. 0,5 km unna, 6 minutter gange
Døli barnehage (1-5 år), ca. 1 km unna, 12 minutter gange

Skoler
Barneskoler
Døli skole (1-7 kl.), ca. 1,2 km unna, 12 minutter gange
Jessheim skole og ressurssenter (1-7 kl), ca. 1,1 km unna, 13 minutter gange
Hovin skole (1-7 kl.), ca. 2,7 km unna, 4 minutter med bil

Ungdomsskoler
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.), ca. 1,1 km unna, 14 minutter gange
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.), ca. 1,2 km unna, 15 minutter gange

Videregående
Jessheim videregående skole, ca. 0,3 km unna, 4 minutter gange
Hoppensprett vgs Jessheim, ca. 8 minutter med bil

Fritid og sport:
Kort vei til Jessheimhallen (6 minutter), Fresh Fitness (9 minutter) og Spenst Jessheim (14 minutter). Det er også flotte rekreasjonsmuligheter i Romsaasparken og rundt Nordbytjernet med fine badeplasser, turstier og skøytebaner.

Se forøvrig vedlagt nabolagsprofil!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest utstedt av Ullensaker kommune den 03.04.2017 for nybygg av boligblokker og garasjeanlegg på eiendommen (saksnr. 2010/979-383). Ferdigattesten bekrefter at alle krav og betingelser for byggetiltaket er dokumentert oppfylt i samsvar med gjeldende bestemmelser.
Dokumentet følger vedlagt salgsoppgaven.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er oversendt godkjente byggemeldte plantegninger. Rom for varig opphold på tegningen samsvarer med dagens bruk.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Vei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg (Gardermovegen). Interne veier, stier og adkomst på sameiets tomt er private fellesveier. I henhold til sameiets vedtekter fordeles kostnader til drift, vedlikehold og snørydding av felles adkomstvei mellom sameiet, Dølitunet borettslag og Kiwi-forretningen.

Vann og avløp: Eiendommen er tilknyttet det offentlige ledningsnettet i Ullensaker kommune via private stikkledninger. Stamledningsnettet frem til den enkelte bruksenhets forgreningspunkt er et fellesanlegg som vedlikeholdes av sameiet.

Viktig opplysning til kjøper:
Vann og avløp avregnes ikke over felleskostnadene. Den enkelte seksjonseier betaler for forbruk og avgifter direkte til Ullensaker kommune (beregnet etter leilighetens bruksareal/BRA multiplisert med en fast faktor på 1,3).

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen Gardermovegen 12 (Gnr. 132, Bnr. 81, Seksjon 18) omfattes av flere gjeldende arealplaner som regulerer utnyttelsen og arealbruken på tomten og i nærområdet:

1. Kommunedelplan – Byplan Jessheim 2050 (Ikrafttredelse: 15.10.2025)
Eiendommen berøres i sin helhet av den overordnede byplanen for Jessheim. For eiendommen er arealbruken hovedsakelig fastsatt til Bebyggelse og anlegg kombinert (nåværende) for et delareal på 1 963 m². Mindre delarealer er avsatt til eksisterende veg (61 m²) og turdrag (162 m²). Eiendommen ligger dessuten innenfor en hensynssone for restriksjonsplan/hinderflater knyttet til Oslo Lufthavn Gardermoen (H190_2).

2. Detaljregulering for felt FB3 Odelsvegen (Ikrafttredelse: 01.11.2010)
Deler av eiendommens matrikkel omfattes av denne detaljreguleringen, der hoveddelen (1 684 m²) er utbygd i tråd med formålet Boligbebyggelse (Felt B1). Resterende arealer under denne planen er regulert til offentlig veg (Felt FA1 – 278 m²) og turveg (Felt FR5 – 163 m²).

3. Eldre reguleringsplan – Jessheim vest - Romsaas (Ikrafttredelse: 26.10.1998)
Eiendommen berøres i mindre grad i utkanten av denne eldre, overordnede planen. Dette gjelder mindre arealer som er avsatt til henholdsvis annen veigrunn (48 m²) og gang-/sykkelvei (14 m²).

Sentrale bestemmelser som har definert området:
· Arealbruk og kvartalsstruktur: Området er ferdig utbygd i en urban og moderne kvartalsstruktur med en kombinasjon av leilighetsbebyggelse og næringsvirksomhet ut mot gateløpene.

- Utnyttelse og høyde: Bestemmelsene har lagt til rette for lavblokkbebyggelse med en generell utnyttelse på minimum TU = 50 % og maksimalt BYA = 30 %, og med normale byggehøyder på inntil 4 etasjer.
- Infrastruktur og miljø: Det stilles krav om at parkeringsløsninger i hovedsak skal være etablert under terreng i underjordiske anlegg. Bebyggelsen er tilknyttet fjernvarme, og det er gjennomført støyavbøtende tiltak mot samferdselsårer (Gardermovegen).

Områdeanalyse
Det er innhentet digital områdeanalyse for eiendommen (Gnr. 132, Bnr. 81). Analysen sjekker eiendommen opp mot offentlige kartdata og registre:
- Radon: Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.
- Grunnforhold: Eiendommen ligger under den marine grensen, og kartet indikerer mulighet for marin leire i løsmassene. Området er ferdig utbygd med godkjent fundamentering.
- Støy: Deler av eiendommens utearealer ligger innenfor gul og rød støysone for veitrafikk etter T-1442, grunnet nærheten til Gardermovegen. Bygningsmassen er oppført i 2013 med tidsmessig isolering og avbøtende tiltak i tråd med reguleringsbestemmelsene.
- Restriksjoner lufthavn: Eiendommen berøres av restriksjonsplanene for Oslo Lufthavn Gardermoen (konisk flate), noe som er ordinært for regionen.
- Skredfare: Det er ikke registrert spesifikk skredfaresone på selve eiendommen, men området generelt omfattes av det overordnede aktsomhetskartet for kvikkleireskred på Romerike.

Gjeldende reguleringsbestemmelser, plankart og nabolagsprofil følger vedlagt salgsoppgaven. Vi anbefaler alle budgivere å sette seg inn i de gjeldende dokumentene. For mer informasjon om reguleringsforhold, pågående planarbeid eller fremtidige endringer i nærområdet, kan det søkes på saksnummer/adresse/gnr. og bnr. på plan- og bygningsetatens hjemmesider i Ullensaker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3209/132/81/18:
07.09.1937 - Dokumentnr: 1199 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om villabebyggelse og forbud mot generende virksomhet
Ikke registrert på eiendommen ved en feil
Rettet etter tingl. §18
22.01.2026. Arkivref. 25/46972-1
Gjelder denne registerenheten med flere

- Eldre heftelse fra 1937 som ikke er mulig å innhente. Disse ble, grunnet en feil hos Statens Kartverk, strøket ved et tidligere eierskifte av tomten sameiet står på. Ved Kartverkets oppretting av Grunnboken i 2025/2026 er heftelsene introdusert på nytt. Styret har engasjert advokat for å løse dette.

07.09.1937 - Dokumentnr: 1199 - Forkjøpsrett
Rettighetshaver: Knr: 3209 Gnr: 132 Bnr: 47
Ikke registrert på eiendommen ved en feil
Rettet etter tingl. §18
22.01.2026. Arkivref. 25/46972-1
Gjelder denne registerenheten med flere

- Eldre heftelse fra 1937 som ikke er mulig å innhente. Disse ble, grunnet en feil hos Statens Kartverk, strøket ved et tidligere eierskifte av tomten sameiet står på. Ved Kartverkets oppretting av Grunnboken i 2025/2026 er heftelsene introdusert på nytt. Styret har engasjert advokat for å løse dette.

18.08.1958 - Dokumentnr: 3274 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr: 3209 Gnr: 132 Bnr: 81
Gjelder denne registerenheten med flere

- Skjøte som bekrefter overdragelsen av eiendommen i 1958. Selger beholder eierskap og bruksrett til veien i vest uten vedlikeholdsplikt, mens kjøper får det fulle ansvaret for gjerdehold mot selgers eiendom.

17.09.1963 - Dokumentnr: 3486 - Bestemmelse om veg
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr: 3209 Gnr: 132 Bnr: 81
Gjelder denne registerenheten med flere

-Tillatelse fra Statens Vegvesen til privat avkjørsel, med vilkår om privat vedlikehold av stikkrenner, siktlinjer og eventuelle fremtidige endringer.

10.08.1994 - Dokumentnr: 6731 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om bebyggelse
Ikke bygge nærmere ledningene enn 4 m
Overført fra: Knr: 3209 Gnr: 132 Bnr: 81
Gjelder denne registerenheten med flere

- Erklæringen gir Ullensaker kommune rett til å anlegge og vedlikeholde vann- og avløpsledninger på eiendommen gnr. 132, bnr. 81. Som grunneier kan man ikke bygge nærmere ledningene enn 4 meter eller utføre tiltak som kan skade ledningsnettet uten kommunens samtykke.

26.06.2003 - Dokumentnr: 7262 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om veg m.m
Overført fra: Knr: 3209 Gnr: 132 Bnr: 81
Gjelder denne registerenheten med flere

-Gir gjensidig rett til adkomst og bruk av felles veier, stier og grøntarealer. Regulerer også forholdsmessig kostnadsdeling for drift og vedlikehold.

12.10.2012 - Dokumentnr: 851811 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om teknisk infrastruktur

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om felles utearealer
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Med flere bestemmelser
Gjelder senere utskilte parseller
Overført fra: Knr: 3209 Gnr: 132 Bnr: 81
Gjelder denne registerenheten med flere

- Erklæring om rettigheter og forpliktelser for eiendommene gnr. 132, bnr. 81, 248, 271, 272 og 273 i Ullensaker kommune. Erklæringen regulerer hvordan disse eiendommene skal dele på infrastruktur og fellesarealer, og er bindende for både nåværende og fremtidige eiere.

03.06.2013 - Dokumentnr: 441632 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Jessheim Vest Bolig Og Næring AS
Org.nr: 980 725 375
Overført fra: Knr: 3209 Gnr: 132 Bnr: 81
Gjelder denne registerenheten med flere

-Heftelse som sikrer Jessheim Vest Bolig og Næring AS bruksrett til parkeringsplass på eiendommen.

25.07.2013 - Dokumentnr: 624017 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 18
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 66/2452

-Dokumenter som viser den offisielle oppdelingen av eiendommen i 32 separate boligseksjoner med tilhørende sameiebrøker og vedtekter.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1479238 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0235 Gnr: 132 Bnr: 81 Snr: 18

01.01.2024 - Dokumentnr: 229948 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr: 3033 Gnr:132 Bnr: 81 Snr: 18

Kopi av de tinglyste erklæringene kan fås ved henvendelse til megler og bør gjennomgås av kjøper før budgivning.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Faste løpende kostnader: I tillegg til offentlige/kommunale avgifter og felleskostnader kommer kostnader ifb strøm, innboforsikring og oppgradering av evt. internett/tv-kanaler mm. Faste løpende kostnader kan variere basert på eiers individuelle bruk og behov.

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.
Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent

med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale

rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,35% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 53 865,-
Grunnpakke Leilighet kr. 11 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Nordvik Ekstra Medium kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar 2 stk. annonserte visninger, inkl. oppmøte ved foto og overtakelse kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Fotograf sender faktura til selger - Interiør, fasade, evt. drone og områdebilder kr. 5 000,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Selger betaler etter faktura fra takstmann målsatt plantegning inkl. tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 153 740,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Tilstandsrapport datert 05.10.2026
Selgers egenerklæring datert 08.10.2026
Energiattest forside
Megleropplysninger datert 09.09.2026
Vedtekter
Husordensregler
Utdrag av årsoppgjør 2025
Kommunale gebyrer 2026
Ferdigattest datert 03.04.2017
Seksjonering av etasjeplan og garasjeplan
Reguleringsbestemmelser
Reguleringsplankart datert 09.09.2026
Kommunedelplan datert 09.09.2026
Eiendomskart datert 09.09.2026

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 16. oktober 2026

Ansvarlig megler
Nadeem Bokhari, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 91534941

Meglerforetaket
Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921678592

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan

variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Lillestrøm Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Gardermovegen 12

Nabolaget Jessheim sentrum/Gjestadhagen - vurdert av 71 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Døli skole (1-7 kl.) 409 elever, 20 klasser	12 min 1 km
Jessheim skole og ressurssente... 484 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
Hovin skole (1-7 kl.) 248 elever, 13 klasser	4 min 2.7 km
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.) 358 elever, 26 klasser	14 min 1.1 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl... 330 elever, 14 klasser	15 min 1.3 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	4 min 0.3 km
Hoppensprett vgs Jessheim	8 min

Offentlig transport

Gjestad øst Linje 426	1 min 0.1 km
Jessheim stasjon Linje R13, R13x	12 min 1 km
Oslo Gardermoen	10 min

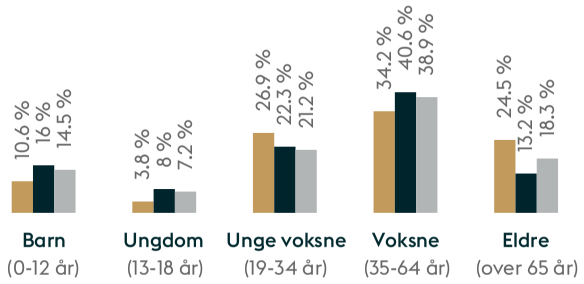
Barnehager

Jessheim barnehage (1-6 år) 60 barn	4 min 0.3 km
Romsaas litteraturbarnehage (1... 78 barn	6 min 0.5 km
Døli barnehage (1-5 år) 52 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Kiwi Meierigården	1 min
Coop Obs Jessheim	4 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Jessheim sentrum/Gjestadh...	4 061	2 467
Jessheim	25 243	11 446
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 77/100

Kvalitet på skolene
Bra 64/100

Naboskapet
Høflige 53/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Jessheimhallen	6 min
Døli skole	9 min
Fresh Fitness Jessheim	9 min
Spenst Jessheim	14 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 82/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 78/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Gardermovegen 12, 2050 JESSHEIM

Matrikkel: 3209-132/81/0/18 | Referanse: 2026-1689 | Befaringsdato: 02.10.2026



Norske Boligrapporter

NITO

Rapporten

Norske Boligrapporter AS er engasjert av kunden for å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen. Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Spesielt for oppdraget

- Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.
- Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.
- Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik.** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG 1	**Tilstandsgrad 1: Mindre avvik.** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG 2	**Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik.** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
TG 3	**Tilstandsgrad 3: 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.
TG IU	**Tilstandsgrad IU: Ikke undersøkt.** Brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle, og kan avvike fra endelige kostnader. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer (kr) ved eventuelle estimater:

Under 20 000	20 000–100 000	100 000–200 000	200 000–500 000	Over 500 000

Oppsummering av registrerte avvik

15 bygningsdeler er vurdert. Ingen forhold er gitt tilstandsgrad 3, tre er gitt tilstandsgrad 2, og elleve er uten merknad. I tillegg er ett forhold ikke undersøkt.

TG 2 • 3 TG 0 / TG 1 • 11

TG 2

Vesentlige avvik
3 forhold

Sluk og tettesjikt/membran · Bad - 3. etasje Side 7

1. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm.

Gulvoverflater i kjøkken Side 8

1. Det er registrert svelling i parkettgulvet. Ifølge eier er dette fra en tidligere lekkasje fra oppvaskmaskinen.

Vannledninger Side 8

1. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper i kjøkkenet, som var et krav på tidspunktet da røropplegget ble montert.

Oppsummeringen er kun en oversikt, og gjengir de registrerte avvikene uten konsekvensvurdering. Konsekvensen av hvert avvik fremgår av vurderingene, og hele rapporten må leses for å forstå rapportens omfang. Kostnadsestimatet er et sjablongmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud eller en fullstendig kalkyle.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, og flatt oppforet yttertak, tekket med takpapp.

Oppvarmingssystem

Felles varmtvann.
Boligen har radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
Varmekabler i bad.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,39 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeåret.
Produsent: Arles.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i heltre.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

En ekstern utebod på felles svalgang.

Vurderinger

Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Dører

TG 1

Ytterdør i tre, uten datomerking.
Entrédøren ble skiftet i ca. 2019.

Balkongdøren er produsert i 2023.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ytterdøren er vurdert med tanke på innsettingsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm, tetting), der dette er synlig.
Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkong/terrasse ol.

TG 1

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 12 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,1 meter.

Himmelretning: Øst.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Balkong er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen.

Bad - 3. etasje - Om rommet

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

Bad - 3. etasje - Overflater

TG 1

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Bad - 3. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 2

Sluket er i stål. Membran kan ikke konstateres visuelt.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 20 mm.

REGISTRERTE AVVIK

1. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm.
   Konsekvens: Dette gir usikkerhet om membranen har tilstrekkelig høyde ved døråpningen til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder kan det være økt risiko for at vann renner ut av badet eller påvirker konstruksjonen ved terskelen.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

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

Bad - 3. etasje - Sanitærutstyr

TG 1

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

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Bad - 3. etasje - Avtrekk

TG 1

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

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Bad - 3. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG IU

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

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

Gulvoverflater i kjøkken

TG 2

Gulvoverflater nær innredningen består av parkett.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert svelling i parkettgulvet.
   Ifølge eier er dette fra en tidligere lekkasje fra oppvaskmaskinen.

   Konsekvens: Svelling oppstår ofte når materialet har vært utsatt for fukt eller vannsøl. Forholdet påvirker hovedsakelig utseende og holdbarhet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av gulvoverflater nær innredningen er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver.

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

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

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper i kjøkkenet, som var et krav på tidspunktet da røropplegget ble montert.

   Konsekvens: En lekkasjestopper skal stenge vanntilførselen automatisk ved lekkasje. Når slik sikring mangler, kan en lekkasje gi økt risiko for vannskader. Montering av lekkasjestopper anbefales.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

Forhold rundt stakeluker og lufting er ukjent, da dette eventuelt ligger i fellesområder.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Ventilasjon

TG 1

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

Spørsmål til eier

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Utført rens av kanaler i 2024. Det utføres filterbytte etter behov.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Vannbåren varme

TG 1

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

Spørsmål til eier:

Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke? Nei.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Elektrisk anlegg

Sikringer er av jordfeilautomater.

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn fra Det Lokale Eltilsyn.

Det er fremvist samsvarserklæring for følgende arbeider, slik de er beskrevet i erklæringens arbeidsbeskrivelse:
Installasjon av nyanlegg.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget etter forskrift til avhendingslova § 2-18. Eier er spurt om anleggets alder eller siste totale rehabilitering, sikringer som ofte løser ut, tidligere brann, branntilløp eller varmgang, samt kursfortegnelse og samsvar mellom denne og antallet sikringer.

Den visuelle undersøkelsen omfatter tegn på brunsvidd plugg på varmtvannsbereder, termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, samt kabelfesting. Kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er undersøkt så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Vurderingen er ikke en fullstendig elektrofaglig kontroll. Anlegget kan ha feil og mangler som ikke avdekkes ved disse undersøkelsene. Resultater og eventuelle begrensninger er omtalt nedenfor.

Arealer

TOTALT AREAL

72 m²	67 m²	5 m²	–	12 m²
Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA

BRA-i internt bruksareal innenfor omsluttende vegger · **BRA-e** eksternt bruksareal utenfor boenheten · **BRA-b** innglasset balkong/altan · **TBA** åpne terrasser og balkonger · **Totalt BRA** sum av BRA-i, BRA-e og BRA-b

Leilighetsbygg (Byggeår: 2013)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
3. etasje	67 m²	5 m²	-	**72 m²**	12 m²
Sum Leilighetsbygg	**67 m²**	**5 m²**	**-**	**72 m²**	**12 m²**

Romfordeling

3. etasje	BRA-i: Bad, To soverom, Bod 3, Stue/kjøkken, Entré BRA-e: To boder

Kommentar til arealberegning

Boden på svalgangen er målt og avrundet til henholdsvis 4 m², mens boden på balkongen er 1 m².

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Tilleggsopplysninger

Dette punktet inneholder opplysninger om håndverksarbeider eier har opplyst er utført de siste fem årene, tilgjengelige byggetegninger og eventuelle åpenbare ulovligheter. For opplyste håndverksarbeider er det forespurt skriftlig bekreftelse på at arbeidene er utført av håndverkere. En slik bekreftelse innebærer ikke nødvendigvis at arbeidene er teknisk dokumentert.

Opplysningene bygger på eiers informasjon, fremlagt dokumentasjon og det som var synlig ved befaringen. Undersøkelsen er ikke en fullstendig kontroll av offentligrettslige forhold.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Nei

Byggetegninger

Det er oversendt godkjente byggemeldte plantegninger. Rom for varig opphold på tegningen samsvarer med dagens bruk.

Vurderte forhold: Det er foretatt en enkel visuell sammenligning mellom godkjente plantegninger og dagens bruk av boligen, begrenset til om rom benyttet for varig opphold under befaringen er i henhold til byggetillatelsen. Avvik som ikke avdekkes her kan forekomme, og kontrollen tar ikke for seg alle mulige ulovligheter.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Gardermovegen 12, 2050 JESSHEIM**
Matrikkel: **3209-132/81/0/18**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Knut Jakobsen og Nathaporn Bualee Jakobsen**

Kunde: **Knut Jakobsen**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **02.10.2026**

Tilstede ved befaring: **Knut Jakobsen (Kunde), Martin Schwabe Hoem (Sakkyndig)**

Rapportdato: **05.10.2026**

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

Kilder for oppdraget

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

Utførende

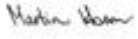
Foretak

Norske Boligrapporter AS
Org.nr. 935 214 033
www.norskeboligrapporter.no

Norske Boligrapporter

Sakkyndig

Martin Schwabe Hoem
Takstingeniør
E-post: mh@norskeboligrapporter.no
Tlf: 99512443



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Der forskriften krever fastsettelse av tilstandsgrad, fastsettes denne på grunnlag av opplysninger, observasjoner og undersøkelser som er gjennomført innenfor forskriftens rammer. Ved valg av tilstandsgrad benyttes kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025, med gjeldende rettelsesblad. Henvisningen til NS 3600 gjelder kriteriene for valg av tilstandsgrad og innebærer ikke at rapporten omfatter alle undersøkelses- eller tilleggsbestemmelser i standarden.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav.
Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk eller arealmåling, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Knut Jakobsen	9578-5995-4-319421	2026-10-07 10:30:27
Nathaporn Bualee Jakobsen	9578-5995-4-3607863	2026-10-08 20:24:34

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
7. okt. 2026

Oppdragsnummer
60-0379/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gardermovegen 12, 2050 JESSHEIM

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Knut Jakobsen, Nathaporn Bualee Jakobsen

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. oktober 2013

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av samleiet. Byttet dekke på balkonger og svalgang, pluss nye håndløpere i 2023.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: I januar 2026 ble det utført kontroll av fjernvarmeanlegget. Alt ble funnet å være meget bra.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Normal bruksslitasje på gulv i leiligheten.

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Ja

Beskriv: Skade på kjøkken front.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

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

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 60-0379/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Nathaporn Bualee Jakobsen	**2026-10-08**	**Knut Jakobsen**	**2026-10-07**

Identifikasjon

Nathaporn Bualee Jakobsen

Identifikasjon

Knut Jakobsen

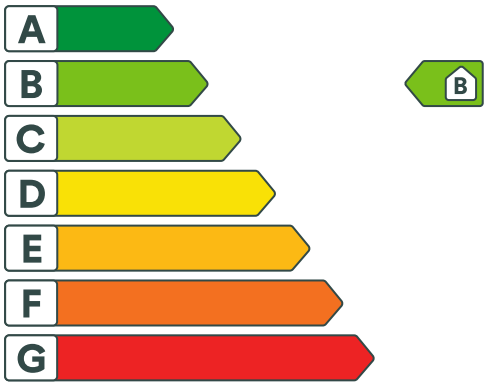
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Gardermovegen 12, 2050 JESSHEIM**	
Dato for energimerking **07.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-365040**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300349591**
Gårdsnummer **132**	Bruksnummer **81**
Seksjonsnummer **18**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2013**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **72,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **67,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **102,29**

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

Generert 09.09.26
Vår ref.: 522 / 18
Meglers ref.: 60-0379/26

Boligopplysninger

Seksjon	18	**Bolignr**	H0301
Boligselskap	522 ODELSVEGEN PARK SAMEIE NR 2	**Etasje**	3.etg
Adresse	Gardermovegen 12, 2050 JESSHEIM	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Knut Jakobsen, Nathaporn B Jakobsen	**Bygningstype**	

Felleskostnader og restanse

Selskapet er ikke med i sikringsordning for felleskostnader

Månedlig fakturering. Restanse pr 09.09.26: kr 3 565,00 (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	2026-09	2026-10	2026-11	2026-12	2027-01	2027-02
Felleskostnader	3 565	3 565	3 565	3 565	3 565	3 565

Selskapet har ingen lån.

Selskap og eiendom

Selskap	522 ODELSVEGEN PARK SAMEIE NR 2 (orgnr. 912430529)
Antall enheter	32
Styrets e-post	odelsvegenpark2@gmail.com
Styreleder	Tore Evensen (90146835)
Forsikring	Protector Forsikring ASA (Polise 2724911)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	132/81
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Nei

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 0,00	**Andre inntekter**	kr 66,00
Formue	kr 10 278,00	**Utgifter**	kr 0,00

Merknader

Kommunale avgifter faktureres direkte fra Ullensaker Kommune, de er ikke inkl i felleskostnadene Fjernvarmen fakturerers fra OP1

VEDTEKTER

FOR

ODELSVEGEN PARK SAMEIE NR 2
Org.nr: 912 430 529
fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 23 03 2015,
sist endret 02.12.2023, sist endret 12.05.2025

§ 1
Navn

Sameiets navn er **Odelsvegen Park Sameie nr 2**

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive eierseksjoner i eiendommen gnr. 132 bnr. 81 i Ullensaker kommune. Den enkelte seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til.

Sameiet består av 32 boligseksjoner. I kjelleren er det foruten tekniske rom, og boder, 38 parkeringsplasser. Parkeringsplassene er fordelt som tilleggsdeler til boligseksjonene. Videre er det anlagt 4 parkeringsplasser på terreng som er tilleggsdeler til seksjoner og 1 parkeringsplass som i henhold til tinglyst erklæring, tilhører Jessheim Vest Bolig og Næring AS, org. nr. 980 725 375. (fellesareal).

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler. Tilleggsdelene omfatter parkeringsplasser, private utearealer (terrasser) og boder. Private balkonger inngår i bruksenhetene for bolig.

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

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

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

Seksjon nummer 6, 7, 8 og 9 (leilighetsnummer 106, 107, 108 og 109) har rett til å ha plattinger i første etasje i blokk 2 liggende delvis på naboeiendommen gnr. 132 bnr. 272. Plattingene er etablert delvis på taket av sameiets parkeringskjeller og taket til gnr. 132 bnr. 272 snr. 44. Plattingene skal benyttes eksklusivt av de respektive boligseksjoner som plattingene ligger til. Videre har boligseksjoner i øvrige etasjer i blokk 2, rett til å ha balkonger hengende ut over grensen mot gnr. 132 bnr. 272. Retten er vederlagsfri og evigvarende. Bruksretten er nedfelt i avtale mellom sameiet og eier av gnr 132 bnr 81, videre er bruksretten tinglyst i sameiets eiendom. Avtale om bruksrett følger som vedlegg 2 til nærværende vedtekter. Retten til fordel for gnr 132 bnr 81 kan ikke endres uten etter samtykke fra eierseksjonssameiet på gnr 132 bnr 81 samt samtykke fra eierne av de berørte eierseksjoner.

§ 3
Formål

Seksjonenes formål fremgår av seksjoneringsbegjæringen (bolig). Endring av formål krever samtykke fra årsmøtet med 2/3 flertall.

§ 4
Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Den enkelte bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller bruksrettshavere.

Selv om den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter seksjonseieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøte

En parkeringsplass som er en del av fellesarealet benyttes kun Jessheim Vest Bolig og Næring AS, se vedlagte situasjonsplan (vedlegg 1 – farget som fellesareal).

Eiendommen gnr. 132 bnr. 258 og 259 (Dølitunet borettslag), samt eiendommen gnr. 132 bnr. 257 (Kiwi forretning mv.), har rett til adkomst over sameiets eiendom og frem til sine respektive eiendommer.

Gnr. 132 bnr. 272 snr. 44 har rett til å anlegge rømningstrapp på sameiets eiendom.

Øvrige boligsameier innenfor området Odelsveien Nord har tinglyst rett til bruk og tilgang til enkelte felles funksjoner i Sameiet, mot at de aktuelle sameiene dekker en forholdsmessig del av kostnadene til drift og vedlikehold. Bruksrettene omfatter bl.a.: trafostasjon, brannsentral, VVS-rom, rett å ha rør og ledninger liggende over eiendommen mv.. For øvrig har alle sameiene på feltet Odelsvegen Nord (eiendommene gnr 132 bnr, 248, 272 og 273) rett til å benytte hverandres felles utearealer samt rett til å benytte ballplassen på Sameiets eiendom.
Kopier av de tinglyste erklæringer som nevnt følger som vedlegg 3 til nærværende vedtekter.

Dersom seksjonseiere ønsker å innglasse balkongene, kan dette bare gjøres etter styrets samtykke, og på en slik måte som Ullensaker kommune bestemmer. Det er ikke tillatt med individuelle løsninger.

§ 5
P-plasser for bevegelseshemmede, HC-plasser

Noen av p-plassene er tilpasset bevegelseshemmede (hc-plasser). Seksjonseiere, samt andre som bor fast sammen med dem i deres husstand, som har behov for hc-plass, har fortrinnsrett til bruk av disse plassene. Seksjonseiere som har en hc-plass som tilleggsdel til sin seksjon og som ikke har behov for hc-plass, plikter derfor å bytte sin plass med plassen til en seksjonseier som har slikt behov. Dersom noen har behov for hc-plass, skal dette behovet meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon. Som nødvendig 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.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbar hybrid i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
Kostnad til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

§ 6
Rettslig rådighet over eierseksjonene

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Dog kan p-plasser som utgjør tilleggsdel til den enkelte seksjon, ikke overdras uavhengig av seksjonen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen, eksempelvis via AirBNB eller andre utleieordninger, i mer enn 90 døgn i ett kalenderår, er ikke tillatt. Slik korttidsutleie i mer enn 30 dager sammenhengende er ikke tillatt.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret og sameiets forretningsfører med kontaktopplysninger om hvem som er ny eier/leietaker. Dette gjelder også utleie av tilleggsdeler. Registreringen sendes som email til odelsvegenpark2@gmail.com og skal inneholde følgende informasjon: Leieperiode, navn på alle som skal leie med telefonnummer.

Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett, med mindre det foreligger uttrykkelig enighet fra samtlige seksjonseierne.

§ 7
Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøte. Rådgiver har talerett dersom årsmøte gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i årsmøte med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen 30. Juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Siste frist for innlevering av saker skal være 30 dager før avholdelse av årsmøte.

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Styret skal tilstrebe å sende innkalling 20 dager før avholdelse av årsmøtet. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøte behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap, ev regnskapsoversikt
3. Valg av styre
4. Budsjett for kommende år
5. Årlig vedlikeholdsprogram.

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

§ 8
Ekstraordinært årsmøtet

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

§ 9
Årsmøtets vedtak

Den enkelte seksjon utgjør en stemme på årsmøtet.

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

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om bl a:

(a) endring av vedtektene,

(b) ombygging, påbygging, større vedlikeholdsarbeider, eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

(c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

(d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

(e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

(f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,

(g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,

(h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseier på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enig.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

(a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,

(b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,

(c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av fellskostnadene enn bestemt i § 16.

Det kreves at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enig i vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Årsmøtet eller styret i sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseierne eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre på 3-5 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer som velges av årsmøtet.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjoneieres husstand eller være ansatt i deres virksomhet.

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

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Styret er vedtaksført når minst 3 styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

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

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøte eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierene på samme måte som styret.

§ 12

Inhabilitet og mindretallsvern

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

Ingen kan selv eller ved fullmakt eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet.om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens § 38 og 39.

Årsmøtet**,** styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 13
Ordensregler

Årsmøtet fastsetter ordensregler. Seksjonseierene plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene kan anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 14
Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte seksjonseier skal for egen regning holde sin bruksenhet (hoveddel som tilleggsdel) forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal herunder vedlikeholde, reparere og skifte ut vinduer, vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater som tapet og gulvbelegg, himlingsplater, skillevegger, listverk, innvendige dører med karmer. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasje unngås.

Seksjonseieren har også ansvaret for oppstakning og rens av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning.

Balkonger/terrasser (med rekkverk) vedlikeholdes av sameiet og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Dog skal seksjonseieren vedlikeholde innvendige flater, samt holde sluk fritt for løv m.v.
Bygging, inklusiv søknad, og vedlikehold av innglassing av terrassen bekostes av den enkelte seksjonseier.
Merknad: Seksjonseieren bekoster og utfører selv vedlikehold av svalgang og fasade på balkong på sin boenhet. (Vedtatt sameiermøte 04.04.2017)

Hekk som er plantet på uteplasser i 1. etasje skal klippes og vedlikeholdes av seksjonseier.
Max høyde på hekk er 180 cm. Kostnader for dette dekkes av seksjonseier.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

Garasjeanlegget vedlikeholdes av Sameiet, selv om plassene inngår i bruksenheter.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren sende melding til sameiets styre så snart som mulig.

Seksjonseieren kan bli erstatningsansvarlige ovenfor sameiet og de øvrige seksjonseierne for tap som følge av forsømt vedlikehold.

§ 15

Vedlikehold av fellesareal

Fellesarealet skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse. Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så lenge plikten ikke tilligger seksjonseieren eller velforeningen.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som får gjennom bruksenheten skal sameiet vedlikeholde. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheten dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseierne. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter dører og vinduer i fellesarealet.

Seksjonseierne skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon og utskifting.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardhevning.

Garasjeanlegget vedlikeholdes i sin helhet av sameiet, selv om parkeringsplassene inngår i bruksenheter.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 16
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader.

Som felleskostnader anses blant annet:

(a) eiendomsforsikring, jf § 19
(b) kostnader ved forretningsførsel og revisjon, samt styrehonorarer.
(c) Kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer
(d) Medlemskontingent til eksisterende og fremtidige velforeninger på Odelsvegen Park (som blant annet dekker en andel av kostnader til drift og vedlikehold av fellesområder utenfor Sameiets eiendom) samt medlemskontigent til Romsås Grønt Sameie.
(e) Alle kostnadene til drift og vedlikehold av garasjeanlegget selv om plassene inngår i bruksenhetene, jf § 15.

Felleskostnadene skal fordeles etter sameiebrøk, men med følgende unntak:

- Utgifter knyttet til parkeringskjelleren fordeles på de enkelte seksjonseiere i forhold til hvor mange p-plasser de disponerer.
- Kostnader til bredbånd og kabel-TV fordeles likt pr boligseksjon.
- Kostnad til energi, herunder varmtvann og oppvarming fordeles etter forbruk, der dette måles etter egne målere. Kostnader til fjernvarme deles mellom sameiet og sameiet på delfelt 1.
- Utover ovenstående punkter fordeles dessuten kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk i stedet for etter sameiebrøk, dersom særlige grunner taler for det, jf eierseksjonsloven § 23 første ledd.
- Kommunale avgifter for vann og avløp betales av den enkelte seksjonseier direkte til kommunen
- Kostnader ifbm. drift vedlikehold og snørydding av fellesadkomst til eiendommene fordeles mellom sameiet, Dølitunet borettslag og KIWI forretning.

§ 17

Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier skal betale et månedlig à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra seksjonseiernes side.

§ 18
Ansvar utad

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

§ 19
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

I den grad sameiets forsikring benyttes til utbedring av skade som seksjonseier har ansvaret for å vedlikeholde jfr § 14, dekker seksjonseier selv egenandelen.

§ 20
Panterett for seksjonseiers forpliktelser

For krav mot en seksjonseier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseierne lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseieres seksjon, jf eierseksjonsloven § 31 Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning beslutte gjennomført . Panteretten omfatter også krav som skulle vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

§ 21
Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en seksjonseiers 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 tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 22
Lov om eierseksjoner

9

Lov om eierseksjoner av 16.juni .2017 nr 65 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

- - -

HUSORDENSREGLER FOR ODELSVEGEN PARK 2

§ 1 Formål

Husordensreglene skal sikre beboere og eiere av seksjonene i sameieet trygt og trivelig bomiljø, og sørge for at sameiets eiendom og andre verdier blir ivaretatt.

§ 2 GENERELT

Beboere og seksjonsbrukere plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og gjøre seg kjent med instrukser for brannsikkerhet, søppelhåndtering etc, som blir utarbeidet for sameiet.

Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden/leieboere/seksjonsbrukere, og at de blir overholdt disse og andre som gis adgang til leiligheten/seksjonen. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet

Når representant for styret ved gjentatte anledninger må påkalle ikke boende seksjonseiers oppmerksomhet ved brud på husordensreglene belastes et gebyr på kr 3.000-fra Sameiet til seksjonseier.

§ 3 RO

Leiligheter må ikke benyttes slik at andre beboere sjeneres ved støy eller andre ulemper. Mellom 23.00 og 07.00 skal det være nattero i leilighetene og fellesarealene. I dette tidsrommet må det ikke benyttes musikkinstrumenter eller musikkanlegg på en slik måte at virker sjenerende på omgivelsene, eller foretas andre aktiviteter som er til sjenanse for andre.er

Skal det ved en spesielle anledninger drives selskaplighet i en leilighet utover kl 23.00 skal beboere i tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Selv om slikt varsel er gitt, skal det likevel tas tilbørlig hensyn til overnevnte regel om nattero.

Banking og bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom 22.00 og 07.00 på hverdager og kl 18.00 og kl 10.00 lørdager. Søn/helligdager er det ikke lov å drive med støyende verktøy eller banking. Ombygging eller oppussing som varer i mer enn en uke og medfører støy- og/eller støvplager for andre i sameiet, skal forhånds godkjennes av styret.

§4FELLESAREALENE/SVALGANGER

Fellesarealer skal være rene og ryddige. Med unntak av barnevogner og rullatorer, er det ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealene. Sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt sko, yttertøy, materialer og liknende skal enten oppbevares i den enkelte leilighet/bod tilhørende leilighet.

Ved benyttelse av fellesarealene skal det tas hensyn til andre beboere. Dvs. at alle må holde et moderat støynivå og sørge for å rydde etter seg.
Ved lek og ballspill på uteareal må det tas hensyn til beplanting og andre installasjoner. Det må ikke legges ut mat til fugler som kan tiltrekke duer, mus og rotter til sameiet. Av hensyn til brannfare er det forbudt med åpen flamme eller fakler i trapper, svalgang og veranda i sameiet.

Bruk av kullgrill og gassgrill er ikke tillatt
av hensyn til brannfaren, tillatt med elektrisk grill.
Seksjonseier er ansvarlig for skader som blir påført sameiets Fellesarealer av personer som vedkommende gir adgang til sin seksjon.

Al montering av utstyr som berører husets fasader,blomsterkasser. Antenner. Utelamper og lignede. Må forhåndsgodkjennes av styret, og monteres overensstemmelse med de spesifikasjoner/krav styret vedtar. Parabolantenner er ikke lov.
Utover det som er angitt gjelder alminnelig god folkeskikk når det gjelder bruk av fellesarealene.
Bruk av fyrvekeri er ikke tillat på sameiets område eller fra balkonger,terrasser.

§ 5LÅSING, NØKLER OG PORTÅPNER

Dører til garasjen og trapperom skal alltid være låst.

Seksjonseier er ansvarlig for til enhver tid å ha oversikt over nøkler og port åpnere befinner seg. Ekstra bestilling av nøkler må gjøres av seksjonseier og attesteres/godkjennes av styret. Kostnader vedrørende bestillingen faktureres eier direkte. Seksjonseier plikter å informere styret umiddelbart dersom nøkler eller portåpner er mistet/kommet på avveie. Kostnader til utskifting låser og omprogrammering av portåpner som følger av at nøkler/åpner er kommet på avveie, dekkes av seksjonseier som har

forårsaket dette.

§6PARKERING/GARASJEKJELLER

Stopp må ikke skje slik at det hindrer inn - og utkjøring fra garasjen.
Det er forbudt å sette motorkjøretøy på plenen.
Feilparkerte biler kan bli tauet bort for bileiers regning og risiko
Uten forutgående varsel.
Gjesteparkering må foretas utenfor sameiet område

Parkering av biler, tilhengere og motorsykler i garasjekjeller skal skje innfor oppmerkede plasser. Sykler skal primært settes i sykkelstativ eller i den enkelte seksjon bod. Biler som parkerer på plass som bileier ikke har tillatelse til å benytte, kan på anmodning fra plassens eier fjernes for bileiers regning og risiko.
Eventuelt skader på garasjeporten skal umiddelbart rapporteres til styret. Kostnader ved utbedring av skade på porten må dekkes av den som har forvoldt skaden.

§7SKILTING

Navneskilt på dørklokketavle ved inngangsparti kan bestilles av den enkelte og bekostes av den enkelte seksjonseier. Ved utleie av leilighet eller eierskifte, plikter seksjonseier å sørge for at skilting blir oppdatert.

Merking av postkasser besørges av beboere. Merking skal gjøres best mulig i harmoni med øvrige merking i sameiet.

All annen skilting enn merking av den enkeltes entredør, herunder oppsetting av plakater og oppslag, skal forhåndsgodkjennes av styret.

§8BALKONGER, VERANDAER OG HAVER

Det er ikke tillat å plassere gjenstander på seksjonens utearealer som virker skjemmende og er til sjenanse for naboene. Søppel skal ikke oppbevares på verandaen eller utenfor entredør.

Vinduer, trapper, verandaer/balkonger skal ikke benyttes til lufting eller risting av sengeklær, tepper og liknende slik at dette er synlig fra gaten eller atrium.

Det er ikke tillat og kaste snø ned fra balkongene da dette kan hvere en fare for andre.

§ 9 SØPPEL

Søppelbeholdere er beregnet for følgende kildesortering - papir, matavfall/restavfall plasten skal i poser som er beregnet til dette,
Så skal plasten settes i boden i garasjen.
Brannfarlig avfall, store gjenstander, juletrær, elektriske artikler, glas, trevirke og andre typer spesialavfall må den enkelte beboer sørge for å bringe til mottakssted for slikt avfall.
Avfall skal ikke oppbevares på sameies fellesareal, verandaer eller leilighetens entredør.
Det er ikke lov og sette div. søppel/papp/isopor og lignende utenfor
Søppelkonteinerene. Dette blir ikke tatt med av søppelkjører.

§ 10 Dyrehold

Dyrehold er alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere.
Spesielle husdyr utover hund, katt, fugl skal godkjennes skriftlig av styret i hvert enkelt tilfelle.

Dyreeier plikter å fjerne alle dyrets etterlatenskaper på sameiets område og fortauet utenfor.

§ 11 UTLEIE og EIERSKIFTE

Utleie og eierskifte må meddeles skriftlig til styret. Sameiet innkrever seksjonens andel av felleskostnader fra registret eier inntil om eierskifte er mottatt.
Utleie av garasjeplasser meldes styret skriftlig.

§ 12 FORESPØRSLER, FORSLAG OG KLAGER

Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig. Anonyme

henvendelser behandles ikke.

Eventuell klage på brudd på ordensreglene skal meldes skriftlig til styret med begrunnelse og leveres styreformann.

Beboere som oppdager skader på sameiets eiendom skal snares mulig rapportere dette til styret. **På e.post odelsvegenpark.2@hotmail.com**

Vedtatt av styre odelsvegen park sameie2 den.

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2025

Odelsvegen Park Sameie nr 2
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 478 328	1 374 984	1 478 306	1 589 180
Annen driftsinntekt	2	10 000	481 206	0	0
Sum driftsinntekter		**1 488 328**	**1 856 190**	**1 478 306**	**1 589 180**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	114 100	79 870	114 100	114 100
Konsulenttjenester	4	99 500	85 978	90 153	104 559
Rep og vedlikehold	5	332 908	588 419	261 997	353 994
Forsikringer		129 257	101 604	111 999	135 000
Energi og fyring	6	354 580	364 746	425 000	375 000
Kabel-TV og telefoni	7	180 451	140 176	155 000	194 000
Driftskostnader	8	73 992	180 601	177 000	71 000
Leiekostnader		0	1 275	2 000	2 000
Kostnader til fellessameier		26 195	29 430	18 999	32 000
Andre driftskostnader	9	167 500	59 001	25 399	175 998
Sum driftskostnader		**1 478 483**	**1 631 100**	**1 381 647**	**1 557 651**
Driftsresultat før finansposter		**9 845**	**225 089**	**96 659**	**31 529**
Finansielle poster					
Finansinntekt		2 452	2 250	0	0
Sum finansposter		**2 452**	**2 250**	**0**	**0**
Årsresultat		**12 296**	**227 340**	**96 659**	**31 529**
Overført til annen egenkapital	10	12 296	227 340	0	0
Sum disponering		**12 296**	**227 340**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2025

Odelsvegen Park Sameie nr 2
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		54 618	49 373
Sum finansielle anleggsmidler		54 618	49 373
Sum anleggsmidler		**54 618**	**49 373**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		88 290	71 716
Kundefordringer		25 724	3 084
Sum fordringer		114 014	74 800
Bankinnskudd, kasse o.l.		318 389	330 170
Sum omløpsmidler		**432 403**	**404 971**
SUM EIENDELER		**487 021**	**454 344**

Balanse 31.12.2025

Odelsvegen Park Sameie nr 2
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	379 954	367 657
Sum egenkapital		**379 954**	**367 657**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		104 511	80 432
Annen kortsiktig gjeld	11	2 556	6 254
Sum kortsiktig gjeld		107 067	86 686
Sum gjeld		**107 067**	**86 686**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**487 021**	**454 344**

Odelsvegen Park Sameie nr 2

Tore Evensen
Styrets leder

Helge Ingar Hansen
Styremedlem

Kristine Røgh Damhaug
Styremedlem

Trond Erik Kongelf
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.

Sameiet består av 32 seksjoner og har til formål å forvalte eiendommen Knr.Gnr.Bnr 3209.132.81 til beste for seksjonseierne.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generelle Felleskostnader	1 478 328	1 374 984	1 478 306	1 589 180
Sum felleskostnader	**1 478 328**	**1 374 984**	**1 478 306**	**1 589 180**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Andre inntekter	10 000	481 206	0	0
Sum andre driftsinntekter	**10 000**	**481 206**	**0**	**0**

Andre inntekter består av viderefakturering til seksjonseier for egenandel i forbindelse med bruk av sameiets bygningsforsikring.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og	100 000	70 000	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	14 100	9 870	14 100	14 100
Sum lønnskostnader	**114 100**	**79 870**	**114 100**	**114 100**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025. Styret har fått dekket ytterligere utgifter tilknyttet julebord, ref. note 9.

Sameiet har ingen ansatte.

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

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjon	4 813	4 725	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar	85 153	81 253	85 153	88 559
Andre forvaltningstjenester	1 118	0	0	0
HMS	8 417	0	0	11 000
Sum konsulenttjenester	**99 500**	**85 978**	**90 153**	**104 559**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold bygg	42 366	174 825	100 000	200 000
Vedlikehold VVS	119 858	87 185	31 000	62 000
Vedlikehold elektro	25 840	27 500	3 999	5 000
Vedlikehold utvendig anlegg	0	0	25 000	9 999
Vedlikehold heis	25 318	77 127	20 000	18 999
Vedlikehold lokaler	0	23 646	24 999	9 999
Vedlikehold garasjer	2 977	5 290	6 000	6 000
Vedlikehold varmeanlegg	94 677	0	0	9 999
Vedlikehold ventilasjon	2 374	10 752	3 999	3 999
Vedlikehold brannsikring	18 971	162 095	35 000	15 999
Dugnadskostnader	526	0	2 000	2 000
Egenandel forsikringsskader	0	20 000	10 000	10 000
Sum vedlikeholdskostnader	**332 908**	**588 419**	**261 997**	**353 994**

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Elektrisitet (strøm)	45 355	62 676	75 000	55 000
Fjernvarme	309 225	302 071	350 000	320 000
Sum energi og fyring	**354 580**	**364 746**	**425 000**	**375 000**

Note 7 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kabel TV/bredbånd	180 451	140 176	155 000	194 000
Sum kabel-TV og telefoni	**180 451**	**140 176**	**155 000**	**194 000**

Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vaktmestertjenester	2 223	12 230	12 000	0
Renholdstjenester	0	75 510	80 000	0
Snøbrøyting/strøing/feiing	67 114	67 711	70 000	71 000
Gressklipping	4 655	25 150	15 000	0
Sum driftskostnader	**73 992**	**180 601**	**177 000**	**71 000**

Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Lyspærer, sikringer etc	0	0	999	999
Driftskostnader	130 500	7 196	0	129 999
Verktøy og redskaper	399	2 677	3 000	3 000
Datautstyr og programvare	22 047	0	0	15 000
Nøkler, låser og skilt	0	39 150	10 000	15 000
Kontorrekvisita	2 013	2 038	3 000	3 000
Kostnader tillitsvalgte	3 808	0	0	0
Generalforsamling/årsmøte	4 191	5 540	6 000	6 000
Annen kontorkostnad	1 871	0	0	0
Øredifferanser	0	-1	0	0
Bank og kortgebyrer	2 670	2 400	2 400	3 000
Sum andre driftskostnader	**167 500**	**59 001**	**25 399**	**175 998**

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	367 657	140 318
Tilført til/fra EK fra årets resultat	12 296	227 340
Sum opptjent egenkapital 31.12	379 954	367 657
Annen egenkapital 31.12	379 954	367 657
Sum egenkapital 31.12	**379 954**	**367 657**

Note 11 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Andre påløpte kostnader	2 556	6 254
Sum annen kortsiktig gjeld	**2 556**	**6 254**

Note 12 Arbeidskapital

	2025	2024
A. Arbeidskapital 01.01	**318 284**	**92 741**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	12 296	227 340
Endringer i andre langsiktige poster	-5 245	-1 796
B. Årets endring i arbeidskapital	7 051	225 544
C. Arbeidskapital 31.12	**325 336**	**318 284**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	432 403	404 971
- Kortsiktig gjeld	107 067	86 686
= Arbeidskapital 31.12	**325 336**	**318 284**

2025 Arsregnskap.pdf

Navn	Dato
Kongelf, Trond Erik	**2026-02-18**

Identifikasjon

bankID Kongelf, Trond Erik

Navn	Dato
Evensen, Tore	**2026-02-18**

Identifikasjon

bankID Evensen, Tore

Navn	Dato
Damhaug, Kristine Røgh	**2026-02-18**

Identifikasjon

bankID Damhaug, Kristine Røgh

Navn	Dato
Hansen, Helge Ingar	**2026-02-18**

Identifikasjon

bankID Hansen, Helge Ingar

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

Utskriftsdato: 09.09.2026

Ullensaker kommune

Adresse: Furusethgata 12, 2050 Jessheim
Telefon: 66108000

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Ullensaker kommune

Kommunenr.	3209	**Gårdsnr.**	132	**Bruksnr.**	81	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	18
Adresse	Gardermovegen 12, 2050 JESSHEIM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	3 810,14 kr
Renovasjon	5 138,76 kr
Vann	2 458,87 kr
Sum	**11 407,77 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Grunngebyr	25%	1 Stk	3052.50	1/1	0 %	3 052,50 kr	3 052,50 kr
Avfallsbrønn andel 5000 liter	25%	1 Stk	85000.00	1/32	0 %	2 656,25 kr	2 656,25 kr
Vann etter BRA x 1,3 (fast faktor)	15%	71 m2	29.90	1/1	30 %	2 759,77 kr	2 759,77 kr
Avløp etter BRA x 1,3 (fast faktor)	15%	71 m2	48.30	1/1	30 %	4 458,09 kr	4 458,09 kr
					Sum	**12 926,61 kr**	**12 926,61 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

ULLENSAKER
KOMMUNE

KLEIVA FINN SIVILARKITEKT MNAL
Fr Nansensplass 9
0160 OSLO

Saksnr.:	Deres ref.:	Saksbehandler:	Dato:
2010/979-383		Jonny Leirpoll	03.04.2017

FERDIGATTEST

§ 99 i plan- og bygningsloven av 14.06.1985

Eiendom(gnr/bnr/fnr/snr):	132/81
Adresse/byggested:	Gardermovegen 12 - 28 B, Jessheim
Tiltakets art:	Nybygg
Bygnings-/anleggstype:	Boligblokker Garasjeanlegg

Revidert midlertidig brukstillatelse er gitt 05.10.2016.
Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon journalført 31.03.2017, jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 34.
Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i søknad om tillatelse til tiltak med ev. senere tillegg.

Ullensaker kommune
Byggesaksavdelingen

Jonny Leirpoll
Rådgiver byggesak
Byggesaksavdelingen

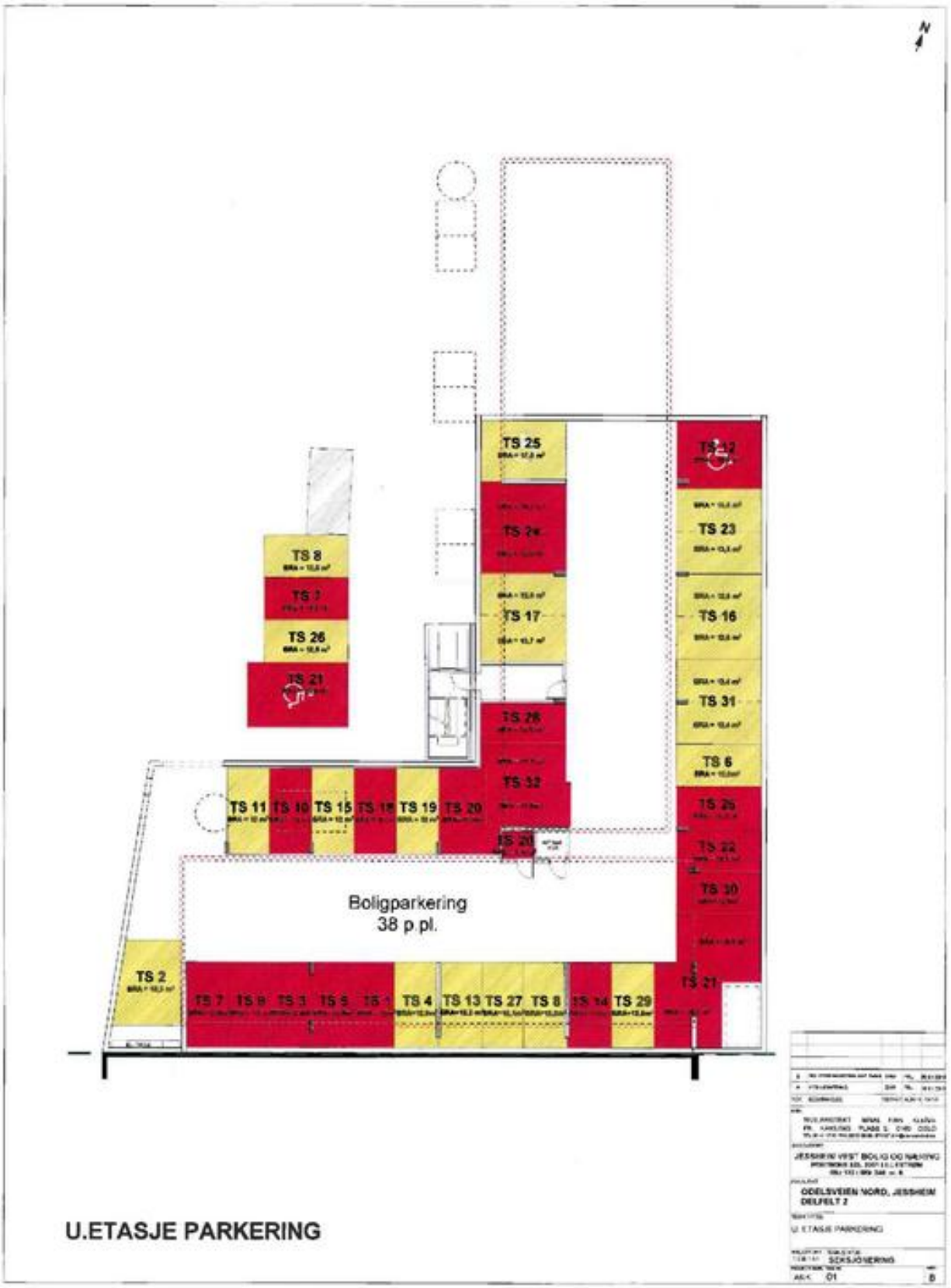
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Ullensaker kommune
Besøksadresse:
Furusethgt. 12
2050 Jessheim

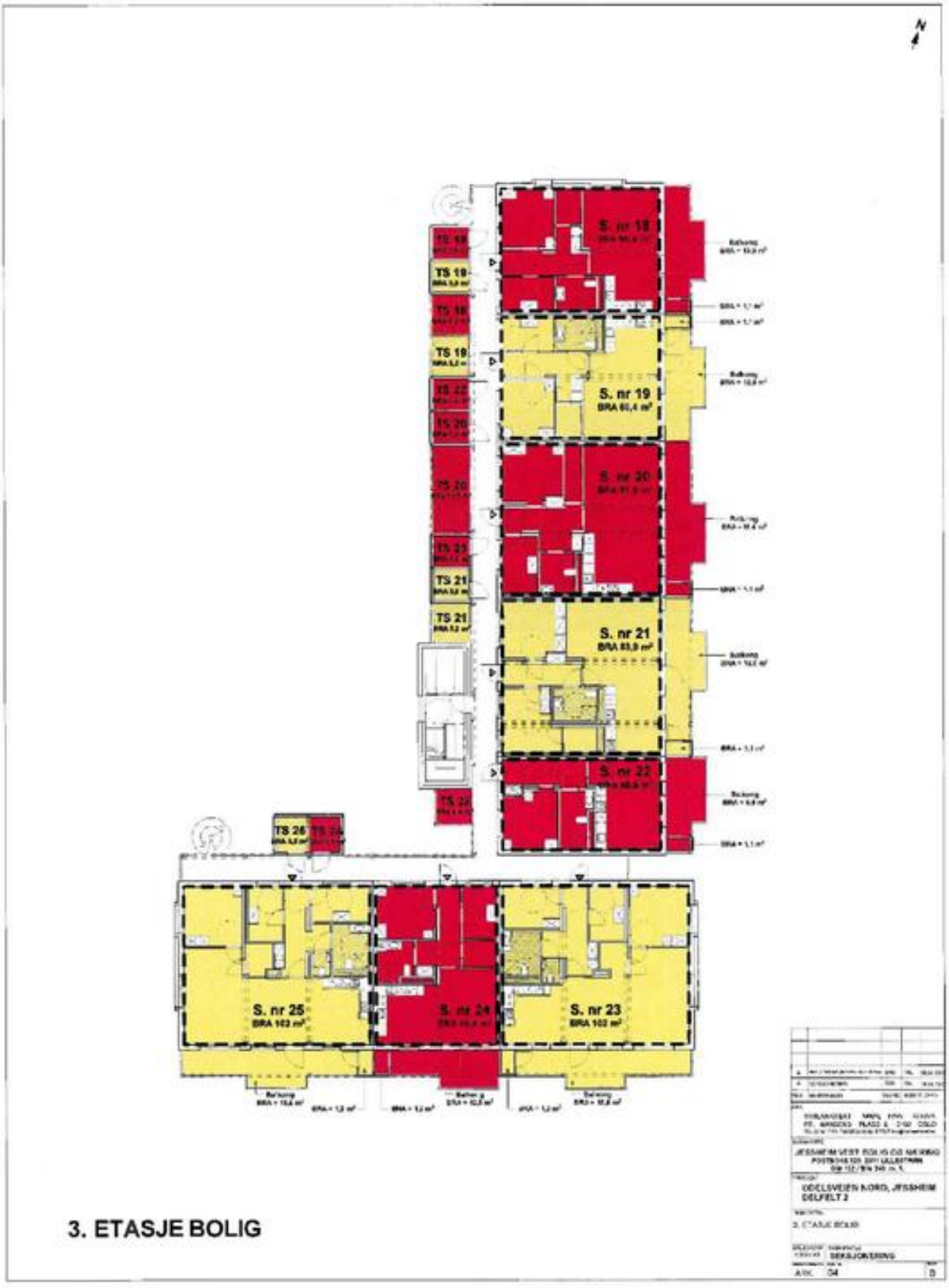
Postadresse:
Postboks 470
2051 Jessheim
Telefon: 66 10 80 00

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



U.ETASJE PARKERING


S. nr 19
S. nr 20
S. nr 21
S. nr 22
S. nr 25
S. nr 24
S. nr 23
3. ETASJE BOLIG

ULLENSAKER KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR JESSHEIM VEST - ROMSAAS

Vedtatt av Ullensaker Herredsstyre i møte den 26.10.98:
Opprinnelig plan er datert: 01.05.97, sist revidert 06.10.98.
Opprinnelige bestemmelser er datert: 01.05.97, sist revidert 14.10.98.

Oppdaterte bestemmelser er datert: 01.05.97, sist revidert 25.11.02.
Dette ble vedtatt av Hovedutvalg for overordnet planlegging i møte 25.11.02 i fbm. mindre vesentlig endring for felt FB4-FB5 og T9. Dette gjelder redaksjonelle endringer i fbm. at FB4, FB5 og T9 ble sammenslått til FB4.

Bestemmelsene gjelder også i forhold til følgende senere mindre vesentlige endringer og bebyggelsesplaner	
Vedtaksdato	**Type endring/plan**
27.11.00	Bebyggelsesplan B2
22.10.01	Bebyggelsesplan FB3
19.08.02	Mindre vesentlig endring: Kryss Fv 454 Trondheimsvegen x T7a-b
19.08.02	Mindre vesentlig endring: SB1, FB1, B4, T3a-c og del av FR1
16.09.02	Bebyggelsesplan F1 og FR4
25.11.02	Mindre vesentlig endring: FB4-FB5-T9
17.02.03	Mindre vesentlig endring av bebyggelsesplan B2, gnr132 bnr 243.
29.11.2010	Bebyggelsesplan B3

1. GENERELT.

1.01 Avgrensing.
Det regulerte området er på plankartet avgrenset med plangrense.

1.02 Formål.
I planen er det regulert områder for følgende formål:
-byggeområder for forretninger/kontor/hotell og bevertningssteder (F1)
-byggeområder for blandet bebyggelse forretninger/kontor og boliger (FB1-FB4)
-byggeområder for boliger (B1-B4)
-byggeområde for allmennyttige formål; barnehage (A1)

-offentlige trafikkområder,- kjøreveger, fortau/gang- og sykkelveger samt tilhørende opparbeidede grøntarealer og grøfter (T1-T8)

-friområder (FR1-FR5)

-spesialområder bevaring - boliger/forretninger/kontor og kulturanlegg (SB1-SB2)

-fellesområder for felles avkjørsel (FV1)

2. FELLESBESTEMMELSER.

Funksjoner.

2.01 Etablering av kjøpesenter tillates ikke innen planområdet.

Bebyggelsesplan.

2.02 Ved større utbyggingstiltak skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan for delområdet i målestokk 1:1000 eller 1:500 før utbygging kan skje. Detaljeringsgraden for aktuell bebyggelse skal være som beskrevet nedenfor. For fremtidig bebyggelse i delområdet forøvrig skal det skisseres hvordan området kan videreutvikles på en hensiktsmessig måte. Planen skal også vise hvordan den påvirker utformingen av tilliggende områder.

Alle planer skal være målsatt, høydesatt og supplert med beskrivelse. Det kan bli krevd utarbeidet modell og / eller (aksonometriske) perspektiver.

2.03 Bebyggelsesplanen skal vise forhold som:
-avkjørsel fra offentlig veg/gate, fortau/gangforbindelser, frisiktlinjer m.m.
-parkeringsplasser, garasjer, varelevering, anlegg for avfallshåndtering.
-ny bebyggelses plassering sammen med eksisterende / tilliggende bebyggelse. Gesimshøyde, mønehøyde og takform skal påføres og illustreres.
-lekeplasser, samlet grøntstruktur, med eksisterende og fremtidig vegetasjon og terreng, parkmessig behandling m.m.

2.04 Ny bebyggelse skal søkes tilpasset eksisterende karakteristisk bebyggelse i Jessheimområdet,- i dimensjoner, fasaderytme, takform, farger mm, fortrinnsvis i et tidsmessig formspråk. Målsettingen skal være å forsterke og videreutvikle Jessheims stedskarakter.

2.05 Før bebyggelsesplaner kan vedtas, må det dokumenteres at tilhørende barne- og ungdomsskoler har tilstrekkelig kapasitet.

2.06 Utbygging i område FB2 - Blandet forr./kontor og bolig kan ikke foretas før de automatisk fredete kulturminnene (boplass-spor) er utgravd og ferdigstilt av Institutt for arkeologi, kunsthistorie og numismatikk.

Søknad om tillatelse til tiltak etter PBL (Søknad om byggetillatelse).

2.07 Kommunen skal ved sin behandling av søknad om byggetillatelse påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling, og at bygninger i samme delområde får en harmonisk og god utførelse med hensyn til takvinkel og materialvalg.

Ved nybygg og utvendig oppussing skal fargeplaner innsendes og godkjennes av kommunen.

2.08 Kommunen kan kreve at det ved søknad om byggetillatelse skal medfølge fasadeoppriss og evt. snitt av nybygget sammen med nærliggende eksisterende / planlagt bebyggelse i målestokk 1:100 eller 1:200.

2.09 Ved søknad om byggetillatelse skal medfølge høydesatt utomhusplan som viser detaljutforming og opparbeidelse av alle ubebygde arealer, i samme målestokk som nevnt i forrige punkt. Utearealene skal være opparbeidet før tilhørende bebyggelse tas i bruk.

2.10 Skilt- og reklamebruk skal utformes i henhold til kommunal vedtekt, og godkjennes av kommunen. All skiltbruk skal underordnes fasadeuttrykket.

Tilgjengelighet.

2.11 Det skal tilrettelegges for god tilgjengelighet for bevegelseshemmede og andre kategorier funksjonshemmede både i bebyggelse, utomhusarealer og trafikkområder.

Støy.

2.12 Det skal vedlegges støyberegninger og dokumentasjon på støyhindrende tiltak til bebyggelsesplan/søknad om byggetillatelse som forutsetter oppføring av boliger og/eller andre støyfølsomme virksomheter.

Miljøverndepartementets retningslinjer i rundskriv T-8/79 skal følges. Eventuelle støybeskyttelsestiltak skal iverksettes samtidig med utbyggingen.

VVA.

2.13 Det skal utarbeides rammeplan og detaljplaner for veg, vann og avløp. Disse skal godkjennes av kommunale myndigheter før området bebygges.

Grad av utnytting.

2.14 Grad av utnytting beregnes dels som prosent bebygd areal BYA (bebygget areal i prosent av tomtearealet i feltet), dels som prosent tomteutnyttelse TU (bruksareal BRA i prosent av tomtearealet). Jfr. Teknisk forskrift kap. III.

For byggeområdene i planen regnes tomt som det areal som i reguleringsplanen er avsatt til byggeområde.

Bruksareal i underetasje medregnes 50% i TU.

Utearealer og lek, grøntarealer.

2.15 For boliger skal avsettes minimnum 80 m^2 uteoppholdsareal pr. boligenhet/leilighet hvorav halvparten skal dekkes i det enkelte delområde mens resterende kan dekkes i de regulerte friområdene innenfor planområdet. Uteoppholdsareal er de deler av tomta som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering og er egnet til dette formålet. Ikke overbygd del av terrasser og takterrasser kan regnes som uteoppholdsareal.

Av uteoppholdsarealene skal opparbeidede lekearealer utgjøre min. 40 m^2 pr. leilighet, etter følgende fordeling:
-10m^2 lekeplass ved inngang, min.areal 150 m^2, max. avstand fra bolig ca. 50 m.
-15m^2 nærlekeplass, min.areal 1500 m^2, max. avstand fra bolig ca. 150 m. Dersom forholdene tilsier det, kan nærlekeplasser deles i mindre enheter, m/ min.areal 500 m^2.
-15m^2 grendelekeplass, min.areal 5000 m^2, max. avstand fra bolig 500 m, forutsettes anlagt i FR2.

Planutvalget kan tillate justeringer og tilpasninger innenfor de oppgitte arealrammer i fbm behandling av bebyggelsesplaner.

Alle uteoppholdsarealer skal være opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.

Parkering.

2.16 I bebyggelsesplan/byggemelding skal det minst avsettes følgende parkeringsarealer:
-1 p-plass i garasje for 1-2-roms leilighet.
-1,5 p-plass, hvorav 1 plass i garasje for 3-roms leiligheter.
-2 p-plasser, hvorav 1 plass i garasje for 4-roms leiligheter eller større/ åpen småhusbebyggelse.
-1 p-plass pr 30m² forretninger i detaljhandel, 1 p-plass pr. 50m² i utvalgsvarehandel.
-1 p-plass pr 50m² kontor.
-1 p-plass pr 80m² lager/verksted.
-0,75 p-plass pr. hotellrom.
-0,2 p-plasser pr. sete i forsamlingslokaler, kafeer, restauranter ol.

For annen virksomhet kan Planutvalget fastsette parkeringsbehovet. Planutvalget kan redusere totalkravet dersom maks. parkeringsbehov opptrer til forskjellige tider på døgnet innen samme delområde. Det skal i tillegg avsettes tilstrekkelig plass for lasting / lossing og manøvrering.

Parkeringstilbudet skal være opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.

Deler av parkeringskravet, fortrinnsvis langtidsandelen (ansatte-parkering) kan dekkes utenfor eiendommen / planområdet, på betingelser gitt av Planutvalget.

Utendørs lagring.

2.17 Utendørs lagring i planområdet er ikke tillatt.

2.18 Krysset Dølivegen/Gardermovegen(T6a) skal opparbeides som vist på reguleringsplankartet "Jessheim vest – Romsaas", vedtatt 26.10.98, før brukstillatelse kan gis for felt B3

3. FB 1 - BYGGEOMRÅDE FOR BLANDET BEBYGGELSE FORR./KONTOR, KULTURANLEGG OG BOLIGER

3.01 Området kan utnyttes for forretninger/kontor, kulturanlegg med tilhørende virksomheter samt boliger.

3.02 Maks BYA=25%.
Maks grunnareal til trafikkformål (kjørearealer, manøvrering og parkering mv) =35%.
Hvis grunnareal som medgår til trafikkformål reduseres til under 15% kan BYA økes til 30% forutsatt at dette etter Planutvalgets skjønn gir tilfredsstillende løsninger for opphold og grønne arealer i området.

3.03 Bebyggelsen tillates som hovedregel oppført med max. gesimshøyde 9,0 meter + loftsetasje/tilbaketrukket toppetasje med mønehøyde/totalhøyde 13,0 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå. Planutvalget kan tillate at inntil 35% av

bebyggelsen oppføres med max. gesimshøyde 11,5 meter, og med mønehøyde/totalhøyde 15,5 meter. Ved fond-/ aksemotiv kan tillates med høyere gesims-/totalhøyde. Tilbaketrukket toppetasje skal trekkes min. 1,5 meter tilbake i forhold til hovedfasade.
Evt. underetasje er inkludert i de angitte høydebestemmelser.

3.04 Ved planlegging av ny bebyggelse er det viktig at utformingen sees i forhold til og integreres med utformingen av parkområdet FR1.

3.05 Visuelle sektorer fra Jessheimkrysset mot vest vist på planen, skal holdes fri for ny bebyggelse og sikthindrende vegetasjon.

3.06 Parkering for virksomheten i den øvre del av området skal betjenes med avkjørsel til Gardermovegen. Ved utbygging i den sydvestre del av område kan adkomst og parkering i noen grad tillates til T3 (Flatavegen) med utkjøring via T2 og T1 til Gardermovegen.

4. FB 2 - FB4 BYGGEOMRÅDE FOR BLANDET BEBYGGELSE FORRETNINGER/KONTOR OG BOLIGER

4.01 I områdene kan oppføres forretninger og kontorbebyggelse m/tilhørende virksomheter, boliger, parkeringsanlegg mv. Boliger kan legges til bebyggelsens øverste etasjer, eller i egne bygg. Boligandelen skal utgjøre min. 30% og maks. 50% av bruksarealet i området.

Detaljhandelsbedrifter samt mindre anlegg for publikumsrettet utvalgsvarehandel kan etableres i området.
Annen forretnings- og kontorbebyggelse kan bl.a omfatte tjenesteytende virksomhet innenfor helse- og rekreasjon, offentlig forvaltning, diverse konsulentvirksomhet, økonomi og forsikring, mediabedrifter og undervisning.

Forretninger/kontor skal søkes konsentrert opp mot Jessheim sentrum, langs Gardermovegen og T1.

4.02 Minimum TU for hvert delområde =50%.
Følges bestemmelsene for BYA nedenfor gis det mulighet for vesentlig høyere utnyttelse. Ved utarbeidelse av bebyggelsesplaner for delområdene skal det vises hvilken TU det legges til rette for og hvordan dette kan gjøres i praksis i området selvom aktuell utbygging kun gjelder en mindre del av området.

Maks BYA=30%.
Maks grunnareal til trafikkformål (kjørearealer, manøvrering og parkering mv) =35%. Hvis grunnareal som medgår til trafikkformål reduseres til under 15% kan BYA økes til 40% forutsatt at dette etter Planutvalgets skjønn gir tilfredsstillende løsninger for opphold og grønne arealer i området.

4.03 Bebyggelsen tillates som hovedregel oppført med max. gesimshøyde 9,0 meter + loftsetasje/tilbaketrukket toppetasje med mønehøyde/totalhøyde 13,0 meter over

planert terrengs gjennomsnittsnivå. Planutvalget kan tillate at inntil 35% av bebyggelsen, fortrinnsvis nærmest veg T1 oppføres med max. gesimshøyde 11,5 meter, og med mønehøyde/totalhøyde 15,5 meter. Mindre partier, som fond-/ aksemotiv kan tillates med høyere gesims-/totalhøyde innen den angitte %-andel. Tilbaketrukket toppetasje skal trekkes min. 1,5 meter tilbake i forhold til hovedfasade. Evt. underetasje er inkludert i de angitte høydebestemmelser.

4.04 Bebyggelsen skal gjennomgående plasseres ut mot byggegrensene for området slik at det oppnås preg av kvartalsstruktur og sammenhengende fasader mot tilliggende gater/veger,- men uten at det blir karrèbebyggelse.

Det må sikres gode ute- og lekearealer for boligandelen innen disse områdene.

Bebyggelsen skal fortrinnsvis utformes med skråtak.

5. F1 - BYGGEOMRÅDE FOR FORRETNINGER/KONTOR OG HOTELL/-BEVERTNINGSSTEDER

5.01 I området kan oppføres forretninger og kontorbebyggelse, hotell/konferansesenter og restauranter m/tilhørende virksomheter, parkeringsanlegg mv.
Det tillates maks. 20% boliger av bruksarealet i området. Det må da kunne dokumenteres at kravene i retningslinjene for støy kan tilfredsstilles.

5.02 Minimum TU for hele byggeområdet =50%.
Følges bestemmelsene for BYA nedenfor gis det mulighet for vesentlig høyere utnyttelse. Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan for området skal det vises hvilken TU det legges til rette for og hvordan dette kan gjøres i praksis i området selvom aktuell utbygging kun gjelder en mindre del av området.

Maks BYA=30%.
Maks grunnareal til trafikkformål (kjørearealer, manøvrering og parkering mv) =35%. Hvis grunnareal som medgår til trafikkformål reduseres til under 15% kan BYA økes til 40% forutsatt at dette gir tilfredsstillende løsninger for opphold og grønne arealer i området.

5.03 Bebyggelsen tillates som hovedregel oppført med max. gesimshøyde 9,0 meter + loftsetasje/tilbaketrukket toppetasje med mønehøyde/totalhøyde 13meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå. Planutvalget kan tillate at inntil 35% av bebyggelsen, fortrinnsvis nærmest veg T1 oppføres med max. gesimshøyde 11,5 meter, og med mønehøyde/totalhøyde 15,5 meter. I tillegg kan mindre partier, som fond-/ aksemotiv tillates med høyere gesims-/totalhøyde. Tilbaketrukket toppetasje skal trekkes min. 1,5 meter tilbake i forhold til hovedfasade.
Evt. underetasje er inkludert i de angitte høydebestemmelser.

5.04 Bebyggelsen skal gjennomgående plasseres ut mot byggegrensene for området slik at det oppnås preg av kvartalsstruktur og sammenhengende fasader mot tilliggende gater/veger,- men uten at det blir karrèbebyggelse.

Bebyggelsen skal fortrinnsvis utformes med skråtak og plasseres slik at den gir mulighet for en del gjennomsyn øst-vest fra bakenforliggende bebyggelse mot landskapsrommet og åsene i vest.

6. B1 - B3 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER

6.01 I området skal oppføres boliger som tett småhusbebyggelse eller leilighetshus. Mindre servicebedrifter, detaljhandels- og spesialforretninger, tillates etablert i bebyggelsens 1. etasje langs vegen T1.

6.02 Det forutsettes at bebyggelsen skal gis et variert formspråk, spesielt skal leilighetshus-bebyggelse brytes opp med sikte på å oppnå et preg med små volumer. Bebyggelsen må utformes slik at den danner en god helhet med bebyggelse på tilliggende områder.

6.03 Områdene forutsettes delt i mindre delområder avgrenset med grøntsoner og gangstier/-veger. Endelig avgrensing av delområdene avgjøres ved godkjennelse av bebyggelsesplaner.

6.04 Minimum TU for hvert delområde = 50%.
Følges bestemmelsene for BYA nedenfor gis det mulighet for høyere utnyttelse. Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan for delområdene skal det vises hvilken TU det legges til rette for og hvordan dette kan gjøres i praksis i området selvom aktuell utbygging kun gjelder en mindre del av området.

Maks BYA=30%.
Maks grunnareal til trafikkformål (kjørearealer, manøvrering og parkering mv) =30%. Hvis grunnareal som medgår til trafikkformål reduseres til under 15% kan BYA økes til 35% forutsatt at dette etter Planutvalgets skjønn gir tilfredsstillende løsninger for opphold og grønne arealer i området.

6.05 Bebyggelsen tillates som hovedregel oppført med max. gesimshøyde 7,5 meter + loftsetasje/ tilbaketrukket toppetasje med mønehøyde/totalhøyde 11,5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå. Planutvalget kan tillate at inntil 35% av bebyggelsen, fortrinnsvis nærmest T1 oppføres med max. gesimshøyde 9,5 meter, og med mønehøyde 13,5 meter. Mindre partier, som hjørner, fondmotiv o.l kan tillates med gesimshøyde 11,0 meter, og mønehøyde/totalhøyde 15,0 meter. Evt. underetasje er inkludert i de angitte høydebestemmelser.

6.06 Bebyggelsen skal gjennomgående plasseres ut mot byggegrensene for området slik at det oppnås preg av kvartalsstruktur og sammenhengende fasader mot tilliggende gater/veger,- men uten at det blir karrèbebyggelse.
Bebyggelsen skal fortrinnsvis utformes med skråtak med takvinkel minimum 22 grader.

6.08 For område B3 tillates maks byggehøyde som vist på bebyggelsesplankartet for B3

7. B4 - BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER

7.01 I området skal oppføres boliger som åpen småhusbebyggelse.

7.02 Maks BYA=25%.
Bebyggelsen tillates oppført med gesimshøyde 7,5m og mønehøyde 11,5m.

7.03 Før området kan bebygges skal det utarbeides en tomtedelingsplan, som skal godkjennes av kommunen.

7.04 Søknad om byggetillatelse skal vise garasjer og biloppstillingsplasser selv om garasjene ikke skal oppføres samtidig med boligene.
Bebyggelsen skal ha saltak.

8. A1 - BYGGEOMRÅDE FOR ALLMENNYTTIGE FORMÅL -BARNEHAGE

8.01 I området skal det oppføres barnehage med tilhørende anlegg.

8.02 Maks BYA=25%.
Bebyggelsen tillates oppført med gesimshøyde 7,5m og mønehøyde 11,5m.

8.03 Det skal i fbm. søknad om byggetillatelse utarbeides en utomhusplan, som skal vise bebyggelsens plassering samt opparbeidelse og bruk av utearealene, inkludert adkomst og parkering.

9. T1-T8 - OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER- KJØREVEGER, FORTAU/GANG- OG SYKKELVEGER

9.01 Offentlige trafikkområder skal opparbeides som vist i planen, og de skal være ferdig opparbeidet før tilliggende bebyggelse tas i bruk.

9.02 For følgende trafikkområder skal det utarbeides godkjente detaljplaner og om nødvendig byggeplaner før opparbeidelse igangsettes
-T1a,b,c,d,e: Hovedvegen gjennom planområdet inkludert sentralt torg og rundkjøringer i hver ende
-T2: Vegarm mot Flatavegens østre del
-T3: Flatavegen
-T4: Vegarm mot Flatavegens vestre del
-T5a,b: Deler av Gardermovegen øst og vest for ny rundkjøring
-T6a,b,c: Vegarm fra Gardermovegen sydover til rundkjøring og undergang mot regulert stasjon på Gardermobanen
-T7a,b: Vegforbindelse til Jessheim syd med kryss med Trondheimsvegen
-T8: Lokalveg i planområdet

9.03 Vegen T7 skal være ferdig bygd før det gis brukstillatelser innenfor planområdets sørvestre deler.

9.04 Alle planer skal godkjennes av Kommunen. Planer som berører riks- og / eller fylkesveger skal også godkjennes av Statens Vegvesen.

9.05 Trafikkområdene (unntatt T7) skal gis preg av urbane gater med trebeplantninger, - med gode gangarealer, rabatter og annen beplantning.
I T1,T2,T4 og T8 tillates korttidsparkering og varelevering. Planene skal vise detaljutforming for opparbeidelse av alle kjøre-, gang- og oppholdsarealer, all "gatemøblering", skilting og utvendig belysning. Konf. illustrasjonsplan datert 06.10.98.

10. FR1-FR5 - FRIOMRÅDER

10.01 Alle friområdene skal være åpne for allmen bruk. Det skal utarbeides detaljplaner og om nødvendig byggeplaner, som skal godkjennes av kommunen.

10.02 Friområdene skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med tilliggende byggeområder, og i den grad byggeområder utløser behov for grønt- og lekeområder som forutsettes dekket i områdene. Mindre byggverk som tjener bruken av området tillates oppført.

10.03 FR1 skal utnyttes til park evt. med nærlekeplass samt gjennomgående gangstier/ gangveger. Parken skal utformes i nær sammenheng med den fremtidige bruk av områdene FB1 / SB1. Mindre byggverk som tjener bruken av området tillates oppført (friluftsscene etc).

Gangstiene/-vegene skal etableres for å dekke de gangforbindelser som fremgår av planen. Endelig plassering avgjøres i detaljplanen for området.

Området skal utvikles og ferdigstilles samtidig med utvikling av de tilliggende områder.

10.04 FR2 skal utnyttes til park med gangstier, samt til grendelekeplass for planområdet.

10.05 FR3 skal utnyttes til park/grøntsone, til gangsti/gangveg, samt til nærlekeplass for tilliggende områder.

10.06 FR4 skal utnyttes til park, samt evt. utnyttes terrengmessig for støytiltak.

10.07 FR5 skal utnyttes til park/grøntsone, gangsti/gangveg.

11. SB1-SB2 SPESIALOMRÅDER BEVARING-BOLIGER/FORRETNINGER/ KONTOR OG KULTURANLEGG

11.01 Området tillates nyttet til boliger, forretninger, kontor, kulturanlegg, og for tilhørende parkering. Annen virksomhet kan tillates der det er forenlig med hensynet til de regulerte bygningers historiske, arkitektoniske og miljømessige verdi.

11.02 Bevaringsverdige bygninger er på plankartet avmerket med kraftig omriss, og reguleres med eksisterende etasjeantall og gesimshøyder.
Bevaringsverdige bygninger tillates ikke revet. Bygningene kan tillates ombygd. Eksteriøret bør holdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende.

11.03 Såfremt områdets arkitektoniske og miljømessige kvaliteter ikke forringes, men forbedres ved komplettering, kan det tillates oppføring av tilbygg og supplerende bebyggelse tilpasset det bevaringsverdige miljøet i dimensjoner, materialbruk og farge.

11.04 Før det gis tillatelse til eksteriørendringer eller ny bebyggelse skal det innhentes uttalelse fra antikvariske myndigheter.

11.05 Eksisterende terreng, hage og vegetasjon av betydning for kulturmiljøet skal søkes bevart.

11.06 Visuelle sektorer fra Jessheimkrysset mot vest vist på planen, skal holdes fri for ny bebyggelse og sikthindrende vegetasjon.

12. FV1 - FELLESOMRÅDER

12.01 FV1 reguleres som felles avkjørsel for eiendommene gnr/bnr 135/507 og 135/604.

*****

Ullensaker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 132/81/0/18
Adresse: Gardermovegen 12
Dato: 09.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Bussholdeplass
- Friområder
- Parkbelte i industristrøk
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Bolig/Forretning/Kontor
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse, blokker
- Undervisning
- Andre typer anlegg
- Kombinert bolig og forretning
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Parkeringsplasser
- Turveg
- Vegetasjonsskjerm
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiø
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

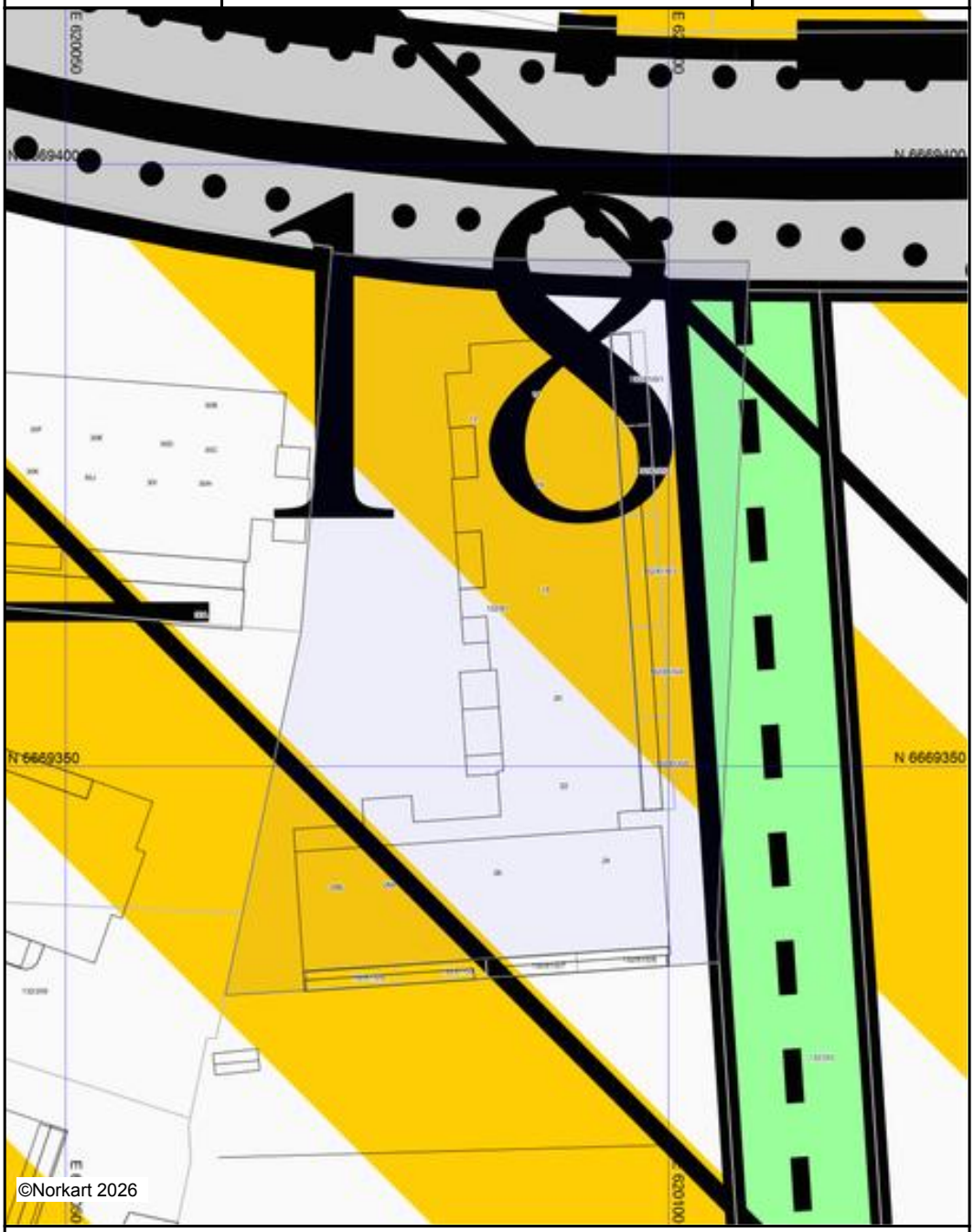
Ullensaker kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 132/81/0/18
Adresse: Gardermovegen 12
Utskriftsdato: 09.09.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32



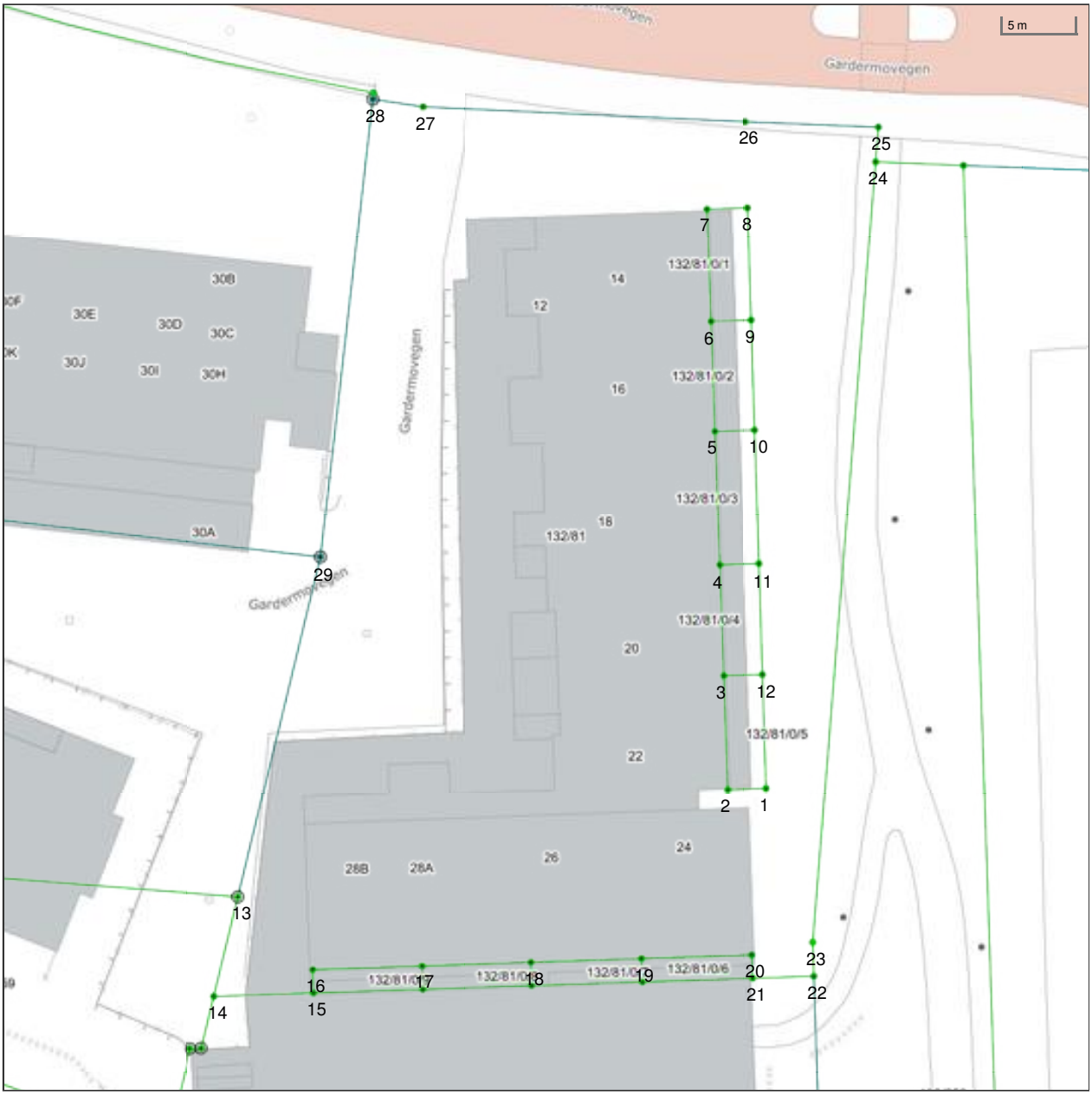
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 09.09.2026

Eiendomskart for eiendom 3209 - 132/81//18



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 027,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6669361,85	**Øst**	620084,95	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6669346,49	620100,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,74	
2	6669346,31	620097,83	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,73	
3	6669354,04	620097,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,75	
4	6669361,55	620096,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,53	
5	6669370,73	620096,16	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,20	
6	6669378,21	620095,65	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,50	
7	6669385,94	620095,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,75	
8	6669386,13	620097,99	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,88	
9	6669378,39	620098,49	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,76	
10	6669370,92	620098,97	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,49	
11	6669361,73	620099,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,21	
12	6669354,21	620100,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,54	
13	6669337,83	620064,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,86	
14	6669331,03	620063,21	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,95	
15	6669331,48	620070	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,80	
16	6669333,06	620069,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,58	
17	6669333,55	620077,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,47	
18	6669334,05	620084,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,53	
19	6669334,55	620092,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,52	
20	6669335,05	620099,96	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,63	
21	6669333,47	620100,06	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,58	
22	6669333,74	620104,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,17	
23	6669336,04	620104,07	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	2,30	
24	6669389,54	620106,59	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	53,56	
25	6669391,9	620106,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,36	
26	6669391,97	620097,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,07	
27	6669392,26	620075,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,15	
28	6669392,66	620072,04	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,46	
29	6669361,19	620069,5	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,57	

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

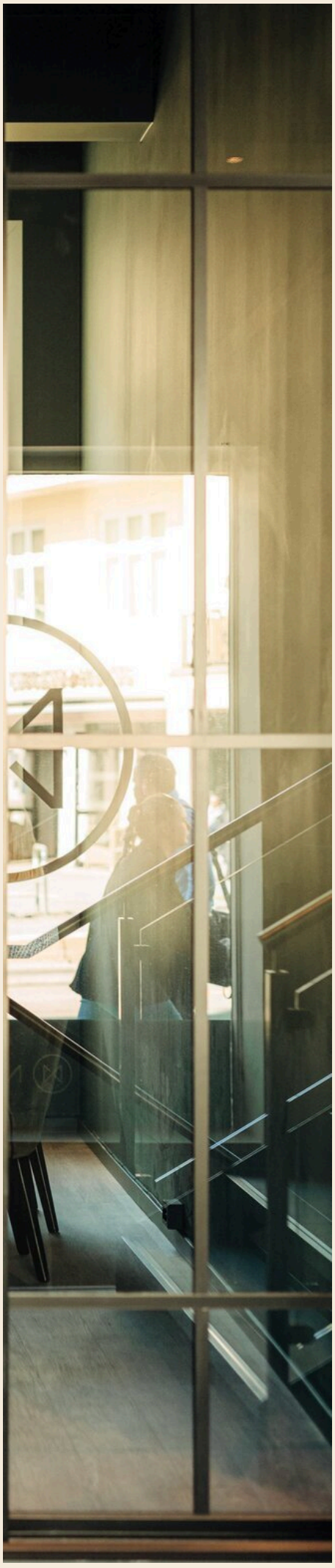
Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som forventer litt mer.

Hos oss står kunnskap, tillit og trygghet i sentrum - enten du skal selge eller kjøpe bolig. Vi har inngående lokalkunnskap om Lillestrøm og Rælingen og vet hva boligkjøperne i området ser etter når de jakter sitt neste hjem.

Gjennom målrettede og effektive digitale løsninger sørger vi for at din bolig når de riktige kjøperne - der de faktisk er.

Ta kontakt for en uforpliktende boligprat, bestill en verdivurdering eller se våre boliger til salgs.

Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
lillestrom@nordvikbolig.no
482 86 852



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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/avgrensningskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 60-0379/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Gardermovegen 12 2050 JESSHEIM
Matrikkel: Gnr 132, bnr 81, snr 18 (ideell andel 1/1) i Ullensaker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Nadeem Bokhari

Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Lillestrøm
n.bokhari@nordvikbolig.no
915 34 941