NORDVIK

Sjøbergvegen 1A

1 soverom | 52 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Sjøbergvegen 1A

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
7 Om boligen
14 Nabolagsprofil
16 Tilstandsrapport
35 Egenerklæringsskjema
39 Andre vedlegg
79 Kontaktinfo
82 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
85 Forbrukerinformasjon om budgivning
86 Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.05.2026









Nøkkelinformasjon

Romslig og lys 2-roms selveierleilighet med god planløsning og sentral beliggenhet! Parkeringsplass - Romslig balkong

Prisantydning	**2 890 000,-**
Omkostninger	**76 890,-**
Totalpris	**3 109 426,-**
Fellesgjeld	**142 536,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 400,-**
BRA-i	**52 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1991**
Eierform	**Eierseksjon**

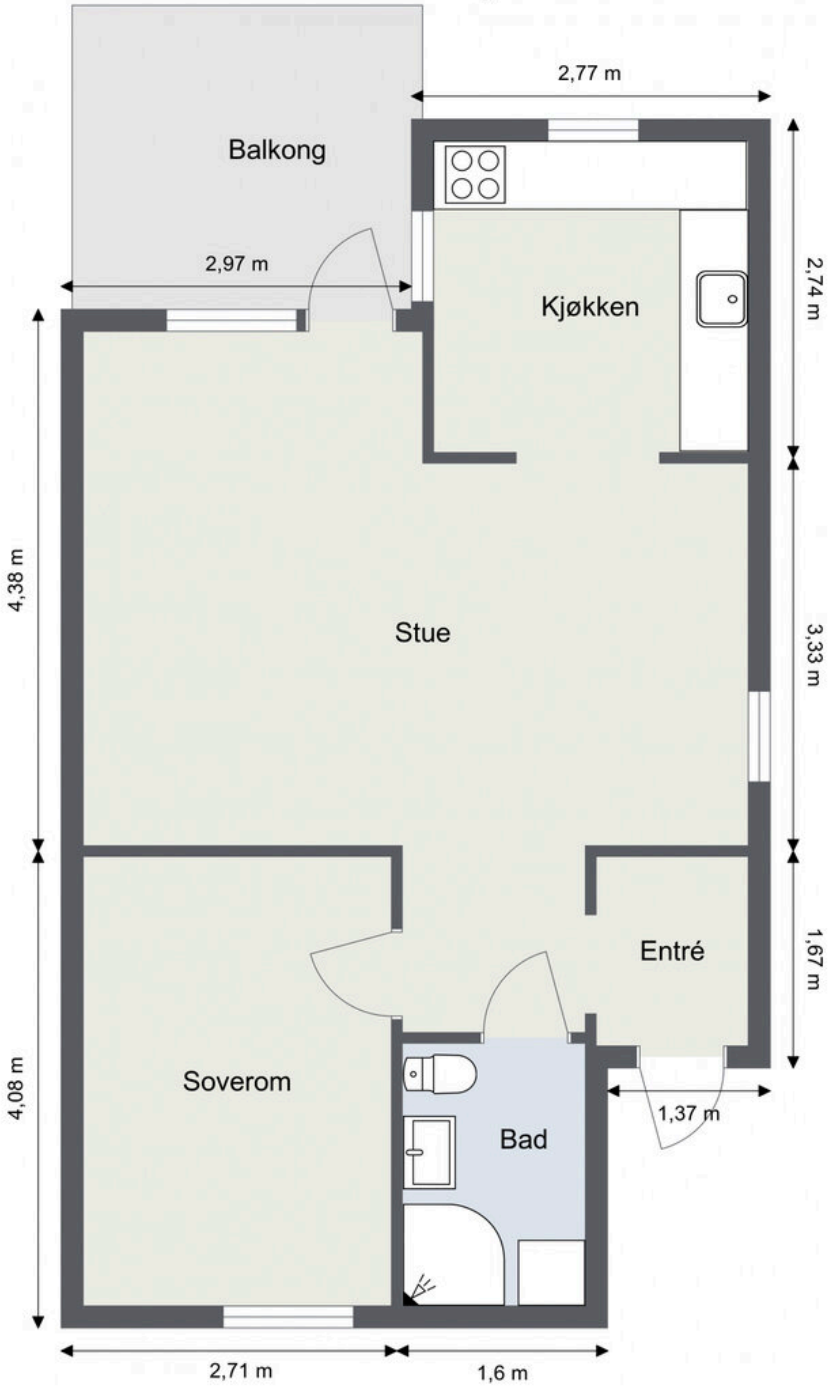
Kort fortalt

Dette er en lys og trivelig 2-roms selveierleilighet med gjennomgående planløsning i 2. etasje, sentralt og attraktivt på Jessheim.
Her bor du med gangavstand til alt Jessheim har å by på, inkludert Jessheim Storsenter, butikker, skoler og barnehager. Området byr også på fine turmuligheter i nærliggende skog og mark. Fra stuen er det utgang til en balkong på 8 m², som blir en fin forlengelse av leiligheten på varme dager.

Kort fortalt:
Romslig stue med god plass til spisegruppe og sofakrok
Adskilt, stort kjøkken
Soverom med skyvedørsgarderobe
Bad med dusjnisje og opplegg for vaskesøyle
Romslig, overbygget veranda på 8 kvm
P-plass
Svært sentral beliggenhet

Sjøbergvegen 1 A, 2066 JESSHEIM

2. Etasje



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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0210/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sjøbergvegen 1A, 2066 JESSHEIM
Gnr 5, bnr 71, snr 5 (ideell andel 1/1) i Ullensaker kommune

Selger
Erik Wiel Delphin

Kjøpesum og omkostninger
2 890 000,- (Prisantydning)
142 536,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 032 536,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
75 800,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
76 890,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
89 890,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 109 426,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 122 426,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1991

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 52 kvm
Totalt BRA: 52 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 8 kvm.

Innhold
2. etasje:
Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.

Standard
Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.

Bad:
Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen. Skap med profilerte fronter. Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Innvendige overflater:
Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Tapetserte og malte overflater.
Himling: Trepanel.

Parkering
Leiligheten disponerer en parkeringsplass.

Bygningssakkyndig
Martin Hoem

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent

for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Boligen oppført med grunnmur i betong, yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, og yttertak i trekonstruksjon.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer
Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på vinduskarmene. Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking.

- Dører
Dørbladet treffer karmen ved åpning/lukking.

- Balkong/terrasse ol.
Tettesjiktet er ikke ført høyt nok opp mot veggen. Tettesjiktet fremstår som ikke fagmessig utført og avviker fra normal byggeskikk. Det mangler beslag/tetting i overgangen mellom vegg og balkong. Tettesjiktet har nådd en alder hvor restlevetiden er usikker som følge av normal slitasje.

- Overflater (Bad - 2. etasje)
Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim). Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under 25 mm. Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende. Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Det er registrert svertesopp i fugene.

- Sluk og tettesjikt/membran (Bad - 2. etasje)
Det er registrert rust i sluket. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Rør som går gjennom gulvet er ikke ført i beskyttende hylse. Sluket har nådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

- Sanitærutstyr (Bad - 2. etasje)
Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker.

- Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken
Det er registrert fuktskade i kjøkkeninnredningen. Vannrørene har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt begynner å øke.

Vannledninger
Vannrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.

- Avløpsrør
Avløpsrørene er av eldre dato.

- Ventilasjon
Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift. Det er ikke etablert avtrekk i badet. Kjøkkenet har ikke avtrekk. Det er begrenset tilførsel av frisk luft i oppholdsrom. Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.

- Varmtvannstank
Varmtvannsberederen har passert normal forventet levetid. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Avtrekk (Bad - 2. etasje)
Rommet har ikke avtrekk eller annen ventilasjon.

Innbo og løsøre
Alle hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Oppvarming
Elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6300 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 400,- pr. mnd.
Inkluderer: TV, internett og renovasjon.

Kommunale avgifter
Kr 10 744,-pr. 2026

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
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 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Sørenstujordet II, orgnr. 982902568

Om sameiet
Sameiets navn er Sameiet Sørenstujordet II.

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

Forretningsfører
Team Regnskap Jessheim AS

Informasjon om fellesgjeld
Kr 142 536,-pr. 06.05.2026

DNB
Rente: 6,65%
Saldo: 1.933.165,-
Nedbetalt dato: 05.07.2024

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 135 233.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Trappevask deles mellom naboene.

Dyrehold
Dyrehold er ikke tillatt.

Sameiets forsikring
Fremtind Forsikring
Polisenr. 29903043

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 519 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Sjøbergveien 1A - en attraktiv og familievennlig beliggenhet i populære Jessheim nord. Her bor du i et rolig og etablert boligområde med kort vei til både servicetilbud, kollektivtransport og flotte rekreasjonsmuligheter. Området kombinerer det praktiske ved sentrumsnær beliggenhet med nærheten til natur og grønne omgivelser.

For barnefamilier er hverdagen enkel med både skoler og barnehager i kort gangavstand. Jessheim skole ligger like i nærheten, og det er også kort vei til Nordby ungdomsskole samt flere barnehager i området. Daglige innkjøp gjøres enkelt hos nærliggende dagligvarebutikker, samtidig som Jessheim Storsenter ligger kun en kort tur unna med et bredt utvalg av butikker, caféer, restauranter og servicetilbud.

Området byr på gode muligheter for en aktiv fritid året rundt. Nordbytjernet, ofte omtalt som Jessheims grønne lunge, ligger i nærheten og tilbyr flotte turstier, badeplasser og skiløyper vinterstid. I tillegg finnes flere treningssentre, idrettsanlegg og rekreasjonsområder i nærområdet.

Beliggenheten er også svært gunstig for pendlere. Busstopp ligger kun få minutters gange fra boligen, og Jessheim stasjon er lett tilgjengelig til fots eller med sykkel. Herfra går det hyppige togavganger til Oslo og Gardermoen. Oslo Lufthavn ligger dessuten bare en kort

kjøretur unna, og med enkel adkomst til E6 kommer du deg raskt videre både nord- og sørover.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 09.07.1991. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
Seksjon 5: Dør til terrasse må holdes forsvarlig stengt inntil terrasse er anordnet med forskriftsmessig rekkverk.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Boligen er berørt av støy fra vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig/kontor/forr. i reguleringsplan for "Jessheim nord, del av gnr. 5 bnr. 10 m.fl., øst for Sjøbergvegen" m/best. vedtatt 19.06.1989. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

3209/5/71/5:
25.06.1991 - Dokumentnr: 4478 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/14

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
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.

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: 1,50% av salgssum - estimert til kr. 45 488,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 140 163,- 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.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 12. mai 2026

Megler
Malin Goa, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 48009310

Megler 2
Nathasha Pettersen, Kontorsjef / Eiendomsmegler
Tlf. 95481214

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.

Sjøbergvegen 1A

Nabolaget Jessheim nord - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Jessheim skole og ressurssente...	3 min
484 elever, 21 klasser	0.2 km
Døli skole (1-7 kl.)	21 min
409 elever, 20 klasser	1.7 km
Skogmo skole (1-7 kl.)	8 min
360 elever, 19 klasser	2.7 km
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
358 elever, 26 klasser	0.6 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl...	16 min
330 elever, 14 klasser	1.3 km
Jessheim videregående skole	9 min
1150 elever, 63 klasser	0.7 km
Hoppensprett vgs Jessheim	19 min

Offentlig transport

Jessheim skole	2 min
Totalt 6 ulike linjer	0.1 km
Jessheim stasjon	10 min
Linje R13, R13x	0.8 km
Oslo Gardermoen	11 min

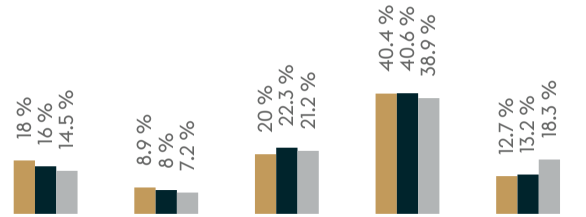
Barnehager

Jessheim barnehage (1-5 år)	10 min
64 barn	0.8 km
Gullungen familiebarnehage	11 min
Gullungen familiebarnehage	11 min

Dagligvare

Coop Extra Jessheim	6 min
Rema 1000 Jessheim	8 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Jessheim nord	1 396	581
Jessheim	25 243	11 446
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Jessheim skole	2 min
Nordby ungdomsskole	7 min
Fresh Fitness Jessheim	6 min
Spenst Jessheim	12 min

«Gode naboer og hyggelig miljø»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 83/100



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

Sjøbergvegen 1 A, 2066 JESSHEIM

Leilighet | Byggeår: 1991 | BRA-i: 52 m²

Norske Boligrapporter NITO

Boligkontroll AS | Befaringsdato: 06.05.2026
Sjøbergvegen 1 A | Matrikkel: 3209-5/71/0/5 | Referanse: 2026-0714

Kort om rapporten

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.

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

Spesielt for oppdraget

Befaringsdato: 06.05.2026

Andre begrensninger: 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.

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: Ingen avvik.

TG 1: Mindre avvik.

TG 2: Vesentlige avvik.

TG 3: Store eller alvorlige avvik.

TG IU: Ikke undersøkt.

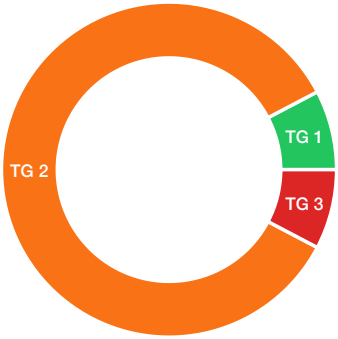
Definisjon av tilstandsgrader, forutsetninger og avgrensninger fremgår senere i rapporten.

Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



TG 3 – Store eller alvorlige avvik (1)

Avtrekk (Bad - 2. etasje)
Rommet har ikke avtrekk eller annen ventilasjon.

TG 2 – Vesentlige avvik (11)

Vinduer
Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på vinduskarmene. Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking.

Dører
Dørbladet treffer karmen ved åpning/lukking.

Balkong/terrasse ol.
Tettesjiktet er ikke ført høyt nok opp mot veggen. Tettesjiktet fremstår som ikke fagmessig utført og avviker fra normal byggeskikk. Det mangler beslag/tetting i overgangen mellom vegg og balkong. Tettesjiktet har nådd en alder hvor restlevetiden er usikker som følge av normal slitasje.

Overflater (Bad - 2. etasje)
Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim). Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under 25 mm. Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende. Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Det er registrert svertesopp i fugene.

Sluk og tettesjikt/membran (Bad - 2. etasje)
Det er registrert rust i sluket. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Rør som går gjennom gulvet er ikke ført i beskyttende hylse. Sluket har nådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

Sanitærutstyr (Bad - 2. etasje)
Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken
Det er registrert fuktskade i kjøkkeninnredningen. Vannrørene har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt begynner å øke.

Vannledninger
Vannrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.

Avløpsrør
Avløpsrørene er av eldre dato.

Ventilasjon
Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift. Det er ikke etablert avtrekk i badet. Kjøkkenet har ikke avtrekk. Det er begrenset tilførsel av frisk luft i oppholdsrom. Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.

Varmtvannstank
Varmtvannsberederen har passert normal forventet levetid. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift.

Helse, miljø og sikkerhet (4)

Rekkverk og håndløper
Balkong: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.

Branntekniske forhold
Brannslukningsapparatet har oversteget forventet levetid og bør skiftes ut eller gjennomgå service.
Kjøkkenet har ingen komfyrvakt.

Elektrisk anlegg
Anlegget er av eldre dato.

Radon
Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Vurderinger

Vinduer

TG 2

Vinduer med isolerglass, produsert i 2017.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på vinduskarmene.
  Konsekvens: Når overflatebehandlingen brytes ned blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til økt fuktpåvirkning og behov for vedlikehold av treverket.
- Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking.
  Konsekvens: Årsaken er ofte bevegelser i konstruksjoner/bygningen og/eller skjevheter i vinduer som kan oppstå over tid som følge av normal bruk og slitasje. Forholdet kan gi økt slitasje og tyngre betjening. Justering av vinduer anbefales.

Vurderte forhold og avgrensninger

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på 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 2

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.

Balkongdøren er produsert i 2017.

Vurdering av registrerte avvik

- Dørbladet treffer karmen ved åpning/lukking.
  Konsekvens: Forholdet kan føre til økt slitasje på både dør og karm, og døren kan oppleves treg ved åpning og lukking. Justering bør påregnes for å redusere videre slitasje.

Vurderte forhold og avgrensninger

Entrédøren er vurdert med tanke på innsettingsdetaljer (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 2

Veranda, målt til ca. 8 m².
Membranen er av ukjent alder.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,9 meter.

Vurdering av registrerte avvik

- Tettesjiktet er ikke ført høyt nok opp mot veggen.
  Konsekvens: Overgangen mellom gulv og vegg har derfor redusert beskyttelse mot vanninntrenging. Ved nedbør eller snøsmelting kan fukt trenge inn i konstruksjonen, noe som over tid kan gi fuktskader. Utbedring anbefales.
- Tettesjiktet fremstår som ikke fagmessig utført og avviker fra normal byggeskikk.
  Konsekvens: Utførelsen kan redusere tettesjiktets funksjon og medføre økt risiko for fuktinntrenging over tid, særlig ved nedbør og snøsmelting. Det anbefales nærmere vurdering for å avklare tilstand og eventuelt behov for tiltak.
- Det mangler beslag/tetting i overgangen mellom vegg og balkong.
  Konsekvens: Forholdet gir økt risiko for at fukt kan trenge inn i konstruksjonen ved nedbør eller snøsmelting. Over tid kan dette medføre fuktskader dersom tiltak ikke utføres. Utbedring anbefales for å redusere risiko for skadeutvikling.
- Tettesjiktet har nådd en alder hvor restlevetiden er usikker som følge av normal slitasje.
  Konsekvens: Eldre tettesjikt får gradvis redusert elastisitet, noe som kan gi økt risiko for sprekker og utettheter over tid. Utskifting eller tiltak må påregnes på sikt.

Vurderte forhold og avgrensninger

Takterrasse er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje, lufting og løsninger for vannavrenning, inkludert oppkant ved dør. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Bad - 2. etasje - Om rommet

Badet er av ukjent alder, men av noe eldre dato.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Bad - 2. etasje - Overflater

TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og top slukrist er målt til ca. 11 mm.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).
  Konsekvens: Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser over tid.
- Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under 25 mm.
  Konsekvens: Det er terskel i døren, men det foreligger ikke dokumentasjon på at membranen er ført tilstrekkelig opp i eller bak terskelen. Løsningen gir usikkerhet om fuktsikkerheten ved døråpningen, med tanke på fuktpåvirkning og eventuelt skader i tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje eller vannsøl.
- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.
  Konsekvens: Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.
- Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.
  Konsekvens: Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.
- Det er registrert svertesopp i fugene.
  Konsekvens: Dette oppstår vanligvis der det over tid er fuktbelastning. Forholdet er i hovedsak et visuelt avvik, men indikerer at området jevnlig utsettes for fukt. Ved manglende rengjøring eller vedlikehold kan misfarging øke og fuger svekkes over tid. Rengjøring og eventuelt fornying av fuger anbefales.

Vurderte forhold og avgrensninger

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 - 2. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 2

Sluket er i plast.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert rust i sluket.
  Konsekvens: Rust kan over tid bryte ned materialet og redusere levetiden. Forholdet gir noe økt risiko for svekket tetthet ved videre bruk.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran.
  Konsekvens: Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikke er synlig er vanlig i enkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2.
- Rør som går gjennom gulvet er ikke ført i beskyttende hylse.
  Konsekvens: Hylsen skal bidra til å hindre at vann og fukt trenger ned rundt røret. Når hylse mangler, øker risikoen for at fukt kan trekke ned i gulvkonstruksjonen over tid.
- Sluket har nådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.
  Konsekvens: Materialer og pakninger svekkes over tid, noe som kan redusere tettheten. Dette gir økt risiko for utettheter over tid.
- Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.
  Konsekvens: Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

Vurderte forhold og avgrensninger

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 - 2. etasje - Sanitærutstyr

TG 2

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

Vurdering av registrerte avvik

- Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker.
  Konsekvens: Dette øker muligheten for utettheter. Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

Vurderte forhold og avgrensninger

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 - 2. etasje - Avtrekk

TG 3

Avtrekk: Manglende.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel og friskluftsventil på yttervegg.

Vurdering av registrerte avvik

- Rommet har ikke avtrekk eller annen ventilasjon.
  Konsekvens: Fuktig luft fra dusjing og bruk blir derfor værende i rommet lenger enn forutsatt. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning på overflater og i konstruksjoner, med risiko for fuktskader og redusert levetid på materialer. Løsningen avviker fra det som normalt forventes i våtrom, og det bør etableres egnet avtrekk.

Kostnadsestimat for utbedring

Under 20 000 kr

Kostnader i forbindelse med etablering av avtrekk må påberegnes.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

Vurderte forhold og avgrensninger

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 - 2. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet.

Måleresultat

Fuktmåling med piggelektrode i veggen er målt til under 6 vektprosent.

Vurderte forhold og avgrensninger

Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

TG 2

Gulvoverflater består av fliser.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i kobberrør.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert fuktskade i kjøkkeninnredningen.
  Konsekvens: Dette tyder på at innredeningen har vært utsatt for vann eller fukt over tid. Skaden kan påvirke materialets holdbarhet, og utskifting kan bli nødvendig dersom skaden utvikler seg eller ønskes utbedret.
- Vannrørene har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt begynner å øke.
  Konsekvens: Eldre rør har generelt høyere risiko for lekkasjer enn nye installasjoner. Hvor lenge rørene vil fungere videre kan ikke fastslås, men vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Vannledninger

TG 2

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.

Vurdering av registrerte avvik

- Vannrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.
  Konsekvens: Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. 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 2

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurdering av registrerte avvik

- Avløpsrørene er av eldre dato.
  Konsekvens: Rørene har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter øker. Utskifting må påregnes over tid.

Vurderte forhold og avgrensninger

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 2

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Vurdering av registrerte avvik

- Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift.
  Konsekvens: Dette var vanlig da boligen ble oppført, men gir ofte mer varierende luftutskifting enn mekaniske anlegg. Ventilasjonen er avhengig av temperatur og værforhold, og kan i perioder være begrenset. Dette kan gi høyere luftfuktighet og lavere luftkvalitet sammenlignet med mekaniske avtrekk.
- Det er ikke etablert avtrekk i badet.
  Konsekvens: Bad er et rom med høy fuktbelastning, og uten avtrekk blir fuktig luft værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning på overflater og redusert uttørking. Det anbefales å etablere bedre ventilasjon.
- Kjøkkenet har ikke avtrekk.
  Konsekvens: Fravær av vifte reduserer fjerning av matos og fuktig luft.
- Det er begrenset tilførsel av frisk luft i oppholdsrom.
  Konsekvens: Dette kan føre til redusert luftutskifting og redusert inneklima når vinduer holdes lukket. Manglende tilluft kan medføre at ventilasjonen ikke fungerer som forutsatt.
- Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.
  Konsekvens: Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

Vurderte forhold og avgrensninger

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.

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 115 liter.
Ukjent alder, men av eldre dato.

Vurdering av registrerte avvik

- Varmtvannsberederen har passert normal forventet levetid.
  Konsekvens: Eldre beredere har økt risiko for lekkasje og redusert funksjon som følge av slitasje og korrosjon i tank og komponenter. Utskifting må påregnes.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift.

Vurderte forhold og avgrensninger

Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringer av automatsikringer og jordfeilbrytere.

Spørsmål listet opp under er ikke stilt til eier da befaringen ble utført med utlånt nøkkel.

Spørsmål til eier (El-tilsyn)

• Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Ukjent**

Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

Spørsmål til eier (om anlegget)

• Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: **Ukjent**
• Løses sikringene ofte ut: **Ukjent**
• Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: **Ukjent**
• Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: **Ukjent**
• Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ukjent**

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

På bakgrunn av anleggets alder anbefales det at det gjennomføres en utvidet kontroll etter Nek 405-2 eller tilsvarende, av kvalifisert fagkyndig. Eldre elektriske anlegg kan ha slitasje, utdaterte løsninger og manglende sikkerhetsfunksjoner sammenlignet med dagens krav. Dette øker risikoen for feil og varmgang, som i verste fall kan føre til brann eller personskade ved berøring.

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
52 m²	**52 m²**	**-**	**-**	**8 m²**

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

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer.

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

Leilighetsbygg (Byggeår: 1991)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
2. etasje	52 m²	-	-	**52 m²**	8 m²
Sum Leilighetsbygg	**52 m²**	**-**	**-**	**52 m²**	**8 m²**

Romfordeling

2. etasje	BRA-i: Bad, Entré, Soverom, Stue, Kjøkken

Kommentar til arealberegning

En eventuell kjellerbod er ikke kontrollmålt eller besiktiget, da plasseringen ikke var kjent på befaringstidspunktet.

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Boligen oppført med grunnmur i betong, yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, og yttertak i trekonstruksjon.

Oppvarmingssystem

Elektrisk oppvarming.
Varmekabler i bad.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Tapetserte og malte overflater.
Himling: Trepanel.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,35 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: Ukjent.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.

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

Tilleggsopplysninger

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Dette punktet gjelder reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygginger og lignende som eier opplyser er utført av håndverkere i løpet av de siste fem årene.

Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene? **Ukjent**

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Det gjøres oppmerksom på at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

Byggetegninger

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

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

Rekkverk og håndløper

Balkong: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.

Konsekvens: Konsekvensen er at rekkverket har lavere personsikkerhet sammenlignet med dagens krav.

Branntekniske forhold

Brannslukningsapparatet har oversteget forventet levetid og bør skiftes ut eller gjennomgå service.

Konsekvens: Konsekvensen av et utgått brannslukkingsapparat er at det kan svikte under brann.

Kjøkkenet har ingen komfyrvakt.

Konsekvens: Platetoppen er koblet til strøm etter 1. juli 2010, og da kreves det komfyrvakt i henhold til NEK400. Dette betyr at strømmen til platetoppen ikke kuttes automatisk hvis det begynner å brenne eller ryke. Det øker brannfaren.

Elektrisk anlegg

Anlegget er av eldre dato.

Konsekvens: På bakgrunn av anleggets alder anbefales det at det gjennomføres en utvidet kontroll etter Nek 405-2 eller tilsvarende, av kvalifisert fagkyndig. Eldre elektriske anlegg kan ha slitasje, utdaterte løsninger og manglende sikkerhetsfunksjoner sammenlignet med dagens krav. Dette øker risikoen for feil og varmgang, som i verste fall kan føre til brann eller personskade ved berøring.

Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Konsekvens: Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: https://dsa.no/radon/helserisiko Aktsomhetsgrad: På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/. For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Sjøbergvegen 1 A, 2066 JESSHEIM**

Matrikkel: **3209-5/71/0/5**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Inger Johanne Stang Delphin**

Kunde: **Erik Wiel Delphin**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **06.05.2026**

Rapportdato: **11.05.2026**

> *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.

Selgers egenerklæring er ikke fremvist. Det kan dermed foreligge eierrelaterte opplysninger som ikke er gjort kjent for undertegnede.

Utførende

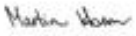
Foretak

Boligkontroll AS
Org.nr. 932 153 688

Norske Boligrapporter

Sakkyndig

Martin Schwabe Hoem
Fagskoleingeniør
E-post: post@boligkontrollas.no
Tlf: 99512443



Om foretaket

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

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.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025 til grunn.

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. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk, 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.

Tilstandsgrader og referansenivå

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

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig 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.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

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.

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.

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.

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.

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

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. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

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.

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
5. mai 2026

Oppdragsnummer
60-0210/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sjøbergvegen 1A, 2066 JESSHEIM

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Erik Wiel Delphin

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. oktober 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

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?
Nei

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?

Nei

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?

Nei

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?

Nei

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: 60-0210/26

Sameiet Sørenstujordet II

PROTOKOLL ÅRSMØTE

Den 23. mars 2026 kl. 18.00 ble ordinært årsmøte avholdt i lokalene til Team Regnskap Jessheim AS, Industrivn. 20, 2069 Jessheim.

Til stede var følgende seksjonseiere:

Jesse Daniel Kostich-Nilsen (snr. 8), Gro Smestad (snr. 9), Hege Nilsen (fullmakt snr. 11). 3 av 14 seksjoner var dermed representert.

Fra Team Regnskap Jessheim AS møtte forretningsfører Hans Petter Nordby.

Hans Petter Nordby ble valgt som møteleder og protokollfører.

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

Følgende saker ble behandlet:

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

Sak 2. Styrets årsrapport for 2025 ble gjennomgått og godkjent.

Sak 3. Resultatregnskapet og balansen, samt revisors beretning for 2025 ble gjennomgått av Hans Petter Nordby. Det var ingen bemerkninger til regnskapet, som ble godkjent.

Sak 4. Forslaget til budsjett for 2026 ble godkjent.

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

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

Sak 7. Valg.
Etter årsmøtet består styret av følgende personer:

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

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

Sak 9. Eventuelt. Styret planlegger bedre skilting av gjesteparkeringen. Videre er det ønskelig å bytte ut porttelefonene i sameiet i løpet av 2026/2027, men tidspunktet må tilpasses sameiets økonomi.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/1871225f-d80a-4e6a-b3fc-a0cbc851142d
visma sign
www.vismasign.com

Alle vedtak var enstemmige.

Møtet hevet kl. 19.00.

Jessheim, den 25. mars 2026

Hans Petter Nordby	Jesse Daniel Kostich-Nilsen

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/1871225f-d80a-4e6a-b3fc-a0cbc851142d
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This document contains 2 pages before this page
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side
Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

Hans Petter Nordby
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Team Regnskap Jessheim AS
3c1f7c9b-e3e4-4dab-ab04-c67d30334734 - 2026-03-25 12:11:31 UTC +02:00
BankID - 7c030976-d9bd-4ed7-9bd7-2f6d05e261d1 - NO
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Jesse D Kostich-Nilsen
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Sørenstujordet 2
e5624550-6cd4-4a89-b93b-6c4fef503a8a - 2026-03-25 12:20:04 UTC +02:00
BankID - 4cacef14-00cb-4ed2-88a7-4b412b482875 - NO
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/1871225f-d80a-4e6a-b3fc-a0cbc851142d
visma sign
www.vismasign.com

VEDTEKTER FOR SAMEIET SØRENSTUJORDET

1.

Sameiets navn er Sameiet Sørenstujordet II

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

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

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

2.

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

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

3.

SAMEIERMØTET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.

SAMEIETS STYRE

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

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

Fosshaug
Walan

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

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

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

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

5.

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

Det kan med alminnelig flertall fastsettes vanlige ordensregler for eiendommen.

6.

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

7.

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

Husordensregler
for
Sameiet Sørenstujordet II

(Sist endret på ordinært sameiermøte 23.04.18)

1 Innledning
Disse husordensreglene ble vedtatt på ordinært sameiermøte 26.08.2013.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14 Dyrehold
Dyrehold er ikke tillatt.

Sameiets fellesområder er også å betrakte som offentlig sted.

Sameiet Sørenstujordet II

Å R S M Ø T E

Det innkalles med dette til ordinært årsmøte mandag 23. mars 2026 kl. 18.00 hos Team Regnskap Jessheim AS, Industrivegen 20, 2069 Jessheim.

DAGSORDEN

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

2. Styrets årsrapport for 2025.

3. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse for 2025.

4. Forslag til budsjett for 2026. Felleskostnadene ble sist økt pr. 01.07.2025. Styret foreslår ingen ny økning nå, men dette kan bli aktuelt dersom sameiets økonomi skulle tilsi det.

5. Godkjenning av godtgjørelse til revisor.

6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret.

7. Valg. Styreleder Jesse Daniel Kostich-Nilsen og styremedlem Gunn Tokstad er på valg.

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

Saksdokumentene følger vedlagt.

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

Vennligst ta med saksdokumentene til møtet.

Jessheim, den 16. mars 2026

For styret i Sameiet Sørenstujordet II

_____

Hans Petter Nordby
Forretningsfører
Sign.

Sameiet Sørenstujordet II

FULLMAKT

Jeg/vi ……., gir herved

…… fullmakt til å stemme på mine/våre vegne

på ordinært årsmøte den 23.03.2026.

_____	_____	_____
Sted	Dato	Underskrift

Sameiet Sørenstujordet II

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2025

Virksomhetens art

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

Styret

Siden sameiermøtet i mars 2025 har styret hatt følgende sammensetning:

Jesse Daniel Kostich-Nilsen	- styreleder
Gunn Tokstad	- styremedlem
Einar Pavels-Aass	- styremedlem

Møter

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

Øvrige forhold

Det har vært èn overdragelse i sameiet i løpet av 2025.

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

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Sameiet driver ikke med forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

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

Ytre miljø

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

Likestilling

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

Årsresultat og dekning av underskudd.

Årsregnskapet er gjort opp med et overskudd på kr. 135.233.- som foreslås overført til annen egenkapital (udekket tap).

Jessheim, den 17. mars 2026

_____	_____
Jesse Kostich-Nilsen	Gunn Tokstad
Styreleder	Styremedlem

_____
Einar Pavels-Aass
Styremedlem

Årsoppgjør for

Sameiet Sørenstujordet II

982902568

01.01.2025 - 31.12.2025

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

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		554 400	537 600
Sum driftsinntekter		**554 400**	**537 600**
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1, 2	-31 244	-33 089
Annen driftskostnad	3	-246 192	-413 320
Sum driftskostnader		**-277 437**	**-446 409**
Driftsresultat		**276 963**	**91 191**
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		87	0
Sum finansinntekter		**87**	**0**
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-141 817	-154 327
Sum finanskostnader		**-141 817**	**-154 327**
Netto finans		**-141 730**	**-154 327**
Årsresultat		**135 233**	**-63 136**
Overføringer			
Udekket tap		135 233	-63 136
Sum overføringer		**135 233**	**-63 136**

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	3 200
Sum fordringer		**0**	**3 200**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		458 291	469 242
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**458 291**	**469 242**
Sum omløpsmidler		**458 291**	**472 442**
SUM EIENDELER		**458 291**	**472 442**

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	4	-1 546 830	-1 682 063
Sum opptjent egenkapital		**-1 546 830**	**-1 682 063**
Sum egenkapital		**-1 546 830**	**-1 682 063**
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	1 955 207	2 014 831
Sum annen langsiktig gjeld		**1 955 207**	**2 014 831**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		32 915	104 142
Annen kortsiktig gjeld		16 998	35 532
Sum kortsiktig gjeld		**49 913**	**139 674**
Sum gjeld		**2 005 121**	**2 154 505**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**458 291**	**472 442**

JESSHEIM, 02.03.2026

Jesse Daniel Kostich-Nilsen styrets leder	Gunn Almli styremedlem	Einar Magnus Berntsen Pavels-Aass styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Antall leiligheter

Boligsameiet består av 14 leiligheter.

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2025	2024
Lønn	27 383	29 000
Arbeidsgiveravgift	3 861	4 089
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	**31 244**	**33 089**

Mer om årsverk og lønn
Det er utbetalt kr. 20.000.- i styrehonorar samt kr. 6.700.- i lønn. Sameiet har ikke hatt fast ansatte.

Note 2 - Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 3 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2025	2024
Revisjon	10 043	7 403
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	**10 043**	**7 403**

Note 4 - Egenkapital, lån

Egenkapital/udekket tap 01.01.25	- 1. 682.063.-
Overskudd 2025	135.233.-
Egenkapital 31.12.25	-1.546.830.-

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

Lånet har en nominell rente på 6,65 % og nedbetales over 25 år med innfrielse 05.06.2042 Resterende lån pr. 31.12.25 er kr. 1.955.207.- Andel lån som forfaller senere enn 5 år utgjør kr. 1.571.569.-

Kontospesifisert årsregnskap

	2025	2024
Resultatregnskap		
Annen driftsinntekt		
3600 Fakturerte felleskostnader	554 400,00	537 600,00
	554 400,00	**537 600,00**
Sum driftsinntekter	**554 400,00**	**537 600,00**
Lønnskostnad		
5000 Lønn vaktmester	-6 700,00	-9 000,00
5020 Feriepenger	-683,40	0,00
5330 Styrehonorar	-20 000,00	-20 000,00
5400 Arbeidsgiveravgift	-3 764,70	-4 089,00
5405 Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	-96,36	0,00
	-31 244,46	**-33 089,00**
Annen driftskostnad		
6340 Strøm	-12 946,28	-11 624,54
6360 Renhold	-357,00	0,00
6600 Vedlikehold bygning	-63 913,50	-156 501,76
6690 Vedlikehold utendørsanlegg	-6 100,00	-100 340,00
6695 Snørydding, strøing	-29 296,90	-32 468,75
6701 Honorar revisjon	-10 042,50	-7 403,13
6705 Honorar forretningsførsel	-59 593,50	-52 003,50
6800 Kontorrekvisita	-230,00	0,00
6940 Porto	-67,50	-77,50
7500 Forsikringspremie	-61 265,00	-48 490,00
7710 Dugnader, møter	0,00	-2 076,20
7740 Øredifferanser	0,70	0,00
7770 Bank- og kortgebyrer	-1 528,25	-1 851,50
7790 Annen kostnad	-852,53	-483,03
	-246 192,26	**-413 319,91**
Sum driftskostnader	**-277 436,72**	**-446 408,91**
Driftsresultat	**276 963,28**	**91 191,09**
Annen renteinntekt		
8051 Annen renteinntekt	86,57	0,00
	86,57	**0,00**
Sum finansinntekter	**86,57**	**0,00**
Annen rentekostnad		
8151 Rentekostnad banklån kto. 2221	-141 816,89	-154 327,27

Kontospesifisert årsregnskap

	2025	2024
	-141 816,89	**-154 327,27**
Sum finanskostnader	**-141 816,89**	**-154 327,27**
Netto finans	**-141 730,32**	**-154 327,27**
Årsresultat	**135 232,96**	**-63 136,18**
Udekket tap		
8990 Udekket tap	135 232,96	-63 136,18
	135 232,96	**-63 136,18**
Sum overføringer	**135 232,96**	**-63 136,18**

	31.12.2025	31.12.2024
Balanse		
Kundefordringer		
1500 Kundefordringer	-6 600,00	-9 700,00
1510 Periodisert forsk.bet. felleskostnader	6 600,00	12 900,00
	0,00	**3 200,00**
Sum fordringer	**0,00**	**3 200,00**
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
1920 DnB 1606.23.59416	458 290,69	469 241,58
	458 290,69	**469 241,58**
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	**458 290,69**	**469 241,58**
Sum omløpsmidler	**458 290,69**	**472 441,58**
Sum eiendeler	**458 290,69**	**472 441,58**

Kontospesifisert årsregnskap

	31.12.2025	31.12.2024
Udekket tap		
2080 Udekket tap	1 546 829,99	1 682 062,95
	1 546 829,99	**1 682 062,95**
Sum opptjent egenkapital	**1 546 829,99**	**1 682 062,95**
Sum egenkapital	**1 546 829,99**	**1 682 062,95**
Gjeld til kredittinstitusjoner		
2221 Lån DnB 1213.51.10106	-1 955 207,47	-2 014 830,58
	-1 955 207,47	**-2 014 830,58**
Sum annen langsiktig gjeld	**-1 955 207,47**	**-2 014 830,58**
Leverandørgjeld		
2400 Leverandørgjeld	-32 915,44	-104 142,00
	-32 915,44	**-104 142,00**
Annen kortsiktig gjeld		
2785 Påløpt arbeidsgiveravgift ferielønn	-96,36	0,00
2900 Forskudd fra kunder	-6 600,00	-12 900,00
2930 Skyldig lønn	0,00	-11 410,00
2940 Skyldige feriepenger	-683,40	0,00
2950 Påløpt rente	-9 618,01	-11 221,95
	-16 997,77	**-35 531,95**
Sum kortsiktig gjeld	**-49 913,21**	**-139 673,95**
Sum gjeld	**-2 005 120,68**	**-2 154 504,53**
Sum egenkapital og gjeld	**-458 290,69**	**-472 441,58**

Budsjett for 2026 2026

Budsjettet er ikke satt som aktivt budsjett for 2026

SALGS- OG DRIFTSINNTEKT	
3600 - Fakturerte felleskostnader	-571 200
Sum SALGS- OG DRIFTSINNTEKT	-571 200
LØNNSKOSTNAD	
5000 - Lønn vaktmester	10 000
5020 - Feriepenger	1 020
5330 - Styrehonorar	20 000
5400 - Arbeidsgiveravgift	4 374
5405 - Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	144
Sum LØNNSKOSTNAD	35 538
ANNEN DRIFTSKOSTNAD	
6340 - Strøm	13 000
6600 - Vedlikehold bygning	120 000
6690 - Vedlikehold utendørsanlegg	10 000
6695 - Snørydding, strøing	25 000
6701 - Honorar revisjon	11 000
6705 - Honorar forretningsførsel	65 000
7500 - Forsikringspremie	65 000
7710 - Dugnader, møter	2 000
7770 - Bank- og kortgebyrer	1 500
7790 - Annen kostnad	1 000
Sum ANNEN DRIFTSKOSTNAD	313 500
Finans	
8151 - Rentekostnad banklån kto. 2221	132 000
Sum Finans	132 000
Resultat	-90 162

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøte i Sameiet Sørenstujordet II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Sørenstujordet II.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember2025 • Resultatregnskap 2025 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport for 2025.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Penneo Dokumentnøkkel: FAN62-VU1PJ-BP6UP-78OWS-8K5AW-8GUZG

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FAN62-VU1PJ-BP6UP-78OWS-8K5AW-8GUZG

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

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

Hans Petter Urkedal
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-20 11:59:22 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: FAN62-VU1PJ-BP6UP-78OWS-8K5AW-8GUZG

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

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

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

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

DNB

Lånedetaljer

Informasjon

Resterende gjeld: 1.927.489,46

Utbetalt lånebeløp: 2.500.000,00

Lånetaker: SAMEIET SØRENSTUJORDET II

Lånenummer: 1213.51.10106

Lånetype: ANNUITET MV

Antall forfall pr. år: 12

Bevilget lånebeløp: 2.500.000,00

Rentetrinn: 0,00 - 0,00, 6,65% (på hele beløpet)

Reell innfrielsesdato: 05.07.2042

Trekkes fra konto: 1606.23.59416

Neste forfall 05.06.2026: 16.292,00

Nedbetalingsplan

Totalt for resterende lån

Antall terminer: 194

Terminbeløp: 3.161.033,31

Avdrag: 1.927.489,46

Renter: 1.223.843,85

Gebyr: 9.700,00

Detaljer t.o.m. 2027

Termin	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
05.06.26	16.292,00	5.355,65	10.886,35	50,00	1.922.133,81
05.07.26	16.292,00	5.736,09	10.505,91	50,00	1.916.397,72
05.08.26	16.292,00	5.418,29	10.823,71	50,00	1.910.979,43
05.09.26	16.292,00	5.448,89	10.793,11	50,00	1.905.530,54
05.10.26	16.292,00	5.826,84	10.415,16	50,00	1.899.703,70
05.11.26	16.292,00	5.512,58	10.729,42	50,00	1.894.191,12
05.12.26	16.292,00	5.888,82	10.353,18	50,00	1.888.302,30
05.01.27	16.292,00	5.576,97	10.665,03	50,00	1.882.725,33
05.02.27	16.292,00	5.608,47	10.633,53	50,00	1.877.116,86
05.03.27	16.292,00	6.666,13	9.575,87	50,00	1.870.450,73
05.04.27	16.292,00	5.677,80	10.564,20	50,00	1.864.772,93
05.05.27	16.292,00	6.049,61	10.192,39	50,00	1.858.723,32
05.06.27	16.292,00	5.744,03	10.497,97	50,00	1.852.979,29
05.07.27	16.292,00	6.114,07	10.127,93	50,00	1.846.865,22
05.08.27	16.292,00	5.811,01	10.430,99	50,00	1.841.054,21
05.09.27	16.292,00	5.843,83	10.398,17	50,00	1.835.210,38
05.10.27	16.292,00	6.211,19	10.030,81	50,00	1.828.999,19
05.11.27	16.292,00	5.911,91	10.330,09	50,00	1.823.087,28
05.12.27	16.292,00	6.277,45	9.964,55	50,00	1.816.809,83

Sum per år for resten av lånet

År	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
2028	195.504,00	76.357,64	118.546,36	600,00	1.740.452,19
2029	195.504,00	81.654,63	113.249,37	600,00	1.658.797,56
2030	195.504,00	87.228,38	107.675,62	600,00	1.571.569,18

År	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
2031	195.504,00	93.209,17	101.694,83	600,00	1.478.360,01
2032	195.504,00	99.568,16	95.335,84	600,00	1.378.791,85
2033	195.504,00	106.446,56	88.457,44	600,00	1.272.345,29
2034	195.504,00	113.725,31	81.178,69	600,00	1.158.619,98
2035	195.504,00	121.522,88	73.381,12	600,00	1.037.097,10
2036	195.504,00	129.829,50	65.074,50	600,00	907.267,60
2037	195.504,00	138.769,70	56.134,30	600,00	768.497,90
2038	195.504,00	148.271,45	46.632,55	600,00	620.226,45
2039	195.504,00	158.437,61	36.466,39	600,00	461.788,84
2040	195.504,00	169.283,55	25.620,45	600,00	292.505,29
2041	195.504,00	180.911,87	13.992,13	600,00	111.593,42
2042	114.429,31	111.593,42	2.485,89	350,00	0,00

Utskrift: HANS PETTER NORDBY 07.05.2026 09:35:06

ULLENSAKER
KOMMUNE

Ambita

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

Saksnr.:	Deres ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	9187188	Nina Skoglund	11.05.2026.

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

Forespørsel datert: 06.05.2026.

Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 1519,8 m^2. ☒ Snr. 5 har en andel på 1/14 i sameie.

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

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

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

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

PLANSTATUS:

☒ Eiendommen er regulert til bolig/kontor/forr. i reguleringsplan for «Jessheim nord, del av gnr. 5 bnr. 10 m.fl., øst for Sjøbergvegen» m/best. vedtatt 19.06.1989.

Endringer:

☐ Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommunedelplan for: Jessheim til: boligbebyggelse - nåværende. Sikringssone – Andre sikringssoner vedtatt 17.06.2025.

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

Ullensaker kommune
Besøksadresse:
Furusethgt. 12
2050 Jessheim

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

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

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

STØYFORHOLD:

☐ Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen.

☒ Er berørt av vegstøy.

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

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

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

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

Veg, vann og avløp:

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

Kommunale avgifter for 2026 er kr. 10744,-.

Restanser fra tidligere terminer er kr. 0,-.

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

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 1989.

Garasje byggemeldt .
Tilbygg byggemeldt .

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

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

ANDRE MERKNADER:

Det pågår detaljregulering for S5 Byplan Jessheim – Sentrumslunden.

For ulike registrerte farer se NVE atlas.

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

Med hilsen



Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

Vedlegg:

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


19/16
19/207
19/58
19/62
19/20
19/3
19/189
19/188
19/190
19/187
4/25
4/246
Sjøbergvegen
Sørenstuvegen
X 6669900
4/218
4/43
4/70
4/73
4/8
5/70
5/69
5/68
5/71
X 6669800
221/2
4/92
Ringvegen
5/38
5/39
5/40
4/47
4/175
135/673
135/190
135/502
135/583
135/118
135/236
135/303
135/386
X 6669700
Y 620500
Y 620600

TEGNFORKLARING:

REGULERINGSFORMÅL, §25

1. BYGGEOMRÅDER

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

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORD/SKOGBRUK

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG
- GANG SYKKELVEG, FORTAU
- GRØFT

4. FRIOMRÅDER

- PARK, TURVEG, LEK

5. FAREOMRÅDER

6. SPESIALOMRÅDER

7. FELLESOMRÅDER

- FELLES AVKJØRSEL/PARKERING

STREKSYMBOLER MV.

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

KARTBLADREFERANSE:
CR 50-1-16

N

10 0m 60m

MÅLESTOKK 1:1000 EKV. 1m

REGULERINGSPLAN / ENDRING FOR:

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

ULLENSAKER KOMMUNE (M. BESTEMMELSER)

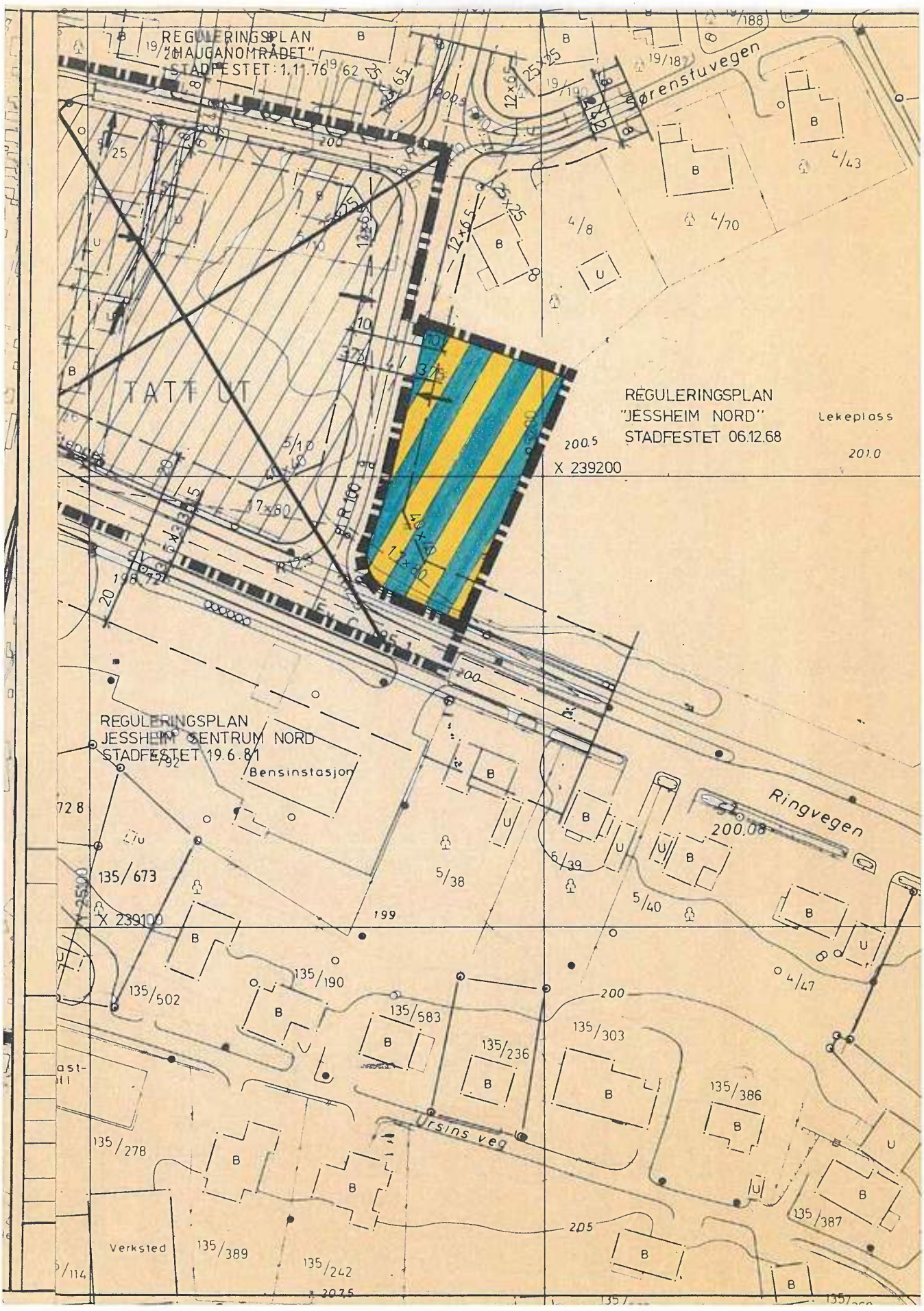
PLAN NR.: Ö.R.P. a/s 88.12.01-2

255 B

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

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

DATO	SIGN.
01.03.88	E.P.


REGULERINGSPLAN
"HAUGANOMRÅDET"
STADFESTET: 1.1.76
REGULERINGSPLAN
"JESSHEIM NORD"
STADFESTET 06.12.68
Lekeplass
200.5
201.0
X 239200
TATT UT
REGULERINGSPLAN
JESSHEIM SENTRUM NORD
STADFESTET 19.6.81
Bensinstasjon
Ringvegen
200.08
135/673
X 239100
135/190
135/502
135/583
135/236
135/303
135/386
135/278
135/389
135/242
135/387
Verksted
Sørenstuvegen
199
200
205

07070900931L16455

Ullensaker kommune

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

KOPI

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

Harald Fosshaug Eiendom A/S

Dato:09.07.91

2050 JESSHEIM

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Etter befaring den 05.07.91 meddeles herved midlertidig brukstillatelse for ovennevnte.

Ansvarshavende og byggherre pålegges å utføre følgende arbeider:

SEKSJON 2:
1. Anordning av uteplass.

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

SEKSJON 4:
4. OK.

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

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

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

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

SEKSJON 9:
9. Anordning av gulvbelegg i soverom.

070709000911L64558

SEKSJON 10:
10. OK.

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

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

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

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

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

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

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

For bygningssjefen

Oddvar Sten
Avd.ing.

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

ULLENSAKER
KOMMUNE

Kommunedelplan Byplan Jessheim 2050

Endret etter resultat av mekling 26.01.2026

Justert etter Kommunal- og distriksdepartementets avgjørelse 15.10.2025

KST-sak 54/25 datert 17.06.2025 Sluttbehandling og vedtak av Byplan Jessheim 2050

KST-sak 148/24 datert 15.10.2024 Nytt offentlig ettersyn

FSK-sak 134/24 datert 25.06.2024 Avklaring av viktige tema etter høringen

KST-sak 70/23 datert 20.06.2023 Offentlig ettersyn av Byplan Jessheim 2050

Kommunedelplan PBL 2008

- H Sikringsoner - Forholdet til Oslo lufthavn
- H Sikringssone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
- H310 Faresone - Ras- og skredfare
- H370 Faresone - Høyspenningsanlegg
- H540 Hensynssone grønnstruktur
- H560 Hensynssone naturmiljø
- H570 Hensynssone bevaring av kulturmiljø
- H720 Båndlegging etter lov om naturvern
- H730 Båndlegging etter lov om kulturminner
- H740 Båndlegging etter andre lover (høyspentlinje)
- H810 Gjennomføringssone - Krav om felles planlegging

Nåværende / Fremtidig

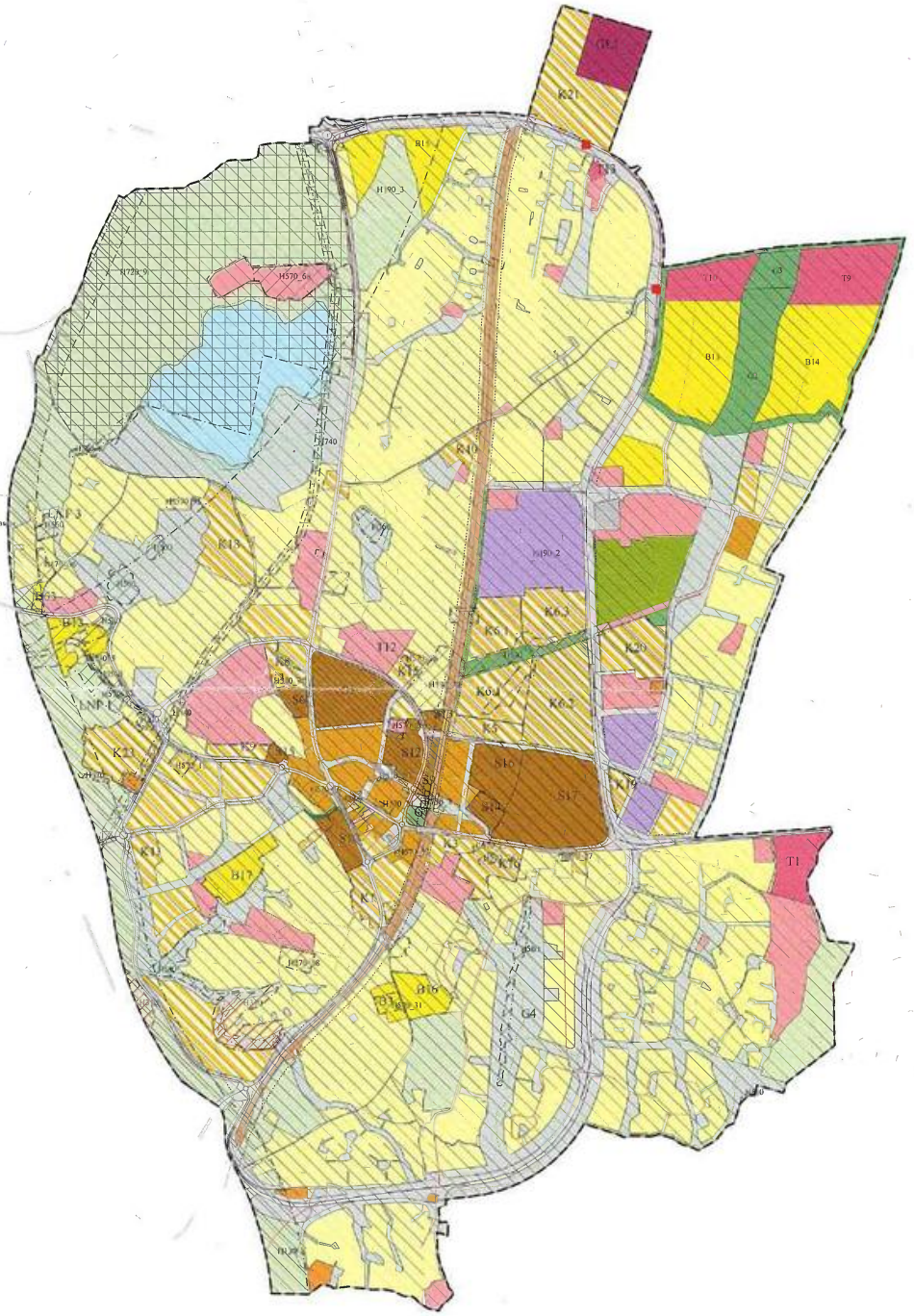
- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Andre typer bebyggelse
- Grav og urnelund
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- nåværende
- Veg
- Hovednett for sykkel
- Parkering
- Kombinerte formål for samlerdsel og/eller teknisk infrastrukturtrase
- Grønnstruktur
- Naturområde
- Turdrag
- Friområde
- Park
- LNFR-areal
- Friluftsområde
- Byggegrense
- Kraftledning

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Fjernveg - nåværende
- Hovedveg - nåværende
- Hovedveg - framtidig
- Hovedveg tunnel - nåværende
- Hovedveg bro - nåværende
- Samleveg - framtidig
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Adkomstveg - framtidig
- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Gang-/sykkelveg tunnel - nåværende
- Gang-/sykkelveg bro - nåværende
- Gangveg - nåværende
- Gangveg - framtidig
- Turveg/turdrag - nåværende
- Turveg/turdrag - framtidig
- Jernbane - nåværende
- Jernbane - framtidig
- Jernbane tunnel - nåværende
- Jernbane bro - nåværende
- Kollektivtrase - framtidig

0 100 200 300 m

1:8000 / A1



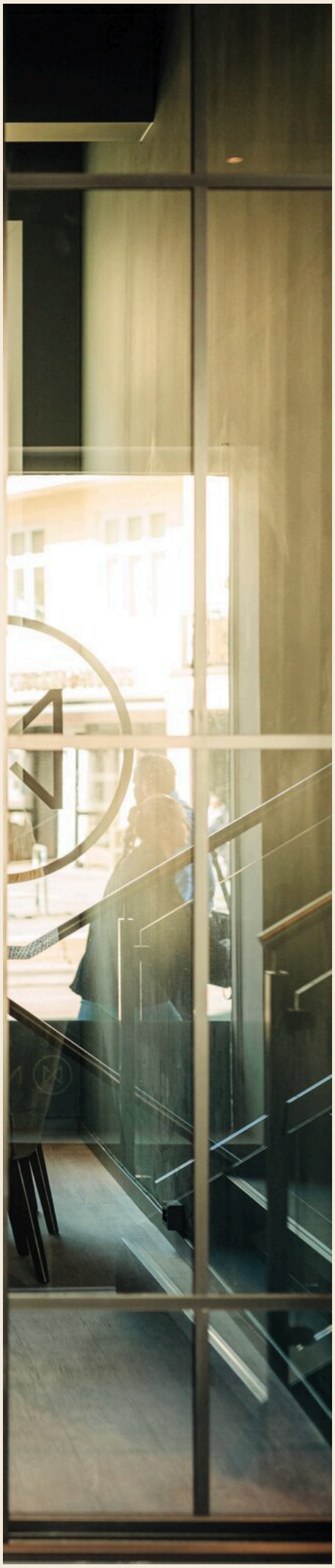
Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Vi kjenner Lillestrøm, Rælingen, Strømmen, Skjetten, Fetsund og Ullensaker godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.



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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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: 60-0210/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sjøbergvegen 1A 2066 JESSHEIM
Matrikkel: Gnr 5, bnr 71, snr 5 (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)

Denne boligen er presentert av:



Malin Goa
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lillestrøm
m.goa@nordvikbolig.no
480 09 310



Nathasha Pettersen
Kontorsjef / Eiendomsmegler
Nordvik Lillestrøm
n.pettersen@nordvikbolig.no
954 81 214

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