

Velkommen til

Odelsvegen 20A,
2063 Jessheim

Velkommen til

Odelsvegen 20A,
2063 Jessheim

Lys og pen 3-roms selveier fra 2019 | Sørøstvendt balkong på 3 m² | Vannbåren varme | Mulighet for kjøp av garasjeplass

Velkommen til Odelsvegen 20A!

Dette er en lys og arealeffektiv selveierleilighet med en sentral beliggenhet. Leiligheten holder en høy standard fra 2019 med lyse overflater, vannbåren varme og balansert ventilasjon. Her får du en god planløsning som inneholder en entré, bad, åpen stue-/kjøkkenløsning, to soverom og en balkong. Eiendommen ligger i et sentralt og attraktivt boligområde, tett opp til Jessheim sentrum i Ullensaker kommune. Området har gangavstand til alle fasiliteter, deriblant servicetilbud, offentlig kommunikasjon og grønne omgivelser.

Høydepunkter:

- Bygg fra 2019 med kun TG1
- Sørøstvendt balkong på 3 m²
- Vannbåren varme og balansert ventilasjon
- Mulighet for kjøp av garasjeplass med elbillader for kr 250 000
- Ekstern bod på 5 m²



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Jonas Lundby
eiendomsmegler
Tlf: 913 75 560
E-post: jonas.lundby@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	2 890 000
<u>Omkostninger</u>	kr	73 340
<u>Total pris inkl. omkostninger</u>	kr	2 963 340
<u>Felleskostnader pr. mnd.</u>	kr	3 196

<u>BRA Total/BRA-i</u>	42/37 m ²
<u>Antall soverom</u>	2
<u>Eiendomstype</u>	Selveierleilighet
<u>Eierform</u>	Eierseksjon
<u>Tomtetype</u>	Eiet
<u>Byggeår</u>	2019
<u>Etasje</u>	2
<u>Energikarakter</u>	B, farge: Lys grønn



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse

Odelsvegen 20A, 2063 JESSHEIM

Registerbetegnelse

Gnr. 132, bnr. 248, snr. 54, ideell andel 1/1

i Quadraturen Boligsameie med orgnr.: 921725647 i Ullensaker kommune.

Etasje

2

Adkomst

Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et sentralt og attraktivt boligområde, tett opp til Jessheim sentrum i Ullensaker kommune. Området har gangavstand til alle fasiliteter, deriblant servicetilbud, offentlig kommunikasjon og grønne omgivelser.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved Joker eller Kiwi. Ønsker du andre servicetilbud innehar Jessheim Storsenter 145 butikker og serveringssteder. Det er kort vei til fotballbaner, skøytebane, treningssenter og tennisanlegg. Ved Jessheim stadion ligger Jessheim is- og flerbrukshall. Jessheim kulturhus byr på konserter, teater, revyer, kunstutstillinger og 3 kinosaler.

Fra Jessheim er det gode togforbindelser til blant annet Oslo, og få minutter til Oslo lufthavn som tar deg videre ut i verden. Jessheim er ellers et viktig trafikknutepunkt med kort vei til E6, riksvei 174 og E16.

Byen har nærhet til flott natur. Det er lysløype, markastue med servering i vintersesongen, samt et mylder av merkede stier i området, enten du starter ved Allergot ungdomsskole, ved Teigen skytebane eller ved Fladbyseter. Nordbytjernet er et av de flotteste friluftsområdene i Ullensaker, kun én km fra Jessheim sentrum. Nordbytjernet har flotte badeplasser med strender, volleyballbaner, badebrygger og fiskebrygger.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bebyggelsen

Eiendomstype

Selveierleilighet

Areal

BRA - i: 37 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 42 m²

TBA: 3 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod.

2. etasje

BRA-i: 37 m² Gang/entre, bad, stue/kjøkken, 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

3 m² Balkong.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. BRA-e: Bod

Antall soverom

2

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjenning, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad

1

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 24.02.2026.

Bygning:

Leilighet i boligblokk oppført i 2019. Leiligheten ligger i 2. etasje.

Vinduer:

Leiligheten har hvitmalt vinduer med tre-lags glass fra antatt byggeår. Det er ikke synlig stempling av år eller type glass.

Dører:

Innvendige dører er hvitmalt med glatt utførelse. Ytterdør og balkongdør er hvitmalt med glass/vindu på skyvedør til balkong.

Balkong/terrasse:

Leiligheten har en sørøstvendt balkong på 3 m² med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen er dekket med impregnert trevirke og har sort rekkverk av stål. Balkongen er tekket, men det er ukjent bruk av materialer da det ikke er synlig pga terrassebord.

VVS-installasjoner:

Avløpsrør er av plast. Vannledninger er av rør-i-rør system. Fordelerskap er plassert i gang/entre med dreinsåpning/siklemik inn mot bad.

Ventilasjon:

Leiligheten er oppført med balansert ventilasjon. Ventilasjonsanlegget er plassert på bad og er av typen Flexit. Kjøkkenet har mekanisk avtrekk over platetopp.

Tekniske detaljer:

Leiligheten har vannbåren varme til radiatorer fra fjernvarme. Det er montert røykvarslere og satt inn brannslukningsapparat.

Elektrisk anlegg:

Sikringskap er plassert i gang/entre og har automatsikringer.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?
- Nei.

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?
- Nei. Det er ikke opplyst om at det er utført arbeid etter byggeår.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?
- Nei. Det foreligger dokumentasjon fra da anlegget var nytt.

Er det manglende kursfortegnelse?
- Nei.

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?
- Nei.

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?
- Nei.

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

- Ikke kontrollerbart.

Er kabler utilstrekkelig festet?

- Nei.

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?

- Nei.

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

- Ikke besvart.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

- Ikke besvart.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering

Eier av leiligheten har også en garasje plass med elbillader i garasjeanlegget som kan kjøpes med for kr 250.000,- ekstra. Ved ønske om kjøp av garasje plass så må budgiver legge inn bud med forbehold om at garasje plass skal følge med.

Garasjeanlegget utgjør en egen næringsseksjon. For de seksjonene som har garasje plass, må det tinglyses en ideell andel (1/72) på seksjon nr 117.

Det er ikke tillatt med utleie eller fremleie av parkeringsplass til personer som ikke bor i boligsameiet.

Standard

Entré:

Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré med plass til oppheng av yttertøy og til å sette fra seg sko.

Bad:

Badet er fra 2019 og har et moderne uttrykk med mørke fliser på gulv og hvite fliser på veggene. Badet har gulvvarme. Innredningen består av et servantskap med hvite fronter, speilskap,

vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare glassdører. Rommet har balansert ventilasjon fra Flexit.

Stue og kjøkken:

Leilighetens sosiale sone består av en åpen løsning mellom stue og kjøkken. Kjøkkeninnredningen fra byggeåret har hvite/glatte fronter og en mørk benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. For ekstra trygghet er det installert både komfyrvakt og waterguard. Stuedelen har plass til sittegruppe og gir utgang til balkongen.

Balkong:

Fra stuen er det utgang til en sørøstvendt balkong på 3 m². Balkongen har plass til en liten sittegruppe.

Soverom:

Lyst soverom med plass til seng, tilhørende nattbord og garderobeløsning.

soverom 2:

Det er etablert et ekstra rom ved at det er satt opp en lettvegg i stue-/kjøkkenarealet.

Overflater:

Gulvoverflater: Tre-stavs laminat/parkett i alle oppholdsrom. Fliser på bad.

Vegger: Overflatebehandlet gips/betong. Fliser på bad.

Himling: Gips i himling på bad.

Takhøyde soverom, stue/kjøkken: Ca 2,50m.

Takhøyde gang/entre og bad: Ca 2,20m.

For beskrivelse av tilstandsgrad, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og består av følgende rom: Entré, bad, stue/kjøkken, 2 soverom.

- Sørøstvendt balkong på 3 m².

- Ekstern bod på 5 m².

Byggeår

2019

Tomteforhold

Tomtetype

Eiet

Tomteareal

Tomtestørrelse 3511.4 m²

Beskrivelse av tomten

Tomten er pent opparbeidet med plen, beplantning, sitteplasser og internveier.

Økonomi

Pris

Prisantydning Kr 2 890 000,-
Omkostninger Kr 73 340,-
Totalpris inkl. omk. Kr 2 963 340,-

Kjøpsomkostninger

Kr. 2 890 000 Prisantydning

Omkostninger:

Kr. 72 250 Dokumentavgift til staten, 2,5%

Kr. 545 Tinglysing av skjøte

Kr. 545 Tinglysing av pantedokument (per stk.)

Kr. 73 340 Sum omkostninger

Kr. 12 500 Boligkjøperforsikring (valgfritt)

Kr. 85 840 Sum omkostninger inkl. boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Andel felleskostnader

Kr 3 196,- per måned.

Felleskostnader inkluderer

Bygningsforsikring, utvendig vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel og revisjonshonorar.

Herav:

Felleskostnader 2 554

Garasje 210

Kabel-TV/bredbånd 432

Total 3 196

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

I sameier må det påregnes fremtidige kostnader til reparasjoner og vedlikehold av større art, for eksempel maling av fasade, utskifting av vinduer, rør el. eller andre vedlikeholdsarbeider på bygningen. Dette vil fordeles på eierseksjonene. Det foreligger ingen konkrete planer for dette på salgstidspunktet, men reparasjoner og større arbeider kan ikke forventes dekkes inn via sameiets egenkapital alene.

Lånebetingelser fellesgjeld:

Sameiet har ingen fellesgjeld per 16.02.2026.

Andel Fellesformue

Kr 9 627 datert 31.12.2025.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: Kr 5 386 pr 2026

Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk. Avgiften er en kombinasjon av forskuddsbetaling for tjenester, abonnement og enkeltgebyrer som faktureres etter levert tjeneste. Først når året er omme vil kommunen ha informasjon om samlet gebyr for denne eiendommen.

Vannmåler er ikke installert.

Eiendomsskatt

Kommunen har ikke innført kommunal eiendomsskatt.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 694 950 for år 2024

Formuesverdi sekundær: Kr 2 779 798 for år 2024

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.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Velforening

I følge servitutten med doknr: 851811: Alle eiendommene plikter i samsvar med gjeldende reguleringsplan å være medlem i og betale kontingent til Odelsveien Nord Velforening. Velforeningen er blant annet ansvarlig for drift og vedlikehold av fellesområder på og utenom eiendommene. Innad i Velforeningen fordeles kostnader til drift og vedlikehold basert på hvilket areal på eiendommene utgiftene knytter seg til.

Polisenummer

116831163

Forsikringsselskap

KLP Skadeforsikring AS

Eiendommen

Eierform

Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg av boligblokker (Q4 og Q5) datert 28.02.2019. Det foreligger ikke ferdigattest ifølge kommunen. I følge tillatelsen gjensto følgende arbeider med frist for utførelse 01.05.2019:

- Midlertidig renovasjonslomme skal etableres innen uke 11 i 2019. Det må innsendes fremdriftsplan på ferdigstilling av permanent avfallsløsning.
- Det gjenstår noe utomhusarbeider (platting, gjerde og rekkverk), dette skal være ferdig før innflytting.
- Odelsvegen skal være ferdig opparbeidet innen 01.05.2019. Det må gås ferdigbefaring på den aktuelle vegstrekningen, denne må bestilles i god tid før ferdigstilling.

Det er utbygger/tiltakshavers ansvar å sørge for at ferdigattest foreligger før midlertidig brukstillatelse løper ut på tid. Dersom gjenstående arbeider ikke er utført innen fristen kan

kommunen gi pålegg om ferdigstilling, som kan gjennomføres ved sanksjoner; så som tvangsmulkt og i verste fall pålegg om opphør av bruk. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 10.08.2018. Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med disse tegningene. Det er satt opp en lettvegg som skiller deler av stue/kjøkken til et ekstra rom. Det er ikke fremlagt bruksendring/tegninger på endringene. Eier opplyser om at dette ikke er utført av de, leiligheten var slik da de kjøpte den ny av utbygger. Kommunen bekrefter at det ikke er søknadspiktig å gjøre om rom fra varig opphold til varig opphold, dette rommet kan dermed benyttes som soverom.

Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen.

Reguleringsplan

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for «FB3 Odelsvegen nord» m/best. vedtatt 01.11.2010.

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

Grenser inntil reguleringsplanendring for: «Jessheim vest - Romsaas» vedtatt 26.10.1998., mindre vesentlig endring av «Romsaas Felt B4» vedtatt 22.08.2017. og «Gardermovegen 36» vedtatt 12.11.2019.

Eiendommen nord for sameiet eiendom er regulert til "bevaring kulturmiljø" pr. i dag, men det foreligger søknader/planer for "Bolig/Forretning/Kontor". Det vites ikke mer om hva konkret dette kan føre til i fremtiden.

Eiendommen er berørt av vegstøy. På kart/plan fra kommunen er området der eiendommen ligger, markert med fare, dvs. fare for støy. Avhengig av hensynssoner til kommunen kan det være høyderestriksjoner og restriksjoner for etablering av hinder (bygninger, anlegg, vegetasjon mv). Interessenter og budgivere må gå ut i fra at det ikke vil tillates etablering av nye boenheter innenfor støysonene, se kommuneplanens arealdel. Forbudet gjelder både innenfor landbruks-, natur- og friluftsområder og områder avsatt til byggeformål. Ta kontakt med kommunen for med detaljert informasjon om dette.

Området der eiendommen ligger, er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette, for mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no. Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret for eventuelle utbedringstiltak som senere må igangsettes og betales.

Heftelser

Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

2001/10029-1/10 27.08.2001 UTBYGGINGSAVTALE

Rettighetshaver ROMSAAS AS

Utbyggingsavtale for del av Jessheim vest Romsaas mellom Ullensaker kommune

Overført fra: KNR: 3209 GNR: 132 BNR: 248

Utbyggingsavtalen skal sikre at utbygging av områder i privat regi foregår 1 hht. kommunens intensjoner i utbyggingspolitikken, og sikre en helhetlig utvikling av bolig- og næringsområder med tilhørende infrastruktur

2003/7262-1/10 26.06.2003 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om veg m.m

Overført fra: KNR: 3209 GNR: 132 BNR: 248

Erklæringen regulerer adkomst, bruk av fellesarealer, kostnadsdeling og organisering for eiendommene. Rettighetshavere har rett til adkomst og bruk av veier, gangstier og fellesarealer. Kostnader for drift og vedlikehold av felles veier og gangstier dekkes forholdsmessig basert på BRA, felles garasje/parkering fordeles etter antall plasser, og felles uteområder etter antall boliger. Eiendommene er forpliktet til å delta i samarbeidsmøter.

2012/851811-1/200 12.10.2012 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om teknisk infrastruktur

Bestemmelse om felles utearealer

Gjelder senere utskilte parseller

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Overført fra: KNR: 3209 GNR: 132 BNR: 248

Erklæringen gir eiere rett til å ha liggende ledninger for vann, avløp, strøm, tele, bredbånd og fjernvarme over hverandres eiendommer, med rett til adkomst for ettersyn og plikt til vedlikehold. Den regulerer også felles brannsentral, transformator og fjernvarmesentral. Videre reguleres sambruk av felles utearealer som ballplass og lekeplasser, samt felles nedkjøring til parkeringsanlegg. Alle eiendommene har pliktig medlemskap i Odelsveien Nord Velforening.

2018/973669-1/200 03.07.2018 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0235 GNR: 135 BNR: 604

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 135 BNR: 507

Bestemmelse om adkomst gjennom garasjeanlegg

Overført fra: KNR: 3209 GNR: 132 BNR: 248

Eiendommene gnr. 135, bnr. 507 og 604 har en evigvarende rett til adkomst gjennom garasjeanlegget på denne eiendommen (gnr. 132, bnr. 248). Rettighetshaverne plikter å betale en forholdsmessig andel av kostnadene til vedlikehold og utbedringer av felles kjøreveier og garasjeporter, basert på antall parkeringsplasser.

2018/1321655-1/200 26.09.2018 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

Rettighetshaver: KNR: 3209 GNR: 132 BNR: 273 FNR: 0 SNR: 1-92.

Overført fra: KNR: 3209 GNR: 132 BNR: 248

Eiendommen gnr. 132, bnr. 273 har en evigvarende rett til adkomst gjennom garasjeanlegget på denne eiendommen (gnr. 132, bnr. 248).

2018/1440622-1/200 22.10.2018 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0235 GNR: 135 BNR: 604

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 135 BNR: 507

Adkomstrett gjennom garasjeanlegg

Overført fra: KNR: 3209 GNR: 132 BNR: 248

Eiendommene gnr. 135, bnr. 507 og 604 har en evigvarende rett til adkomst gjennom garasjeanlegget på denne eiendommen (gnr. 132, bnr. 248). Rettighetshaverne plikter å betale en forholdsmessig andel av kostnadene til vedlikehold og utbedringer av felles kjøreveier og garasjeporter, basert på antall parkeringsplasser.

2018/1440643-1/200 22.10.2018 ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0235 GNR: 135 BNR: 604

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 135 BNR: 507

Bestemmelse om rett til å benytte avfallssug

Overført fra: KNR: 3209 GNR: 132 BNR: 248

Eiendommene gnr. 135, bnr. 507 og 604 har en evigvarende rett til å benytte felles avfallssug på denne eiendommen (gnr. 132, bnr. 248). Rettighetshaverne plikter å betale en forholdsmessig andel av kostnadene til vedlikehold og utbedring, basert på antall seksjoner.

2018/1440665-1/200 22.10.2018 ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0235 GNR: 135 BNR: 604

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 135 BNR: 507

Bestemmelse om rett til midlertidig bruk til del av areal til byggegrop

Overført fra: KNR: 3209 GNR: 132 BNR: 248

Eiendommene gnr. 135, bnr. 507 og 604 har en midlertidig rett til å bruke deler av denne eiendommen (gnr. 132, bnr. 248) som byggegrop i forbindelse med sin utbygging. Rettigheten omfatter også rett til å oppføre bygningsmasse som ved ferdigstillelse vil eies av gnr. 132, bnr. 248.

2018/1476477-1/200 30.10.2018 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 54

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 367/39909

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant

Sameierne er solidarisk ansvarlig for sameiets økonomi. Andre seksjonseierne har lovbestemt panterett (utinglyst pant) i seksjonen for krav mot eieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan, opphør av avdragsfri periode, investeringer, vedlikehold, rehabilitering, inngåelse av nye tjenesteavtaler og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har en avtale med Telia.

Sameiet

Sameie

Quadraturen Boligsameie

Om sameiet

Eierseksjonssameiets navn er Quadraturen Boligsameie. Sameiet er beliggende på eiendommen gnr. 132, bnr. 248 i Ullensaker kommune. Sameiet består av totalt 116 boligseksjoner fordelt på 5 bygg (Q1,2,3,4,5), hvor Q1 og 2, Q4 og 5 har felles innganger, Q3 har separat inngang.

Hjemmeside: quadraturenboligsameie.no.

Ingen, heller ikke juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

Informasjon fra forretningsfører:

Det er avvik mellom opplyste H-nr i seksjoneringsbegjæringen og boligopplysningene.

Under blokkene er det etablert en garasjekjeller som inneholder bl.a. teknisk rom, trapp- og heisoppganger, boder og parkeringsarealer. Det er heis fra hvert bygg ned i garasjekjelleren. Bodene i underetasjen er i adskilte rom og er organisert som tilleggsdeler. Kjøreveiene i garasjen er fellesareal.

Garasjeinnkjøringen til sameiet er felles med Boligsameie Gate 123 og Lønnegården Boligsameie. Det er utarbeidet en egen driftsavtale som bl.a. innehar fordelingsnøkkel på felles driftskostnader (vask, garasjeport, strøm ol).

Quadraturen Boligsameie, eier og drifter felles søppelsuganlegg, sammen med Lønnegården Boligsameie.

Sameiet er sameier i Romsaas Grønt Sameie som drifter og vedlikeholder felles grøntarealer på området Romsaas. Sameiet er eier iht % andel og betaler sin andel av årlige driftskostnader til Romsaas Grønt Sameie (tinglyst avtale med Ullensaker Kommune).

FRA ÅRSMØTE

Mangler/oppfølging av fellesarealer mot Eiendomsgruppen:

Styret har utarbeidet en oversikt over gjenstående arbeider som de mener utbygger burde ha rettet opp og avsluttet. Styret har hatt møter, gjennomført befaringer og sendt purringer i forhold til gjenstående punkter. Flere av punktene er nå avsluttet som søppelsuganlegget, andre forhold har vi fått lite gjennomslag for. Styret har sjekket ut med advokat om muligheter for å følge opp eventuelle mangler. Imidlertid er anbefalingene at det vil være vanskelig å ta rettslige skritt for å nå fram.

Filter/vifter i boligene:

Nye filter ble levert på dørene i september og byttes av beboer. Det betyr at vi gjør 1 skift av filter pr år. Kostnadene er beregnet inn i felleskostnadene.

Innglassing av balkonger:

Styret har fått noen henvendelser om godkjenning, jfr vedtekter. Det må søkes kommunen om fasade endring av beboer. I tillegg må det også installeres sprinkelanlegg på balkong. Styret har

ikke noe imot dette, men det formelle forutsettes å være i orden.

Organisasjonsnummer

921725647

Eierbrøk

367/39909

Forretningsfører

Bori Bbl

Forkjøpsrett

Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse, kun eierskiftemelding.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt. Hund som er til hjelp for beboer med handikap kan unntas etter legeerklæring. Søknad sendes styret. Hvis hundeholdet er godkjent av styret, skal hunden ikke luftes på sameiets lokaler, og den må ikke være til sjenanse for de andre beboerne.

Beboernes forpliktelser

Sameierne oppfordres til å delta på dugnad når styret innkaller til dette.

Regnskap/budsjett

Informasjon fra styret den 18.02.2026:

Har dere noen planlagte prosjekter for sameiet fremover?

- Ikke noen store prosjekter, kun nødvendig vedlikehold.

Er det planlagt noe økning i felleskostnader og/eller fellesgjeld i 2026?

- Ikke noen nye planer for endring felleskost.

Når skal årsmøtet 2026 være og er det sendt ut innkalling pr dags dato?

- Årsmøte 25.03.26. Ikke sendt ut innkalling ennå.

Er varmtvann, fyring inkludert i de månedlige felleskostnadene?

- Fjernvarme i sameiet. Du må undersøke med seksjonseier hva som evt faktureres separat.

Har sameiet fått noen krav om offentlige pålegg som ikke er utført eller er boligsameiet noen rettstvist som kan få økonomiske konsekvenser for kjøper?

- Ingen øvrige off pålegg eller rettstvist.

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med fjernvarme via vannbåren varme til radiatorer. Fjernvarme leveres av Solør Bioenergi Varme. Det er gulvvarme på bad. Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Energikarakter

B, farge: Lys grønn.

Energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd B (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Utleie

Adgang til utleie

Sameiet har ingen begrensninger i forhold til utleie. Dog må styret varsles.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig

Proff Takstservice AS

stian@protakstservice.no

976 06 007

Type takst

Tilstandsrapport. Befaringsdato 24.02.2026

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Forsikringselskap til sameiet

Beskrivelse av arbeidet: Byttet parkett i gang grunnet sprinkelanlegg i fellesarealene ble utløst ved feil. Kom inn vann gjennom hovedinngang og inn i gangen på leiligheten. Det ble byttet parkett i hele leiligheten for å få samme farge/design. Leiligheten er ikke bebodd etter dette skjedde i 2024.

Eier

Eier

Aasmund Bie Aalvik

Vilkår og bestemmelser

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som

det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendoms megler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

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

Dersom 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele

kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn- og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven

Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Diverse

Diverse

Det er ikke anledning til å sette opp utvendige lamper, lykter, parabolantenner, levegger/skjerming, varmpumpe, plattinger og lignende på eiendommen.

Det er ikke tillatt å bruke kulegrill eller tilsvarende på balkong eller fellesområdet for øvrig. Gassgrill er tillatt.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og annet fellesareal.

Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av megler/fagansvarlig/ansvarlig megler.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og kr 12 500.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: <https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/>

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på <https://eiendom.soderbergpartners.no/>

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6 856 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for seksjonert eiendom/aksjebolig. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Overtakelse

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Visning

Visningsinformasjon

Ta kontakt hvis du ønsker å komme på visning. OBS! Alle våre visninger har påmelding med frist 24 timer før oppsatt visning. På denne måten sikrer vi at megler har god oversikt og tid til å imøtekomme alle interessenter. Meld deg på visning ved å trykke på lenken visningspåmelding. Passer ikke tidspunktet, ta kontakt med megler og avtal tid for privatvisning.

Meglere vederlag og utlegg

Meglere vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:

Fastpris 30 000
Tilstandsrapport ca 9 500
Kommunale opplysninger fra kr 4 000
Forretningsfører fra kr 4 500
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1 950
Tilretteleggingsgebyr kr 12 000
Markedspakke kr 20 500
Honorar for visning/overtakelse kr 2 500
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545

Hjemmelsklæring - Statens Kartverk kr 545

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale kr 20 000 i tillegg til utlegg og faste vederlag.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene flyttetjenester, internett og TV, brann- og innbruddsalarm og strømabonnement
- Fotograf.
- Fremtind Forsikring AS, som tilbyr forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med ny bolig

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig

Jonas Lundby

eiendomsmegler

jonas.lundby@em1ostlandet.no

Tlf: 913 75 560

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værtpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdager eller burde oppdaget mangelen.

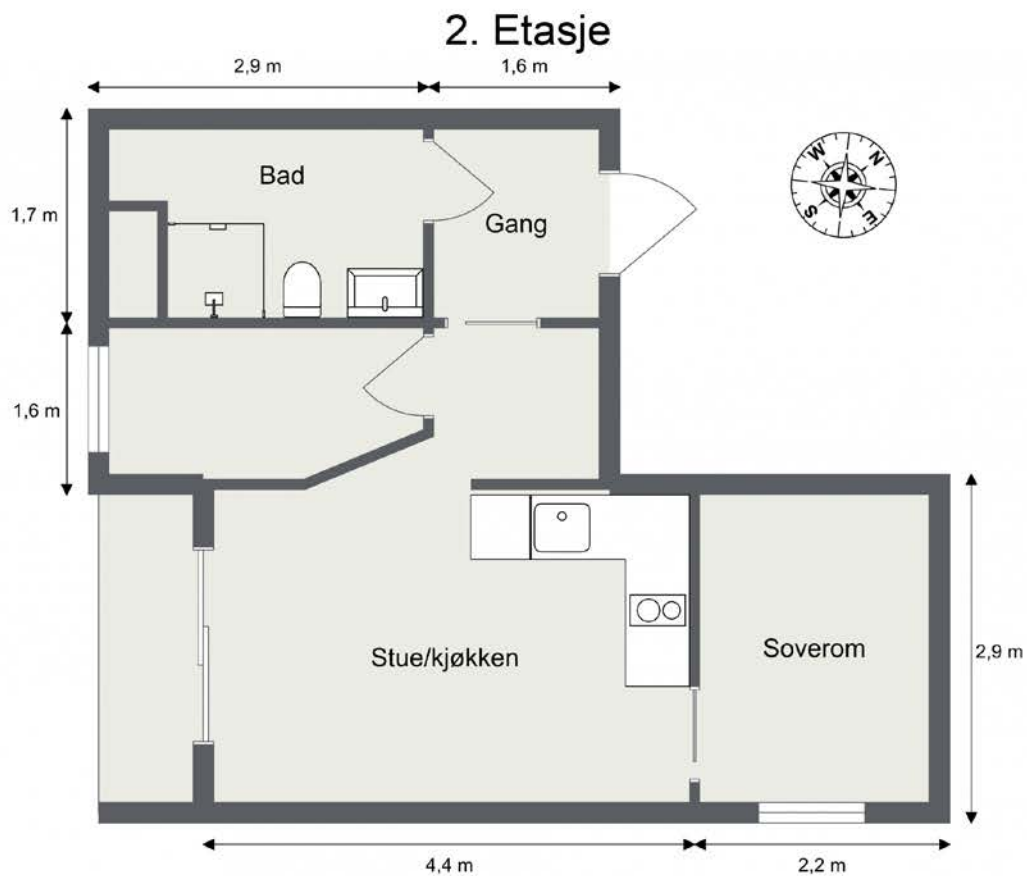
Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.







Odelsvegen 20A



Planskisse er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt feil.

Planskisse er utarbeidet av PROFF TAKSTSERVICE AS. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører PROFF TAKSTSERVICE AS.

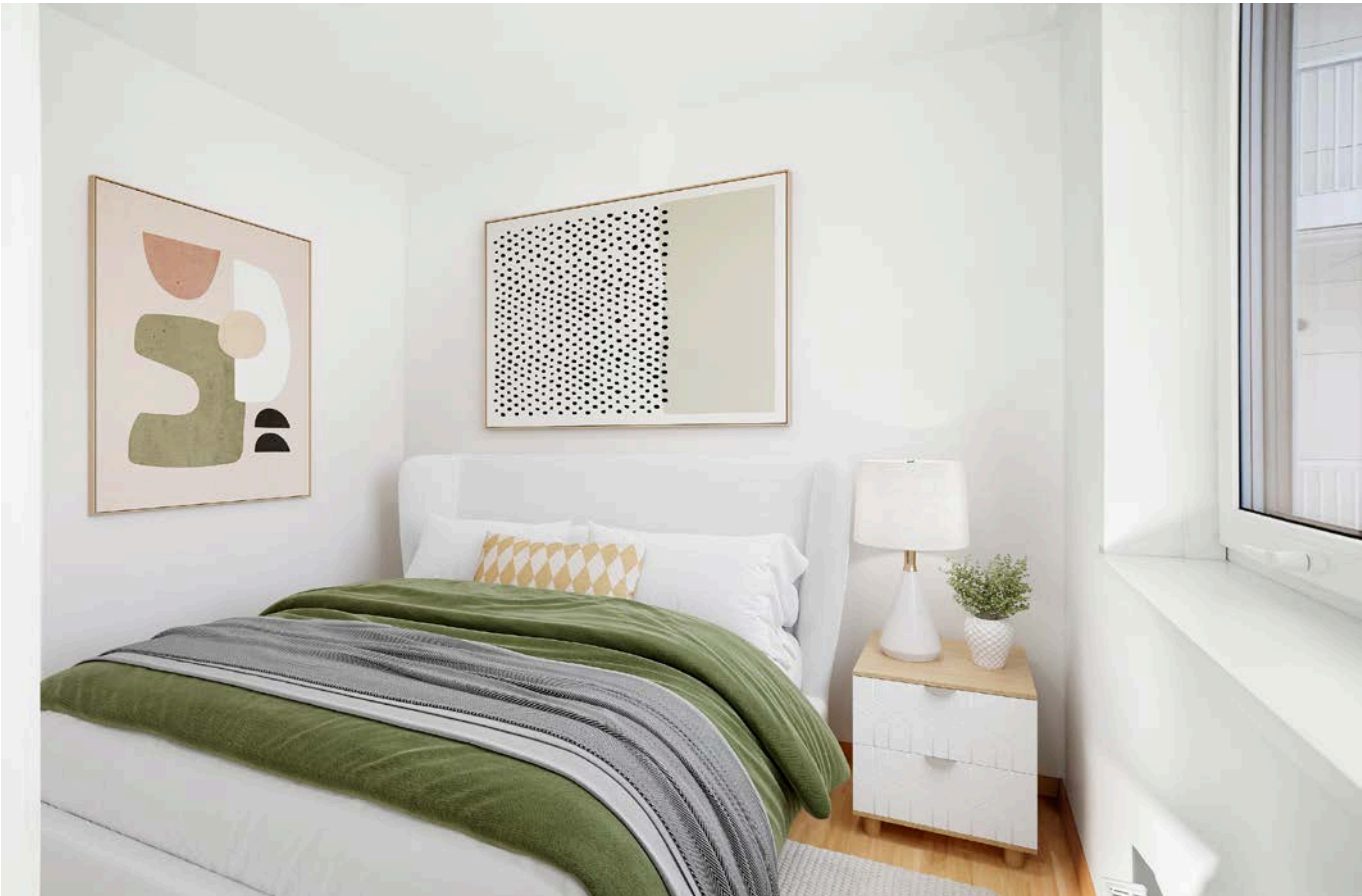
























Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

- HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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.
- TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 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.
- KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- AVTREKKSIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- LYSKILDER**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 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.
- UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- POSTKASSE** medfølger.
- UTENDØRSINNRETNINGER** 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.
- FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYK-VARSLER** 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.
- SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 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.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Oppdatert 10.12.19

ODELSVEGEN 20A

Nabolaget Jessheim sentrum/Gjestadhagen - vurdert av 69 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere



OFFENTLIG TRANSPORT

Gjestad øst Linje 426	5 min	0.4 km
Jessheim stasjon Linje R13, R13x	14 min	1.2 km
Oslo Gardermoen	10 min	

SKOLER

Døli skole (1-7 kl.) 409 elever, 20 klasser	12 min	1 km
Jessheim skole og ressurscenter (1-7 kl.) 484 elever, 21 klasser	16 min	1.3 km
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.) 358 elever, 26 klasser	15 min	1.3 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.) 330 elever, 14 klasser	18 min	1.4 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	8 min	0.6 km
Hoppensprett vgs Jessheim	9 min	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Obs Jessheim	3 min
Jessheim Storsenter - Skovly P-hus ...	11 min



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 76/100



KVALITET PÅ SKOLENE

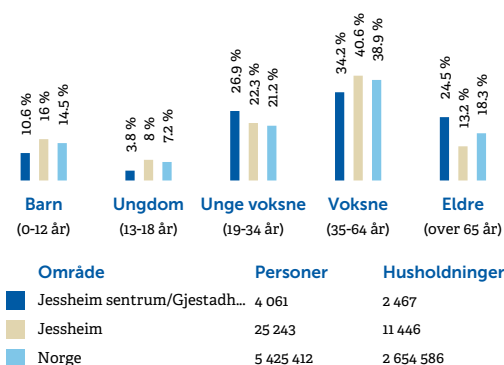
Bra 65/100



NABOSKAPET

Høflige 52/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Romsaas litteraturbarnehage (1-5 år) 78 barn	5 min	0.4 km
Jessheim barnehage (1-5 år) 64 barn	7 min	0.6 km
Døli barnehage (1-5 år) 52 barn	12 min	1 km



DAGLIGVARE

Joker Jessheim Hageby PostNord, søndagsåpent	2 min	0.2 km
Kiwi Meierigården	5 min	



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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 84/100

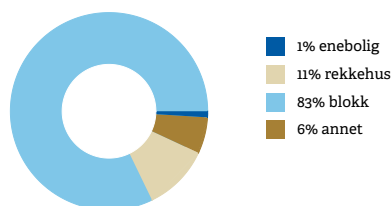
 **VEDLIKEHOLD VEIER**
Godt velholdt 82/100

 **VEDLIKEHOLD HAGER**
Godt velholdt 78/100


SPORT

-  **Jessheimhallen** 9 min 
Aktivitetshall 0.7 km
-  **Døli skole** 10 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.8 km
-  **Fresh Fitness Jessheim** 12 min 
-  **Spent Jessheim** 16 min 

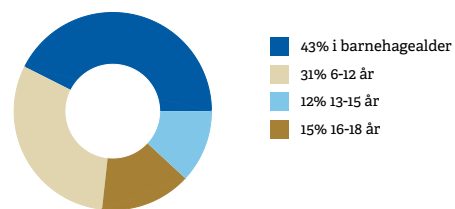
BOLIGMASSE



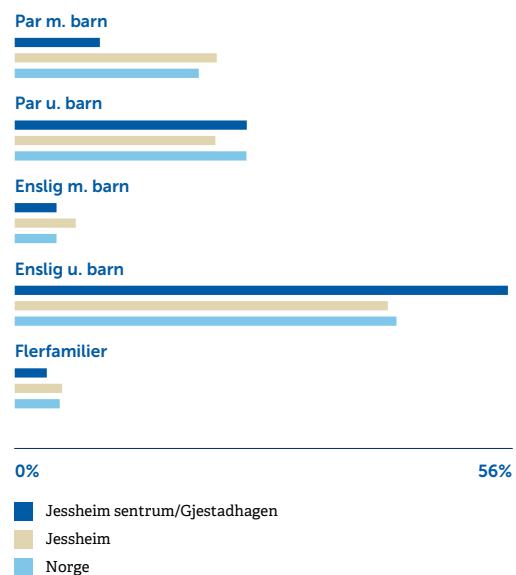
VARER/TJENESTER

-  **Jessheim Storsenter** 10 min 
-  **Apotek 1 Jessheim** 7 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

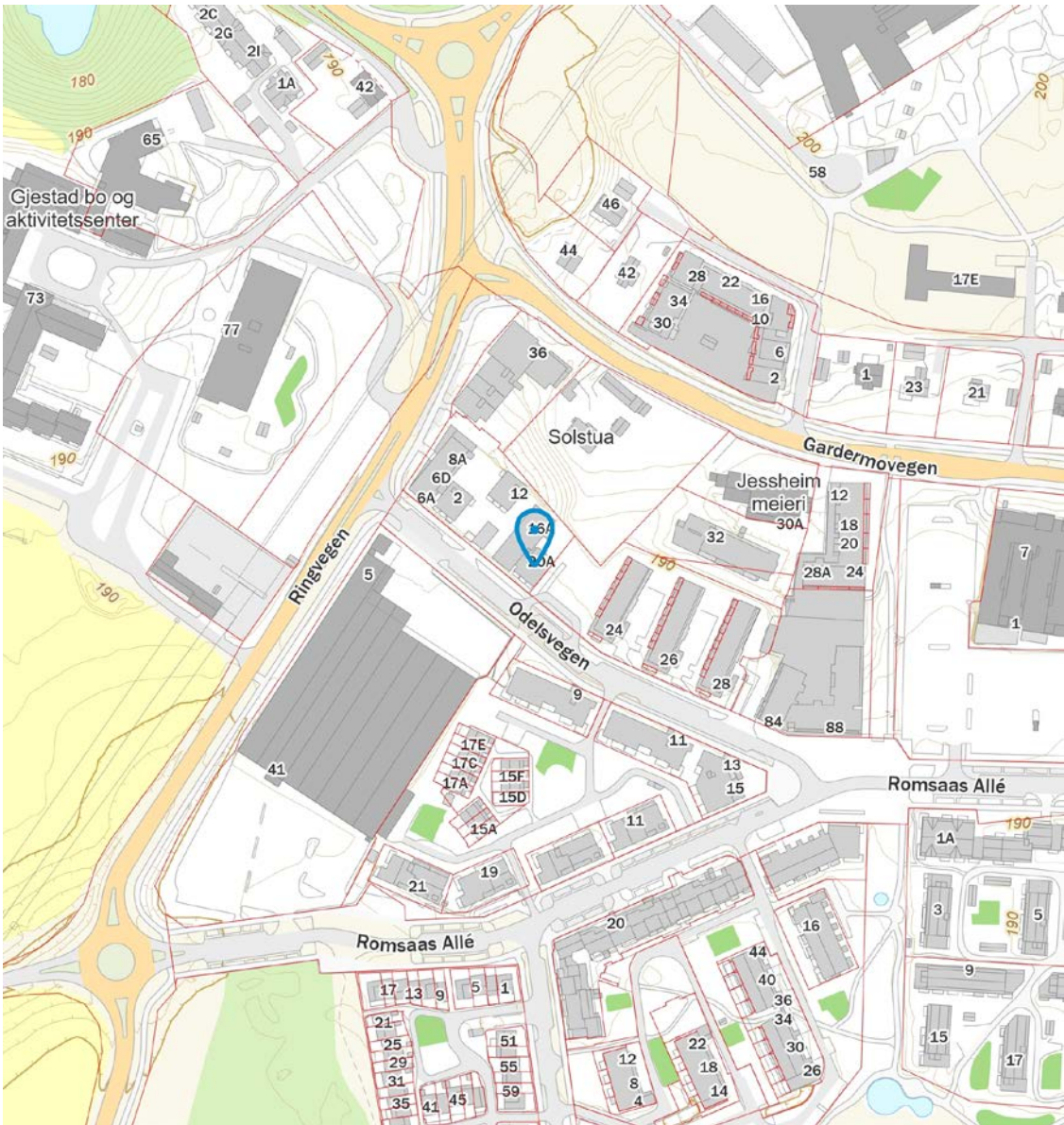


SIVILSTAND

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separt	13%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



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



FINN 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

Odelsvegen 20 A 2063 JESSHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 2019
BRA: 42 m²
BRA-i: 37 m²
Rapportdato: 24.2.2026 (Gyldig til 24.2.2027)

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrappen

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/40309>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Leiligheten er opprinnelig oppført med gang/entre, stue/kjøkken, bad og soverom.
Det er i dag satt opp en lettvegg som skiller deler av stue/kjøkken til et ekstra rom.

Det er ikke fremlagt bruksendring/tegninger på endringene.
Eier opplyser om at dette ikke er utført av de, leiligheten var slik da de kjøpte den ny av utbygger.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
23.2.2026

Rapportdato
24.2.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Aasmund Bie Aalvik**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Egenerklæring er mottatt.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Stian Larsen**

Telefon: **97606007**

Firma: **Proff Takstservice AS**

Epost: **stian@protakstservice.no**

Tittel: **Takstmann**

Adresse: **Brobekkveien 80C, 0582 Oslo**



Egne premisser:

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske og rør anlegget.

Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av åpent eller skjult anlegg. Det legges vekt på at takstmann ikke er fagmann innenfor elektro eller rør. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet kontroll av EL-anlegg og rørsystemer.

Informasjon om boligen

Adresse: **Odelsvegen 20 A, 2063 Jessheim**

Kommunenr: **3209**

Gårdsnr: **132**

Bruksnr: **248**

Festnr:

Seksjonsnr: **54**

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **2019** - Leilighet oppført i 2019. Leiligheten er opprinnelig oppført i normalt gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringstidspunktet.

Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:

Basert på visuell befaring, enkel funksjonstesting, stikktaginger, enkle fuktindikasjonssøk, opplysninger fra rekvert/eier og offentlige registre, har takstmann kommet frem til følgende konklusjon:

Innbydende og godt vedlikeholdt leilighet fra 2019.

Leiligheten ligger i 2.etasje og inneholder gang/entre, bad, disp rom, stue/kjøkken og soverom.

Sørøst vendt balkong med utgang fra stue/kjøkken.

Innvendig:

Leiligheten holder god standard.

Det er overflater av tre-stavs laminat/parkett og fliser på bad.

Vegger med overflatebehandlet gips/betong og fliser på bad.

Hvitmalte/glatte fotlister.

Hvitmalte dører med glatt utførelse.

Vannbåren varme/radiator og balansert ventilasjon.

Kjøkken:

Innbydende og god vedlikeholdt kjøkken fra byggeår.

Kjøkkenet har hvite/glatte fronter og mørke benkeplate med laminatbelegg.

Vask med ett-greps blandebatteri og rør-i-rør system.

Det er integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og kjøll.

Det er montert fliser mellom benkeplate og overskap.

Det er etablert komfyrvakt og waterguard.

Bad:
 Bad fra byggeår.
 Badet har flislagte overflater på gulv og vegger. Overflatebehandlet gips/plater i himling.
 Mørke fliser på gulv og hvite fliser på vegger.
 Det er etablert varme på gulv.
 Badet har dusjhjørne med innfellbare dører, innebygd sisterner/toalett og servantskap/vask.
 Hvit innredning med glatt utførelse og hvit vask.
 Det er ikke registrert tegn til fukt ved søk på overflater eller via hulltaking.

Det gjøres oppmerksom på:
 - Innbydende leilighet fra 2019.
 - Sørøst vendt balkong
 - Balansert ventilasjon
 - Vannbåren/radiator
 - Heis

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Bygning: Leiligheten

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	42	37 Romfordeling: Leiligheten inneholder; Bad, gang/entre, stue/kjøkken og soverom.	5 Romfordeling: Bod	0	3
Totalt m²	42	37	5	0	3

Kommentar til arealberegning

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.
 BRA-e: Bod

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong
Leiligheten er oppført med en sørøst vendt balkong med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen er dekket med impregneret trevirke og har sort rekkverk av stål.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Eier har ikke opplyst om at det er utført arbeid etter byggeår.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei



Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Det registreres ikke tegn til avvik på befaringstidspunktet. Balkongen er teknet, men det er ukjent bruk av materialer da det ikke er synlig pga terrassebord.	

6.2 Vinduer og dører: Vinduer



Beskrivelse

Leiligheten har hvitmalt vinduer med tre-lags glass fra antatt byggeår.
Det er ikke synlig stemping av år eller type glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Eier har ikke opplyst om at det er utført arbeid etter byggeår.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

Det registreres ikke tegn til avvik på befaringstidspunktet.



6.3 Vinduer og dører: Dører



Beskrivelse

Innvendige dører er hvitmalt med glatt utførelse.
Ytterdør og balkongdør er hvitmalt med glass/vindu på skyvedør til balkong.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Eier har ikke opplyst om at det er utført arbeid etter byggeår.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei



Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

Det registreres ikke tegn til skader eller avvik utover normal bruksslitasje.



6.4 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Kjøkkenet fra byggeår.
 Kjøkkenet har hvite/glatte fronter og mørk benkeplate med laminatbelegg.
 Det er montert hvite fliser mellom benkeplate og overskap.
 Vask med ett-greps blandebeholder.
 Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, kjøle og oppvaskmaskin.
 Det er montert LED-stripe under overskap.

Det er montert waterguard og komfyrvakt.
 Det registreres normal bruksslitasje på overflater.

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk over platetopp.

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

Det registreres ikke tegn til avvik på befaringstidspunktet.





6.5 Lovlighet / HMS



Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ja

Leiligheten er opprinnelig oppført med gang/entre, stue/kjøkken, bad og soverom. Det er i dag satt opp en lettvegg som skiller deler av stue/kjøkken til et ekstra rom.

Det er ikke fremlagt bruksendring/tegninger på endringene. Eier opplyser om at dette ikke er utført av de, leiligheten var slik da de kjøpte den ny av utbygger.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Det er ikke åpnet vegger for ytterligere undersøkelser.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Nei

Det foreligger ferdigattest på hovedbygget fra 2016.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Nei

Takhøyde soverom, stue/kjøkken: Ca 2,5m
Takhøyde gang/entre og bad: Ca 2,2m

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? Ikke relevant/finnes ikke

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? Nei

Rekkverkshøyde: Ca 1,05m

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Det er montert røykvarslere og satt inn brannslukningsapparat.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei



6.6 Avløpsrør



Type avløpsrør	Plast
Avløpsrør av plast.	
Det gjøres oppmerksom på at det kun er foretatt inspeksjon av synlige avløpsrør innvendig i leiligheten.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Eier har ikke opplyst om at det er utført arbeid på anlegget etter byggeår.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1
<p>Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det registreres ikke tegn til skader eller lekkasjer på befaringstidspunktet.</p> <p>Det gjøres oppmerksom på at undersøkelsen er begrenset til det som er synlig på kjøkken og bad. Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.</p>	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Vannledninger av rør-i-rør system.	
Det gjøres oppmerksom på at undersøkelsen er begrenset til det som er synlig innvendig i leiligheten.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Eier har ikke opplyst om at det er utført arbeid på anlegget etter byggeår.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
<p>Fordelerskap er plassert i gang/entre med drengåpning/siklemik inn mot bad. Det registreres ikke tegn til skader eller lekkasjer på befaringstidspunktet.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar.</p>	

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap er plassert i gang/entre og har automatsikringer.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Det er ikke opplyst om at det er utført arbeid etter byggeår.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Det foreligger dokumentasjon fra da anlegget var nytt.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart



Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?

Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk

Det er ikke plassert bereder i leiligheten. Denne er plassert i felles rom(kjeller).

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eiltsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.9 Vannbåren varme



Type anlegg

Radiatorer

Leiligheten har vannbåren varme til radiatorer.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Eier har ikke opplyst om at det er utført arbeid på anlegget etter byggeår.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?

Nei

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?

Nei

Oppsummering av vannbåren varme

TG-1

Det registreres ikke tegn til avvik på befaringstidspunktet. Undersøkelsen er begrenset til hva som er synlig innvendig i leiligheten.



6.10 Ventilasjon



Type ventilering Balansert ventilasjon

Leiligheten er oppført med balansert ventilasjon.
Ventilasjonsanlegget er plassert på bad og er av typen; Flexit.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Eier har ikke opplyst om at det er utført arbeid på anlegget etter byggeår.

Når var siste service på anlegget?

Ukjent

Er det tegn på fukt eller mugg i filter? Nei

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk? Nei

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling? Nei

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Det registreres ikke tegn til avvik på befaringstidspunktet.
På generelt grunnlag anbefales det service/rens av anlegget hvert 4-5år.

Det er ukjent om sameiet/borettslaget hat en avtale/ordning på dette.

6.11 Våtrom: Bad



Nullpunkt laser: 18,5



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Badet har flislagte overflater på gulv og vegger. Gips i himling. Mørke 10x10 fliser på gulv og hvite 40x25 fliser på vegger.	
Badet har varme på gulv.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Eier har ikke opplyst om at det er utført arbeid etter byggeår.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater TG-1	
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Det måles en høydeforskjell på ca 4cm.	
Det registreres ikke tegn til avvik eller skader utover normal slitasje.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Slukk av typen plast.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-1	
Det registreres at membran er ført inn under klemring og med riktig utførelse. Det registreres ikke tegn til avvik på befaringstidspunktet.	

Sanitærutstyr



Beskrivelse

Badet har servantskap/vask, innebygd sisterner/toalett og dusjhjørne med innfellbare dører. Servantskap med hvite/glatte fronter og hvit vask.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Det registreres ikke tegn til avvik eller skader på befaringstidspunktet.

Det er etablert drenering fra innebygd sisterner som leder evt lekkasjevann til sluk ved lekkasje.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Leiligheten er oppført med balansert ventilasjon.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Det registreres trekk i kanalen.

Det registreres ikke tegn til avvik på befaringstidspunktet.



Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Det er foretatt hulltaking med hullbor fra tilstøtende rom, samt søkt etter fukt på overflater.

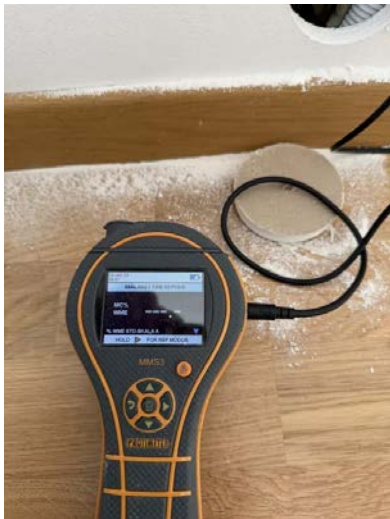
Det registreres ikke tegn til fukt på befaringstidspunktet.



Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei



6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral
- Varmtvannsbereider



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

① Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Aasmund Bie Aalvik

Boligen

Odelsvegen 20A

2063 Jessheim

3209-132/248/0/54

- ◆ Boligen ble kjøpt 2019
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglerns oppdragsnummer: 6035260205 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Forsikringselskap til sameiet

Beskrivelse av arbeidet: Byttet parket i gang grunnet sprinkelanlegg i fellesarealene ble utløst ved feil. Kom inn vann gjennom hovedinngang og inn i gangen på leiligheten. Det ble byttet parket i hele leiligheten for å få samme farge/design. Leiligheten er ikke bebodd etter dette skjedde i 2024.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**




Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.


Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.


Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.




Adresse Odelsvegen 20A, 2063 JESSHEIM	
Dato for energimerking 02.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-264916
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 300707449
Gårdsnummer 132	Bruksnummer 248
Seksjonsnummer 54	Bruksenhetsnummer H0201





Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2019	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 37,0 m²	Oppvarmet bruksareal 37,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
95,06 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 114,90 kWh/m²	Totalt levert pr. år 5 616 kWh
---------------------------------------------------	------------------------------------------



Odelsvegen 20A, 2063 JESSHEIM



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Odelsvegen 20A, 2063 JESSHEIM



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5%. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40% samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



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

Generert 16.02.26
Vår ref.: 5096 / 54
Meglernes ref.:
6035260205

Boligopplysninger

Seksjon	54	Bolignr	H0201
Boligselskap	5096 Quadraturen Boligsameie	Etasje	2.etg
Adresse	Odelsvegen 20 A, 2063 JESSHEIM	Oppr.ant.rom	0
Eier(e)	Aasmund Bie Aalvik	Bygningstype	

Fellesutgifter og restanse

Ikke sikret.

Månedlig fakturering. Restanse pr 16.02.26: kr 3 196,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-02	2026-03	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07
Felleskostnader	2 554	2 554	2 554	2 554	2 554	2 554
Garasje	210	210	210	210	210	210
Kabel-TV/bredbånd	432	432	432	432	432	432
Total	3 196	3 196	3 196	3 196	3 196	3 196

Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

Tall er hentet fra siste lånetermin (tallene endres hver termin).

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	5096 Quadraturen Boligsameie (orgnr. 921725647)
Antall enheter	116
Styrets e-post	quadraturen@borimail.no
Styreleder	Vidar Kolstad (90075764)
Forsikring	KLP Skadeforsikring AS (Polise 116831163)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	132/248
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.

Forkjøpsrett Ingen
Styregodkjenning Nei

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 0,00	Andre inntekter	kr 133,00
Formue	kr 9 627,00	Utgifter	kr 0,00

Merknader

Det er avvik mellom opplyste H-nr i seksjoneringsbegjæringen og boligopplysningene. Garasjeanlegget er organisert som næringsseksjon N117. For de seksjonene som har garasjeplass, må det tinglyses en ideell andel (1/72) på seksjon nr 117.

Ved utleie av bolig, må seksjonseier sende informasjon om leietaker og varighet til BORI.

Det er viktig at de seksjonene som eier garasje/parkeringsplass gir beskjed ved salg av seksjonen (sin leilighet) om garasje/parkeringsplass ikke følger med salget.

2. STYRETS ÅRSMELDING 2025

1. TILLITSVALGTE

Styreleder, Helge Baisgård, Glimmervn 57	(på valg i 25)
Styremedlem, Thomas Løkenlien Sørby, Møllebakken 53	(på valg i 26)
Styremedlem, Espen Aaserud, Ensjøsvingen 2	(på valg i 26)
Varamedlem, Mathuranthaki Yogendran, Odelsveien 2	(på valg i 25)
Varamedlem, Stine Arntsen, Bekkelia 16	(på valg i 25)

Styreleder stiller ikke til valg i 2025. Siden sameiet ikke har valgkomite så har styret sammen med forretningsfører, håndtert dette. Ytterligere informasjon under p 6.

2. SELSKAPSINFORMASJON

Quadraturen Boligsameie har organisasjonsnummer 921725647, mailadresse: quadraturen@borimail.no

Sameiet har gnr 132 og bnr 248 i Ullensaker Kommune

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

*Forretningsfører er BORI BBL, tlf 63 89 02 00,
Postboks 323, 2001 Lillestrøm*

Fakturaadresse: 921725647@bori.no

Revisor: er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm

2.1. Sameiet, eiendommen og bygninger

Quadraturen Boligsameie ble stiftet 30.10.18 og startet innflytting 18.5.18,

Sameiet består av 116 boligseksjoner, fordelt på 5 bygg; Q1 og Q2, felles inngang, Q3 og Q4 og 5 felles inngang, med adresser i Odelsveien 2-22.

I kjeller er garasjer organisert som en næringsseksjon med 72 parkeringsplasser, hvor den enkelte som eier en parkeringsplass har 1/72 del av næringsseksjonen. Alle parkeringsplasser har nå egen el bil lader

Garasjeinnkjøringen til sameiet er felles med Boligsameie Gate 123 og Lønnegården Boligsameie. Det er utarbeidet en egen driftsavtale som bl.a. innehar fordelingsnøkkel på felles driftskostnader (vask, garasjeport, strøm ol).

Quadraturen Boligsameie, eier og drifter felles søppelsuganlegg, sammen med Lønnegården Boligsameie.

2.2. Ansatt og arbeidsmiljø

Sameiet har en deltidsansatt som har bistått sameiet med rydding i fellesområder, særlig garasje og boder, rydding i skogen bak sameiet og utearealer. Når det har stått søppel poser ved lukene til søppelsuganlegget, har det vært også vært ryddet bort.

Arbeidsavtalen er etter at søppelsuganlegget kom på plass sommer 24, noe redusert. Imidlertid har vi god bistand ved rydding og bortkjøring av søppel, fjerning av større gjenstander som settes igjen på fellesarealer til ØRAS.

Vi antar at grunnet mange inn og utflyttinger, hensettes saker som: senger, sengebunner, madrasser, skap, stoler, på forskjellige steder i sameie. Dette må fjernes og fraktes til ØRAS. Det synes ikke som styrets henstillinger om at den enkelte tar ansvar for bortkjøring, tas til følge av alle.

Det har ikke vært noen arbeidsuhell. Ansatt er innmeldt i obligatorisk tjeneste - pensjonsordning pr. 31.12.22 og yrkesskadeforsikring.

Sameiet oppfatter arbeidsmiljøet som gått.

2.3. Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Sameiet er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger sameiet å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med HMS arbeid i sameiet.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og utstyr for brannvarsling/brannslukking som brannslukkingsapparat (må snus en gang pr år) . Alle boliger er utstyrt med brannvarsler til 110, detektor og sprinkelanlegg. I tillegg kommer komfyrvakt og water guard, installert i hver bolig.

Sameiet har utarbeidet eget egenkontroll skjema som sendes sameierne årlig. Vi oppfordrer de som leier ut til å få leietaker til å gå igjennom skjema eller det gjøres sammen.

Ved inngangsdørene i 1 etg hver oppgang, finnes branntavle og på siden står rutine for å kunne slå av alarmer. Brannalarmen kan kun slås av, av beboer i leilighet som har utløst alarmer. I motsatt fall må det sjekkes at det ikke er brann i meldt leilighet. Utleier må sørge for at korrekt informasjon gis til leietakere som ikke behersker norsk. Alle skal delta i brannøvelser når dette varsles.

Sameiet har i 2024 inngått en samarbeidsavtale med BORI om bruk av deres HMS-system på nett som en forbedring av tidligere manuelle rutiner. Det gjøres periodiske inspeksjoner og vernerunder i bygningene og på eiendommen som logges i systemet.

Sameiet har inngått relevante serviceavtaler som også er en del av HMS systemet, herunder driftsavtale med lås, dører og brannvarslingssystem med direkte oppringning til brannvesenet 110. (Tilkoblingen til 110 er et krav kommunen har stilt til utbygger for å få

godkjent bruk av bygningene). Utløses alarmen for «falske» alarmer, belastes sameiet og deretter aktuell bolig for de kostnader Øvre Romerike Brann, belaster oss for.

Når brann alarmen utløses har vi sett at noen tar ned detektor og setter den heller ikke på plass. Dette anser styret som skade/hærverk på fellesarealene og de kostnader sameiet blir fakturert for av serviceleverandør, vil bli viderefakturert til berørt bolig.

2.4.Forsikring

Sameiets eiendommer, bygninger mm er forsikret i KLP Skadeforsikring AS, polise nr 81066728. Skader som dekkes vil i hovedsak være plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak i seg selv. Skader som følge av feil bruk av boligen og at leietaker mer eller mindre ødelegger innbo, gulv, dører og faste installasjoner som kjøkken og komfyr, er ikke skader som dekkes av sameiets forsikring. *Denne type skader, vil måtte dekkes av leietakers innboforsikring eller dekkes av avtale fra utleiemegler.*

Egenandel er pt. kr 10.000,- pr. skade. (Dersom det kan påvises uaktsomhet fra beboers side, vil sameiet viderefakturere dette).

Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

Ved skade skal beboer straks kontakte styre, utenfor kontortid gis det melding til styret på mail quadraturen@borimail.no, og til forsikringsselskapets vakttelefon 55 54 85 00. Skaden kan også registreres på KLPs nettside.

Brannalarmen vil normalt gå direkte til brannvesenet og 110, feil ved vannlekkasjer ring rørleggervakta eller 110.

2.5.Utleie

I vedtektene fremgår det at seksjonseier som leier ut sin seksjon skal gi beskjed til styret eller sameiets forretningsfører om leieforholdet som skal registreres. Dette er også et HMS – krav da brannvesenet forventer oversikt over hvem som bor i boligene. Utleie kan registreres på Min side når du logger inn på www.bori.no, varsles til styret eller BORI. BORI som forretningsfører tar et honorar for registreringen, det er rimeligere å registrere selv på Min Side.

2.6.Kabel TV og bredbånd

Sameiet har inngått avtale med TELIA tidligere Get, kontakt Telia på tlf 924 05 050 eller nett Telia.no hvis du har spørsmål til avtalen eller ønsker tilleggstjenester

Kabeldekker bestilles hos Telia eller hos Elkjøp.

Sameiet inngikk ny avtale med Telia i juni 23 og fikk oppgradert det tekniske slik at signalene er bedret.

2.7. Parkering og lading av el-bil

Alle parkeringsplasser har nå tilkoblingsmuligheter for elbillading fra Aneo Mobility . Strøm bestilles via deres app, post.mobility@aneo.com, tlf 46 42 60 00. Det er ingen tilkoblingsavgift.

Styret eier ingen av parkeringsplassene. Parkeringsplass kan eventuelt leies fra andre beboere og kan etterspørres med oppslag på tavle ved postkassene (når vi har så mange leietakere i sameiet er dette enkleste måten å informere dette på).

Feilparkering vil kunne bøtlegges og biler kan taues bort. Det er ikke lov å parkere i kjørevei, ved inn og utflytting. Sameiet har inngått avtale med et firma som utfører kontroll av parkeringsarealene og kan tilkalles hvis nødvendig av styret. Dette er skiltet ved garasjeporten.

2.8. Driftsrutiner – vaktmesteravtale – bestilling av nøkler - garasjeåpner

Sameiet har inngått avtale med Atech AS om service på brannvarslingssystem, dørpumper, dørlåser, døråpner og ringeklokkesystem fra utgangsdør til leiligheten. I tillegg kommer vaktmesteravtale ift. fellesarealer, som vask, vernerunder, grøntanlegg og brøyting/strøing av fellesarealer.

Vaktmesteravtalen dekker ikke levering av tjenester til den enkelte beboer. Avtalen dekker kun sameiets fellesarealer og håndteres av styret.

Nøkler og portåpner kan bestilles ved henvendelse til styret på mail og må betales av den enkelte, normalt på forskudd.

Styret kan kontaktes på telefon til styremedlemmer og epost quadraturen@borimail.no eller hvis noe haster på oppgitte telefonnummer jfr våre nettside eller oppslag ved postkassene.

Sameiet har egen nettside quadraturenboligsameie.no

Det er utarbeidet egne **vedtekter og ordensregler for sameiet**, som du finner på vår nettside.

Alle boliger ble utstyrt med egen brukerhåndbok for leiligheten, den skal settes igjen til neste beboer ved salg og er utbyggers FDV dokumentasjon på boligen. Vi har nå også lagt den ut på nettsiden til sameiet til orientering

Energimerking er obligatorisk for alle boliger som skal selges og leies ut. Energiattest kan utarbeides av eier på www.energimerking.no

2.9. Fjernvarme

Fjernvarme leveres av Solør Bioenergi Varme.

Temperatur på vannet i radiatorer styres av utetemperatur, det er egen temperaturmåler og eget styresystem for dette. Det skal leveres 20 – 21 + i boligene. Ønskes mer varme må det brukes sekundær varme som f.eks. elektrisk varmeovn.

Kostnadene for fjernvarme har økt betydelig siden 21 og er den største kostnadsposten til sameiet, vi får p.t. tilskudd fra staten. Forbruket vil variere med utetemperatur.

Lufting av radiatorer gjøres av beboer.

Styret følger opp med service på filter ol for hele anlegget en gang i året. Fjernvarmeanlegget tar vann direkte fra leverandør og har ikke tanker som «oppbevarer» vann dvs kan bidra til listeria-bakterier. Styret anser anlegget trygt.

Vær oppmerksom på at ventilasjonssystemet – vifta – som er installert, har en varme - gjenvinningsfunksjon. Den må innstilles korrekt for å unngå «varmetap»

3. STYRETS ARBEID

3.1. Generelt

Siden ordinært årsmøte 15.4.24 har styret gjennomført 7 styremøter. Akutte saker tas via mail og telefon. Styret har inngått flere serviceavtaler med berørte leverandører. Avtalene følges opp, service oppdrag bestilles og kontrolleres med befaring. I tillegg kommer håndtering av mail og telefonhenvendelser fra seksjonseier, leietakere og meglere. Antallet telefoner varierer men ligger rundt 300 årlig, mail noe mindre. I tillegg kommer antall SMS til styreleder. Alle i styret kan kontaktes. Det legges ned mye tid for å besvare og følge opp alle henvendelser.

Styret takker for henvendelser om feil på fellesarealer som heis stopp, lamper som har sluknet, dører som ikke fungerer osv. Alle henvendelser behandles konfidensielt.

Styret utarbeider budsjett og godkjenner fakturaer via egen styreportal fra forretningsfører. Informasjonsskriv sendes ut på mail til sameierne (noen informasjonsskriv er også lagt i postkassene). Haster det settes det også informasjonsskriv ved oppganger.

Som kjent fikk alle boligene en boligmappe, den er lagt ut på sameiets nettside. Ikke all informasjon er oppdatert, men det er nyttige tips om bruken av boligen.

Styret har ikke nøkkel til den enkelte bolig eller noen form for hovednøkkel, leier dere ut er det viktig at dere beholder en nøkkel dersom noe skjer.

Garantitiden iht Bustadoppføringslova på 5 år, utløp i mai 23. De som fortsatt måtte ha saker som har vært rapportert og som ikke er fulgt opp, må ta henvendelsene til utbygger. Styret forholder seg til fellesarealer.

Generelt oppfatter styrete bomiljøet som godt, det er få klager rapportert til styret. Når styret får klager, tar vi telefonisk kontakt hvis mulig og informerer eier.

Styret er av den oppfatning av at sameiet har for mange «unødige/falske» brannalarmer. Øvre Romerike Brann fakturerer sameiet for dette og sameiet viderefakturerer berørt bolig.

Selv om «alarmlyden» er ubehagelig da den skal gi **varsel, skal ingen røre alarm/detektor og fjerne den for deretter å få satt den på plass. Dette oppfatter styret som skade/hærverk på fellesarealene.** Få lykkes med dette og de som gjør dette vil bli fakturert for kostnadene Atech fakturerer sameiet. Det er et betydelig ekstra arbeid å kontakte eier, gjøre avtale med leietaker for deretter og komme inn i leiligheten og sette på plass detektor korrekt. Dette er unødvendige kostnader, hjelp oss med å unngå dette..

3.2. Mangler/oppfølging av fellesarealer mot Eiendomsgruppen

Som nevnt i tidligere årsrapporter i, har styret utarbeidet en oversikt over gjenstående arbeider som vi mener utbygger burde ha rettet opp og avsluttet. Vi har hatt møter, gjennomført befaringer og sendt purringer i forhold til gjenstående punkter. Flere av punktene er nå avsluttet som søppelsuganlegget, andre forhold har vi fått lite gjennomslag for. Styret har sjekket ut med advokat om muligheter for å følge opp eventuelle mangler. Imidlertid er anbefalingene at det vil være vanskelig å ta rettslige skritt for å nå fram.

Styret har derfor tilbakeført utearealene ved Q4 og 5 for egen kostnad. Vi kunne ikke vente lenger på at Eiendomsgruppen fant feilen til vannlekkasjen ned i kjeller. Feilen er knyttet til en sjakt og anses ikke som vesentlig. Styret har hatt befarings av teknisk personell. Dekket kostnad og forbehold om videre oppfølging er tatt skriftlig med Eiendomsgruppen. De har pt. likviditetsutfordringer.

Styret har også fulgt opp at Eiendomsgruppen avslutter arbeidet med ferdig stillelse og godkjenning fra kommunen. Dette ansvaret ligger på utbygger.

3.3. Felles søppelsuganlegg med Lønnegården Boligsameie

Anlegget ble startet sommeren 2023. Luker og anlegg er og plassert på Lønnegårdens BS eiendom. Grunnet brann i ventilasjonsanlegget til Lønnegården BS, ble det en lengre stopp i sommer. Utover dette har løsningen fungert klart bedre enn den midlertidige løsningen sameiet hadde. Imidlertid er den ikke problemfri og krever noe «innsats» fra den enkelte beboer i forhold til å pakke inn/bruke riktige søppelsekker i riktig nedfall. Dårlig innpakking fører til unødvendig søl bl.a. fra matavfall.

Det er lite som skal til for å få stopp i anlegget og hvor service må bestilles. Nye forskrifter i år tilsier at klær ikke skal kastes i restavfall, sjekk informasjonen vi har sendt ut eller ØRAS.

Sameiet betaler deler av en serviceavtale med Envac som Lønnegården BS har inngått og kostnader som må betales for å løse ut «propper». Det mangler en avtale mellom oss og Lønnegården. Den skulle Eiendomsgruppen ha utarbeidet, men vi har pt ikke lykkes med å få den på plass. Vi er avhengig av å ha et godt samarbeid med Lønnegården BS for å få dette til å fungere.

3.4. Ny - HC vei til platting/inn ganger til sameiet

Sameiet Gate 1-2-3 aksepterte ikke at det ble anlagt HC vei på deres tomt og tok derfor bort en del av plattingen på hjørnet ved Q5. Imidlertid tok styret ny kontakt i 24 og styret i Gate 1-2-3, har akseptert fortsatt bruk av «snarveien». Det er mulig vi må sette opp en hekk, det må styret følge opp i 2025. Det skal også være tilgang til et fellesområde med bocca – bane på arealet mellom oss og Gate 1-2-3.

Brøyting av veien via Lønnegården/også til søppelsuganlegget har ikke fungert slik styret forventer. Dette er tatt opp med Atech som vaktmester. Det skal nå fungere.

3.5. Ytterdører – låssystemer – døråpnere

Vaktmester og styret sjekker at ytterdørene fungerer, også i oppganger. I vinterhalvåret er det viktig at snø børstes bort slik at ytterdørene lukker godt. Det er ikke alltid slik at vaktmester får gjort det i helger eller er der hver dag.

Garasjedører skal være lukket, det samme gjelder dører inn til boder.

Styret forstår utfordringene ved flytting, men med mye kulde kan ikke dørene stå åpne, de må lukkes hver gang.

Styret har skiftet en mellomdør i garasjeinngang Q1 og 2, dør nederst rømningstrapp i Q1, samt skiftet glass i ytterdør Q3. Styret forstår ikke helt at glasset kan gå med den tykkelsen det har dersom automatisk døråpner benyttes. Dørene koster ca 40000,- , glass ca halvparten.

3.6. Heiser

Styret har serviceavtale med Lian Heis AS og synes samarbeidet har fungert. De kommer når vi etterspør. Grunnet store kostnader med service i helgene prioriterer vi service på ukedager.

Årsakene til stopp er generelt stopp av heisdører- settes noe i heisdøra slik at heisen går i dvale, ved flytting og grus i heisdører vinterstid (det følger vi bl.a. opp mot renhold).

I desember 23 ble det gjort hærverk i heisen i Q1 og tablået ble skiftet i 24, kostnad kr 45.000. Det tok noe tid å få dette skiftet da det måtte spesialbestilles. Heisen har vært noe ustabil.

3.7. Filter/vifter i boligene

Nye filter ble levert på dørene i september og byttes av beboer. Det betyr at vi gjør 1 skift av filter pr år. Kostnadene er beregnet inn i felleskostnadene.

Feil på vifter er seksjonseiers ansvar. Vedlikehold må bestilles fra f.eks. Romerike Ventilasjon.

3.8. Innglassing av balkonger

Styret har fått noen henvendelser om godkjenning, jfr vedtekter. Det må søkes kommunen om fasade endring av beboer. I tillegg må det også installeres sprinkelanlegg på balkong. Styret har ikke noe imot dette, men det formelle forutsettes å være i orden.

3.9. Kontroll av brannslukningsapparater

Vi gjennomførte en kontroll av brannslukningsapparater i november 24, ca 50 boliger hadde ikke satt ut apparatene til kontroll og vi vil gjennomføre en ny kontroll med i samarbeid med Firesafe. Når kostnaden var kr 21.150,- for første kontroll og vi må ta ny kontroll til delvis nesten samme kostnad, trenger vi din hjelp for å få et godt resultat. En kan diskutere om det lønner seg bedre å skifte hos alle. Nå skal alle skiftes om 5 år.

For øvrig var 4 apparater defekte.

3.10. Garasjekjeller/parkering

Styret er av den oppfatning at vi ikke trenger egne vedtekter for et garasjesameie og har derfor innarbeidet berørte forhold i sameiets vedtekter, se forslag til endring av vedtektene p.2.3. Forslag til vedtekter som ble utlevert som vedlegg i stiftelsesmøte i 2018, ble aldri behandlet og erstattes nå av sameiets vedtekter.

Garasjekjeller er organisert som en næringsseksjon med 1/72 del til hver garasje eier. Det juridiske rettighetsforholdet må den enkelte håndtere i forhold til Statens Kartverk, ved tinglysning av sin andel på seksjon 117.

Styret har nå rimelig oversikt over eierforhold til parkeringsplassene.

Styret ser at få børster av snø ved innkjøring til garasjen, det blir mye smeltevann og det er uheldig å få så mye fuk i kjelleren. Styret har derfor gått til innkjøp av en vaskemaskin/sugemaskin sammen med Lønnegården BS og Gate 1-2-3 BS slik at vi kan håndtere dette. Vi kan også bruke maskinen til vask av garasjekjeller.

Grunnet flere henvendelser i forhold til feilparkeringer, har styret valgt å inngå samarbeid med parkeringsselskapet Østlandske Parkering. Lønnegården BS har samme selskap og vi merker garasjekjelleren med skilt ved garasjeport. I første omgang kontakter sameiet parkeringsselskapet ved behov for bort tauing, senere vil vi levere ut parkeringsbevis.

Etter inngått skriftlig avtale, fordeles deler av driftskostnadene for garasjen med Gate 1 2 3 og Lønnegården Boligsameie.

3.11. Lys i oppganger

Sameiet har avtale med Gardermoen Elektriske. Alle lamper er led og må skiftes av elektriker. Styret skifter etter hvert som vi ser lampene går og vi får meldinger om er gått og må skiftes.

3.12. Antall forsikringskader

Sameiet har hatt 8 forsikringskader i 2024 og fått utbetalt ca kr 240.000,- til å dekke skadene. Det er mer enn hva vi har innbetalt i premie og konsekvensen ble en premieøkningen på 19% i 2025, ikke 10% som er vanlig.

Styret må vurdere om vi skal dekke skader til kr 30 000,- selv, for å holde eventuelle premieøkninger nede.

Vi har installert ekstra varmeovner i oppgangene Q2, Q4 og hver etg i Q5, for å unngå at sprinkelanlegget fryser som forebyggende tiltak.

Øvrige skader på fellesarealene som vi har nevnt bør kunne unngås med mindre hardhendt behandling, noe vi henstiller til.

3.13. Godkjenning av sprinkelanlegg

Styret har over tid jobbet med å få på plass en kontroll av sprinkelanlegget. Det er nå gjort en kontroll av anlegget og styret har inngått avtale om årlig kontroll i 2025. Styret arbeider med å få tettet avvik etter kontrollrapporten.

.

4. Regnskapet for 2024

Regnskapet for 2024 viser et driftsresultat på kr 203 756 og årsresultat på kr 216 580, budsjettet for 2024 hadde et antatt årsresultat på 162 000

Arbeidskapitalen, dvs likviditet til disposisjon, utgjorde pr 31.12.2024 på kr 731 674. (I 2023 var arbeidskapitalen på kr 521 605.) Styret er av den oppfatning at dette fortsatt er noe lavt, noe også forretningsfører BORI påpeker. Styret vil budsjettere over tid slik at arbeidskapitalen øker til 3 - 6 mnd av totale felleskostnader som er en akseptabel likviditet.

Som følge av at energikostnadene har vært lavere enn budsjettert, bl.a. grunnet mildere vær, har vi kunnet utføre flere vedlikeholdsoppgaver enn planlagt som flere varmeovner i oppgangene, kursoversikter i sikringsskapene til sameiet, skifte av led lamper, bytting av ytterdør garasje Q2, dør rømmingstrapp Q1, glass ytterdør Q3, rydding av utearealer Q4 og 5., reparasjon av skader i vegg 3 etg.Q2, tetting under trapp Q4 og skifte av glass 3 etg Q4, sirkulasjonspumpe ol.

Kommentar til større avvik mellom regnskap og budsjett på kostnadspostene;

Note 5 - Rep og vedlikehold:

- **Vedlikehold Bygg**, avviket knytter seg i hovedsak til bytte av dører, reparasjon av skader i vegg, skifte av glass trapp Q4, tetting under trapp, kjøp av ytterplater,
- **Vedlikehold VVS** – vi måtte skifte sirkulasjonspumpe 27.12.24 ca.38.000 som ikke var budsjettert

- **Vedlikehold Elektro** – avvik skyldes bestilling av kursoversikt, montering av 9 varmeovner, ekstra kabling i Q2 og Q4 ved behov for nye kurser, skifte av led lamper
- **Vedlikehold heis** – dekkers i all hovedsak av serviceavtale og service ved heisstans. Styret forsøker nå å unngå service i helgene for å redusere kostnadene. Heisen stopper i hovedsak av stein i dør eller at dørene holdes oppe for lenge og går i dvale. Vi har tatt i bruk matter for å redusere at stein stopper i heisdørene og purrer renholderne.

Særlig heisen i Q1 og 2 har vært ustabil og har hatt mange stopp, men skal nå fungere normalt

-**Vedlikehold garasje** – dekker kostnader til garasjeport, serviceavtale, skilt garasje ol som deretter dekkes inn ved: andre inntekter dvs. vi fordeler kostnadene med Gate 1-2-3 og Lønnegården BS
- **Vedlikehold brannsikring**, avviket knytter seg i hovedsak til kontroll av brannslukkingsapparater
- **Egenandel forsikring**, to forsikrings saker som vedrører sameiet, lekkasje bod og skifte av heistablå.

Note 6 - Energi og fyring

Vi har brukt ca kr 400 000 mindre enn budsjettet, det har i hovedsak dekket økte kostnader til reparasjon og vedlikehold, jfr, kommentarer ovenfor.

TV kostnader er økt iht ny avtale og senere prisøkning fra Telia, kostnadene hentes inn ved innbetaling av felleskostnadene. Endringen ble av forretningsfører gjort pr 1.1.24.

Note 7 - Driftskostnader – er omtrent som budsjettet. Avviket skyldes kostnader til renholdstjenester – som er matter, deretter strøing og kjøp av sand

Note 8 - Andre driftskostnader, er omtrent som budsjettet.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomisk eller av annen karakter fra 31.12.2024 og frem til styrets årsmelding er avgitt. For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr. 31.12.2024 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

5. KOSTNADSUTVIKLING 2025

Styret valgte ikke å øke felleskostnadene 1.1.24. Det har vært en prisøkning generelt på 7-10% som vi nok må ta mer hensyn til. Energi kostnadene er usikre og vi budsjetterer noe konservativt for å unngå situasjonen vi hadde i 22 og 23. Siden vi også har en lav arbeidskapital, er det viktig at det også tas hensyn til. Derfor bør en i mai 25 gjøre en vurdering om eventuell justering av felleskostnadene fom 1.7.25.

Det bør vurderes å gå til innkjøp av en sirkulasjonspumpe til fjernvarmeanlegget som beredskap. Det må styret vurdere i løpet av året.

Det er ikke planlagt større vedlikehold, men vi ser at mindre vedlikehold må utføres som f.eks service på dører, heis, vegger, led lampene går raskere enn planlagt og vi skifter ved behov. Sameiet har mange flyttinger og må forvente kostnader til «slitasje».

De serviceavtalene sameiet bør ha, skal være innarbeidet i budsjettet.

Vi trenger etter hvert å få utarbeidet en vedlikeholdsplan for sameiet. Det bør vurderes tatt med i budsjettet for 2026.

Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Høy skadestatistikk, vil gi høyere premie. KLP har fortsatt et konkurransedyktig tilbud.

Energikostnader

Energikostnadene har stabilisert seg og økningen var mindre bl.a. som nevnt av refusjon fra staten og mindre kulde. Nå har vi sett at vi har en noe mildere vinter. Vi er avhengig av refusjon fra staten og håper den vil gis også i 2025/6.

Øvrige kostnader

Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2025. De serviceavtalene vi har justeres normalt med prisindeksen.

Avhengig av resultatet fra å tette avvikene på sprinkelanlegget, er ikke dette tatt hensyn til i budsjettet. Dette var vi ikke kjent med da budsjettet ble utarbeidet. Så langt ser det ut til å gå greit.

Det er ikke lenger krav om signering av årsmeldingen. Denne er godkjent av styret.

Godkjent av styret, den 24.2.2025

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2024

Quadraturen Boligsameie

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 846 671	3 654 643	3 856 160	3 906 160
Annen driftsinntekt	2	87 626	58 052	48 000	48 000
Sum driftsinntekter		3 934 297	3 712 695	3 904 160	3 954 160
Kostnader					
Lønnskostnad	3	231 140	256 870	246 992	247 000
Konsulenttjenester	4	225 560	192 861	244 968	273 000
Rep og vedlikehold	5	1 262 902	909 550	889 944	1 025 000
Forsikringer		212 712	180 799	198 000	244 000
Energi og fyring	6	852 917	999 977	1 249 992	962 000
Kabel-TV og telefoni		491 000	446 022	528 960	578 960
Driftskostnader	7	324 385	272 495	261 996	326 000
Kostnader til fellessameier		97 278	81 259	79 992	102 000
Andre driftskostnader	8	32 648	70 056	33 972	34 000
Sum driftskostnader		3 730 542	3 409 889	3 734 816	3 791 960
Driftsresultat før finansposter		203 756	302 806	169 344	162 200
Finansielle poster					
Finansinntekt		12 825	10 423	0	0
Finanskostnad		0	196	0	0
Sum finansposter		12 825	10 227	0	0
Årsresultat		216 580	313 033	169 344	162 200
Overført til annen egenkapital	10	216 580	313 033	0	0
Sum disponering		216 580	313 033	0	0

Balanse 31.12.2024

Quadraturen Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		179 004	172 492
Sum finansielle anleggsmidler		179 004	172 492
Sum anleggsmidler		179 004	172 492
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		154 250	319 786
Kundefordringer		179 507	156 253
Andre fordringer		17 010	51 940
Sum fordringer		350 767	527 978
Bankinnskudd, kasse o.l.		668 119	673 754
Skattetrekkonto	9	442	3 394
Sum omløpsmidler		1 019 329	1 205 127
SUM EIENDELER		1 198 333	1 377 619

Balanse 31.12.2024

Quadraturen Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	910 678	694 097
Sum egenkapital		910 678	694 097
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		277 647	648 593
Annen kortsiktig gjeld		10 008	34 928
Sum kortsiktig gjeld		287 655	683 521
Sum gjeld		287 655	683 521
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 198 333	1 377 619

Quadraturen Boligsameie

Helge Baisgård
Styrets leder

Espen Aaserud
Styremedlem

Thomas Løkenlien Sørby
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Generelle Felleskostnader	3 173 711	3 173 592	3 173 600	3 173 600
3606 Kabel TV/bredbånd	528 960	363 051	528 960	578 960
3607 Garasje	144 000	118 000	153 600	153 600
Sum felleskostnader	3 846 671	3 654 643	3 856 160	3 906 160

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	87 626	58 052	48 000	48 000
Sum andre driftsinntekter	87 626	58 052	48 000	48 000

Av andre inntekter gjelder kr 26.091 skadeoppgjør sprinkelanlegg. Kr 61.535 gjelder andel garasjekostnad viderefakturert Gate 1-2-3 Boligsameie og Lønnegaarden Terrasse Boligsameie.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	28 502	61 354	42 000	42 000
Feriepenger	4 076	8 774	4 992	5 000
Godtgjørelse til styre- og	170 000	155 000	170 000	170 000
Arbeidsgiveravgift	27 989	30 506	24 000	24 000
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte	573	1 237	6 000	6 000
Sum lønnskostnader	231 140	256 870	246 992	247 000

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

Sameiet har 1 ansatt. Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	6 250	6 250	6 996	7 000
Forretningsførerhonorar	178 498	166 094	177 996	187 000
Andre forvaltningstjenester	18 275	7 950	10 992	12 000
Juridisk bistand	8 750	5 063	19 992	20 000
Teknisk bistand	4 225	0	0	10 000
HMS	9 563	0	15 996	24 000
Annen fremmed tjeneste	0	7 504	12 996	13 000
Sum konsulenttjenester	225 560	192 861	244 968	273 000

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	209 309	65 181	49 992	120 000
Vedlikehold VVS	66 462	50 046	9 996	10 000
Vedlikehold elektro	124 405	93 250	39 996	50 000
Vedlikehold utvendig anlegg	0	10 574	9 996	10 000
Vedlikehold heis	146 887	125 257	99 996	140 000
Vedlikehold garasjer	60 382	64 077	19 992	20 000
Andre vedlikeholdskostnader	0	0	9 996	10 000
Vedlikehold ventilasjon	68 249	64 873	69 996	70 000
Vedlikehold brannsikring	556 928	436 293	519 996	535 000
Vedlikehold avfallsug anlegg	10 281	0	49 992	50 000
Egenandel forsikringskader	20 000	0	9 996	10 000
Sum vedlikeholdskostnader	1 262 902	909 550	889 944	1 025 000

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	76 589	64 651	150 000	60 000
Fjernvarme	776 328	935 326	1 099 992	902 000
Sum energi og fyring	852 917	999 977	1 249 992	962 000

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	296 986	233 547	249 996	314 000
Renholdstjenester	16 890	17 953	12 000	12 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	10 509	20 995	0	0
Sum driftskostnader	324 385	272 495	261 996	326 000

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Søppeltømming/container	600	1 000	996	1 000
Verktøy og redskaper	2 780	10 281	0	0
Inventar	0	17 233	0	0
Nøkler, låser og skilt	7 866	19 554	0	0
Kontorrekvisita	0	1 696	3 000	3 000
Lisenser/software	6 025	6 015	996	1 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	3 125	2 840	9 996	10 000
Kostnader tillitsvalgte	464	0	6 000	6 000
Generalforsamling/årsmøte	4 020	3 216	4 992	5 000
Gave, ikke fradragsberettiget	0	299	0	0
Øredifferanser	-32	123	0	0
Bank og kortgebyrer	7 800	7 800	7 992	8 000
Sum andre driftskostnader	32 648	70 056	33 972	34 000

Note 9 Bundne midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bankinnskudd for skattetrekk	442	3 394
Sum skattetrekkonto	442	3 394

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	694 097	381 064
Tilført til/fra EK fra årets resultat	216 580	313 033
Sum opptjent egenkapital 31.12	910 678	694 097
Annen egenkapital 31.12	910 678	694 097
Sum egenkapital 31.12	910 678	694 097

Note 11 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	521 605	202 145
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	216 580	313 033
Endringer i andre langsiktige poster	-6 512	6 427
B. Årets endring i arbeidskapital	210 068	319 460
C. Arbeidskapital 31.12	731 674	521 605
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 019 329	1 205 127
- Kortsiktig gjeld	287 655	683 521
= Arbeidskapital 31.12	731 674	521 605

Til årsmøtet i Quadraturen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Quadraturen Boligsameie som viser et overskudd på NOK 216 580. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



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

Verifisert av
SIGNICAT
26.02.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 26. februar 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



5096 Quadraturen Boligsameie

Protokoll for ordinært årsmøte 20.03.2025

116 av 118 mulige stemmegivere var representert.
116 deltok digitalt

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Vedtatt med 12 stemmer

"Styreleder Helge Baisgård velges til møteleder. Thomas Sørby signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 12
Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 2: Styrets årsmelding

Styrets forslag - Vedtatt med 11 stemmer

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 11
Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 3: Regnskap

Styrets forslag - Vedtatt med 11 stemmer

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 11

Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar - Vedtatt med 7 stemmer

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 170 000

Mot: 1 stemme

Totalt antall stemmer: 8

Blanke stemmegivere: 6 (telles ikke)

Sak 5.1: Endring i vedtekter

I punkt 2.1. tredje avsnitt strykes linjen; «Eierne av de ideelle andelene utgjør et eget tingsrettslig sameie – Quadraturen Parkeringssameie» og erstattes med et nytt punkt 2.3 Parkeringsplasser i garasjeanlegget.

2.3. Parkeringsplasser i garasjeanlegget

Det er etablert 72 parkeringsplasser i garasjeanlegget. Parkeringsplassene vil bli organisert som et tingsrettslig sameie i en næringsseksjon. Ideelle andeler sikrer kjøper av p-plass rettsvern. Det forutsettes registrering også i Statens Kartverk på seksjon 117. Erverver av ideell andel plikter å melde fra om eierskiftet til styret/forretningsfører for registrering. Dette gjelder tilsvarende for leietakere.

Ved overdragelse av ideell andel gjelder ikke forkjøpsretten etter sameieloven §11. Sameierne kan heller ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens § 14 og 15. Ideelle andeler som gir rett til parkeringsplasser kan overdras til alle fysiske og juridiske personer innad i Quadraturen Boligsameie gnr 132 og bnr 248, Gate 1-2-3 Boligsameie gnr 132 og bnr 273 og Lønnegården Boligsameie gnr 135 og bnr 507. Det kan også søkes styret om salg av parkeringsplass til kjøpere som eier bolig i nærområde.

Garasjeplassene er tildelt av utbygger. Det er ikke bytterett på garasjeplass.

Styret kan inngå avtale om parkeringskontroll, ved behov.

Alle parkeringsplasser har fast elbil lader fra Aneo. Kun utstyr som leveres fra leverandør etter avtale med styret, kan benyttes. For å koble seg til lade enhet kontaktes Aneo og strøm

bestilles på selskapets app. Alle installasjonskostnader er dekket ved at styret har inngått en 10 års avtale.

Alternativ 1 - Vedtatt med 9 stemmer

Godkjent

Mot: 1 stemme

Ikke godkjent

Totalt antall stemmer: 10

Blanke stemmegivere: 4 (telles ikke)

Sak 5.2: Endring i vedtekter

Nytt punkt; 2.4. Parkeringsplasser for bevegelseshemmede

2.4. Parkeringsplasser for bevegelseshemmede

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte garasje plass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en garasje plass i sameiet.

Ved behov for HC-plass skal dette meldes til styret sammen med nødvendige dokumentasjon. Som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige HC-plasser.

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

Alternativ 1 - Vedtatt med 7 stemmer

Godkjent

Mot: 1 stemme

Ikke godkjent

Totalt antall stemmer: 8

Blanke stemmegivere: 6 (telles ikke)

Sak 5.3 Endring i vedtekter

I punkt 2.7 (punkt 2.9 etter godkjenning av 5.1 og 5.2) fjernes siste setning «Det vil også bli tinglyst rett til adkomst gjennom garasjekjelleren for eiendommene gnr. 135 bnr. 507 og 604. Eiendommene skal bygges ut på et senere tidspunkt.» da den ikke lenger har noe relevans.

Alternativ 1 - Vedtatt med 10 stemmer

Godkjent

Mot: 0 stemmer

Ikke godkjent

Totalt antall stemmer: 10

Blanke stemmegivere: 4 (telles ikke)

Sak 5.4 Endring i vedtekter

I punkt 4.1 sjuende avsnitt erstattes setningen

"Kostnader forbundet med garasjelegget fordeles mellom eierne av ideelle andeler i næringsseksjonen iht. vedtekter i Quadraturen Parkeringssameie."

med

"Kostnader forbundet med garasjelegget fordeles mellom eierne av ideelle andeler i næringsseksjonen og fastsettes av styret."

Alternativ 1 - Vedtatt med 7 stemmer

Godkjent

Mot: 1 stemme

Ikke godkjent

Totalt antall stemmer: 8

Blanke stemmegivere: 6 (telles ikke)

Sak 5.5 Endring i vedtekter

I punkt 4.1. Felleskostnader legges det til et nytt avsnitt punkt 8

(8) Unødig utrykning fra Brann og redningsetaten vil bli belastet de seksjonseierne som utløser alarmen unødig.

Kostnader som følge av skader/hæverk som påføres detektor ved at bruker av boligen demonterer detektor, vil også bli belastet seksjonseier. Serviceleverandør vil fakturere for medgått tid til remontering og tilbakestilling av feilmelding i brannvarslingssystemet.

Alternativ 1 - Vedtatt med 12 stemmer

Godkjent

Mot: 2 stemmer

Ikke godkjent

Totalt antall stemmer: 14

Sak 6: Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Vidar Kolstad **Valgt**

Totalt antall stemmer: 7

Styremedlem (2 år)

Mathuranthaki Yogendran **Valgt**

Totalt antall stemmer: 5

Varamedlem (1 år)

Stine Arntsen **Valgt**

Totalt antall stemmer: 7

Vedtekter for Quadraturen Boligsameie

(Vedtekter – godkjent i forbindelse med seksjonering 30.10.18) endret 04.04.2022 og sist 20.03.25

1. NAVN, OPPRETTELSE OG FORMÅL

Eierseksjonssameiets navn er Quadraturen Boligsameie. Sameiet er beliggende på eiendommen gnr. 132, bnr. 248 i Ullensaker kommune. Sameiet opprettes ved tinglysning av seksjoneringsbegjæring.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseierne felles interesser og administrasjonen av eiendommen og fellesanlegg.

2. ORGANISERING AV SAMEIET. RÅDERETT

2.1 Organisering av sameiet. Garasjekjelleren.

Sameiet består av totalt 116 boligseksjoner fordelt på 5 bygg (Q1,2,3,4,5), hvor Q1 og 2, Q4 og 5 har felles innganger, Q3 har separat inngang. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Under blokkene er det etablert en garasjekjeller som inneholder bl.a. teknisk rom, trapp- og heisoppganger, boder og parkeringsarealer. Det er heis fra hvert bygg ned i garasjekjelleren.

Det er ikke garasjeplasser til alle boligene. Fordelingen av garasjeplasser gjøres av utbygger. Garasjearealet organiseres som en næringsseksjon (seksjon nr. 117). De som kjøper garasjeplasse blir eier av én ideell andel av seksjonen. Dette gir bruksrett til én parkeringsplass. Noen av garasjeplassene er tilpasset kravene til HC, jfr. p. 2-2. Utbygger er eier av de ideelle andelene inntil garasjeplassene/andelene er solgt.

Bodene i underetasjen er i adskilte rom og er organisert som tilleggsdeler. Kjøreveiene i garasjen er fellesareal.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel, samt én eller flere tilleggsdeler. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene.

Alle deler av eiendommen som etter seksjoneringen ikke omfattes av bruksenhetene (hoveddeler og tilleggsdeler), er fellesarealer. Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom. Stammedningsnettet for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierne felles behov.

2.2 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig disposisjonsrett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å gi skriftlig melding om salg eller bortleie av seksjonen til sameiets forretningsfører med opplysning om ny eier/leietaker. Ved eierskifte av bolig, betales et eierskiftegebyr til forretningsfører, gebyr betales også til forretningsfører ved ny leietaker.

Ved eierskifte eller når det inngått ny leieavtale med ny leietaker, vil sameiet fakturere seksjonseier for kostnader til dekning av bestilling og montering av navneskilt til boligens postkasse.

En seksjonseier er fullt ut ansvarlig for en leietakers handlinger eller unnlaterelser overfor sameiet og de øvrige seksjonseierne.

Ingen, heller ikke juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

2.3. Parkeringsplasser i garasjeanlegget

Det er etablert 72 parkeringsplasser i garasjeanlegget. Parkeringsplassene vil bli organisert som et tingsrettslig sameie i en næringsseksjon. Ideelle andeler sikrer kjøper av p-plass rettsvern. Det forutsettes registrering også i Statens Kartverk på seksjon 117. Erverver av ideell andel plikter å melde fra om eierskiftet til styret/forretningsfører for registrering. Dette gjelder tilsvarende for leietakere.

Ved overdragelse av ideell andel gjelder ikke forkjøpsretten etter sameieloven §11. Sameierne kan heller ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens § 14 og 15. Ideelle andeler som gir rett til parkeringsplasser kan overdras til alle fysiske og juridiske personer innad i Quadraturen Boligsameie gnr 132 og bnr 248, Gate 1-2-3 Boligsameie gnr 132 og bnr 273 og Lønnegården Boligsameie gnr 135 og bnr 507. Det kan også søkes styret om salg av parkeringsplass til kjøpere som eier bolig i nærområde.

Garasjeplassene er tildelt av utbygger. Det er ikke bytterett på garasjeplass.

Styret kan inngå avtale om parkeringskontroll, ved behov.

Alle parkeringsplasser har fast elbil lader fra Aneo. Kun utstyr som leveres fra leverandør etter avtale med styret, kan benyttes. For å koble seg til lade enhet kontaktes Aneo og strøm bestilles på selskapets app. Alle installasjonskostnader er dekket ved at styret har inngått en 10 års avtale.

2.4. Parkeringsplasser for bevegelsehemmede

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte garasjeplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en garasjeplass i sameiet.

Ved behov for HC-plass skal dette meldes til styret sammen med nødvendige dokumentasjon. Som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige HC-plasser.

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

2.5. Bruken av boligen og fellesarealene

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

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter, men er ikke begrenset til, slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenn, varmepumper, markiser o.l. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

2.6 Husordens- og trivselsregler

Årsmøtet fastsetter og endrer husordens- og trivselsregler med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordens- og trivselsregler. Brudd på slike regler anses som brudd på seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet.

2.7 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at en eller flere seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre seksjonseiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil årsmøtet ved vedtektsendring vedtar at den skal opphøre.

2.8 Bygningsmessige arbeider mv.

Utskiftning av dører og vinduer, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger mv., kan kun skje etter en samlet plan for hele bygningen og etter forutgående vedtak i årsmøtet og/eller styret.

2.9 Særlig om garasjekjelleren – rettigheter for naboeiendommene

Det er inngått avtale om rett til adkomst gjennom garasjekjelleren for GATE 1-2-3 Boligsameie på naboeiendommen gnr. 132, bnr. 273, Lønnegården Boligsameie, gnr 135 bnr 507. Adkomsten vil skje over fellesarealet i garasjekjelleren. Rettighetshaveren vil bære sin andel av felleskostnader knyttet til kjøreveier, garasjeporter mv. i henhold til avtale om dette. Rettigheten vil bli tinglyst på gnr. 132, bnr. 248 (sameiets eiendom).

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Den enkelte seksjonseier skal besørge og bekoste alt innvendig vedlikehold av egen bruksenhet.

Vedlikeholdsplikten omfatter, men er ikke begrenset til, vedlikehold av vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive toalett, varmeradiatorer, kraner og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftninger.

Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold, reparasjon og utskiftning av tapet, vegg-, gulv-, og himling, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen, samt inngangsdør og utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser. Utskiftning av vinduer og inngangsdører til bruksenhetene påhviler likevel sameiet.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskiller og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, at dette fungerer, og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre seksjonseiere. Seksjonseieren kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følge av forsømt vedlikehold.

3.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand i den utstrekning ansvaret ikke påhviler seksjonseierne.

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

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter vedlikehold, reparasjon og utskiftning av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. I tillegg kommer varmeveksler/installasjoner som er felles for bruksenhetene. Utskifting av vinduer og inngangsdører til bruksenhetene påhviler sameiet.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten i den utstrekning dette er nødvendig for at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder til ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av bruksenheten.

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, herunder hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameiet. Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.

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

Garasjeanlegget utgjør en egen næringsseksjon. Vedlikeholdsansvaret følger av egne vedtekter for Quadraturen Parkeringssameie. Fellesareal i form av garasjeporter, kjøreveier mv. i garasjekjelleren, er Quadraturen Parkeringssameie ansvarlig for å vedlikeholde.

4. FELLESKOSTNADER

4.1 Felleskostnader

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

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

(3) Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, lys og oppvarming av fellesarealer, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter mv. Felleskostnader er videre kostnader til vaktmester/reinhold, honorar til forretningsfører og revisor, styrehonorarer, TV og internett mv.

(4) Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

(5) Fjernvarme vil belastes etter BRA dersom ikke annet er avtalt. Dersom det er installert fjernavleste målere er det mulig å avregne den enkelte bruksenhet mot avlesning av individuelle målere. Det vil i så fall innkreves et akontobeløp som avregnes en til to ganger årlig. Seksjonseier betaler avregningskostnader.

(6) Sameiet er sameier i Romsaas Grønt Sameie som drifter og vedlikeholder felles grøntarealer på området Romsaas. Sameiet er eier iht % andel og betaler sin andel av årlige driftskostnader til Romsaas Grønt Sameie (tinglyst avtale med Ullensaker Kommune).

(7) Kostnader forbundet med garasjeanlegget fordeles mellom eierne av ideelle andeler i næringsseksjonen og fastsettes av styret.

(8) Unødig utrykning fra Brann og redningsetaten vil bli belastet de seksjonseierne som utløser alarmen unødig.

Kostnader som følge av skader/hærværk som påføres detektor ved at bruker av boligen demonterer detektor, vil også bli belastet seksjonseier. Serviceleverandør vil fakturere for medgått tid til remontering og tilbakestilling av feilmelding i brannvarslingssystemet.

4.2 Lovbestemt panterett for seksjonseiernes forpliktelser

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

4.3 Heftelsesform

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

5. ÅRSMØTET

5.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Et flertall på årsmøtet må ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

5.2 Tidspunkt for årsmøtet

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

5.3 Innkalling til årsmøte

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 5.2.

5.4 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

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

5.5 Hvem kan delta i årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

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

5.6 Møteledelse og protokoll

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

5.7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

5.8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

- f) endring av vedtektene.

5.9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

5.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

5.11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlikeholdt
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av punkt 4.

5.12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

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

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

6. STYRET

6.1 Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og to – fire styremedlemmer. Det skal i tillegg velges én – to varamedlemmer.

Styreleder og de andre styremedlemmene velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

Årsmøtet skal fastsette eventuelt honorar til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av honoraret.

6.2 Styremøter

Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at det innkalles til styremøte.

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

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

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

6.3 Styrets oppgaver

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

6.4 Styrets kompetanse

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

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

6.5 Inhabilitet

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

6.6 Representasjon og fullmakt

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

Styret kan gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

7.1 Mislighold

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

7.2 Pålegg om salg

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

7.3 Fravikelse

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

8. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at Sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

9. REVISJON OG REGNSKAP

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

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

Ordensregler for Quadraturen Boligsameie

1 Formål, omfang og beboernes plikter

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere er ansvarlig for å etterleve reglene og for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem. Hvis sameier ikke selv bor i seksjonen, plikter han eller hun å føre nødvendig tilsyn.

2 Fellesarealer

Alle fellesområder som heiser, trappeoppganger, parkeringskjeller og øvrige fellesområder må ikke unødig opptas med gjenstander. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig.

Søppel skal legges i anviste søppelbeholdere. Dersom beholderne er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderne tømmes. Større gjenstander som pappesker, møbler avfall fra oppussing eller inn- og utflytting plikter beboerne å frakte vekk selv. Søppel skal til enhver tid sorteres etter ØRAS sitt reglement. Opprydding av hensatt søppel eller ureglementert søppel iht. ØRAS sitt reglement for avfallssortering, enten i fellesområder eller søppelskur, kan fjernes for seksjonseiers regning.

Forurensning av fellesområder er forbudt. Det er ikke tillatt å mate dyr og fugler i gårdsrommet eller på andre av sameiets uteområder.

Det er ikke tillatt å anbringe skilt og plakater på fellesområdet. Til oppslag benyttes oppslagstavlene som styret har montert.

Det er ikke tillatt å vaske motorvogn, motorsykkel, sykkel og lignende i parkeringskjeller. Brannslanger skal bare benyttes til brannslukking.

Uten samtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på utvendige bygningsdeler. Dører til fellesområder skal holdes låst hele døgnet.

3 Boder

Beboerne og de som gis adgang, plikter å holde orden i egne boder. Bodene skal være låst, selv om de er tomme.

Bruk av åpen ild i bodene er forbudt. Det er heller ikke tillatt å lagre eksplosiver væsker eller stoffer i bodene. Det er likeledes forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.

4 Indre orden

De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som gis adgang til seksjonen eller gården, ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboerne. Eierne plikter til enhver tid å holde sine seksjoner i tilfredsstillende byggeteknisk stand.

Demontering av brannsensor som er tilkoblet felles brannalarmsystem, er ikke tillatt. Sameiets kostnader forbundet med feilsøk osv., belastes den enkelte seksjonseier. Hvis brannalarm aktiveres ved et uhell og ikke avstilles, kan seksjonseier bli belastet for kostnader til utrykning.

Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder.

Rom med vannledning skal holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vannet ikke fryser. Avtrekksventiler på kjøkken og bad skal holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen. Enhver plikter å opptre ansvarlig med ild og varme slik at det ikke oppstår brann i sameiet. Seksjonseier må straks melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

Balkongen skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer er også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne. Solskjerming skal kun monteres etter retningslinjer gitt av styret.

Det er ikke tillatt å henge opp eller riste tekstiler over eller utenfor gelender. Det er heller ikke tillatt å montere objekter eller innretninger over eller på utsiden av gelender. Blomsterkasser montert på innsiden av gelender tillates såfremt monteringen ikke fører til brudd på øvrige ordensregler eller retningslinjer.

Det er ikke tillatt å bruke kulegrill eller tilsvarende på balkong eller fellesområdet for øvrig. Gassgrill er tillatt.

Det er ikke anledning til å sette opp utvendige lamper, lykter, parabolantenner, levegger/skjerming, varmepumpe, plattinger og lignende på eiendommen.

5 Aktiviteter og støynivå

Beboerne oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan forstyrre naboene. Det skal være nattero i sameiet mellom kl. 23.00 og kl. 08.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen eller på annen måte sjenerer omgivelsene. Ved spesielle anledninger som fører til ekstra støy etter kl. 23.00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid. Musikk skal uansett tid på døgnet ikke spilles så høyt at det sjenerer øvrige beboere.

Støyende aktiviteter som hamring, boring, sliping, saging o.l. i forbindelse med innflytting, opp-pussing og reparasjoner skal skje til tider da det er til minst mulig sjanse for naboene. Naboene skal varsles før slike aktiviteter iverksettes.

6 Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt. Hund som er til hjelp for beboer med handikap kan unntas etter legeklæring. Søknad sendes styret. Hvis hundeholdet er godkjent av styret, skal hunden ikke luftes på sameiets lokaler, og den må ikke være til sjanse for de andre beboerne.

7 Parkering mv.

For å ivareta krav til brannsikkerhet, rømningsveier og generell orden er det ikke tillatt å oppbevare gjenstander på parkeringsplassene i garasjekjeller. Det er ikke tillatt med utleie eller fremleie av parkeringsplass til personer som ikke bor i boligsameiet. Parkering er kun tillatt på de registrerte plassene i garasjekjeller. Feilparkerte kjøretøy kan fjernes på eiers regning og risiko uten forvarsel.

8 Merking av postkasser

Postkassene skal merkes på en ensartet måte og i samsvar med krav fastsatt av styret.

9 Dugnad

Sameierne oppfordres til å delta på dugnad når styret innkaller til dette.

10 Utfyllende ordensregler

Som ordensregler gjelder også oppslag og særskilte instruksjoner som er gitt av styret.

11 Overtredelse av ordensreglene

Styret påtaler overtredelse av reglene overfor sameieren, som pålegges å følge reglene. Dersom sameier ikke er villig til å rette seg etter styrets pålegg, kan styret rette eventuelle mangler og skader for sameiers regning. Seksjonseiere blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår på sameiets eiendom som følge av at ordensreglene overtres. Gjentatte overtredelser av reglene anses som vesentlig mislighold av seksjonseiers plikter og kan føre til sanksjoner, jf. vedtektene pkt. 7.2 og eierseksjonsloven § 38 første ledd.

19. mars 2020



Abmbita

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

Saksnr.:

Deres ref.:
8996472

Saksbehandler:
Nina Skoglund

Dato:
17.02.2026.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 132 BNR: 248 SNR: 54

Forespørsel datert: 16.02.2026.

Eiendom

Oppgitt areal i matrikkelen 3511,4 m². Snr. 54 har en andel på 367/39909 i sameie.

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

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

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

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

PLANSTATUS:

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for «FB3 Odelsvegen nord» m/best. vedtatt 01.11.2010

Endringer:

Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommunedelplan for: Jessheim til: kombinert bebyggelse og anleggsområdet – nåværende. vedtatt 17.06.2025.

Grenser inntil reguleringsplanendring for: «Jessheim vest - Romsaas» vedtatt 26.10.1998., mindre vesentlig endring av «Romsaas Felt B4» vedtatt 22.08.2017. og «Gardermovegen 36» vedtatt 12.11.2019.

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. Formannskapetets 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:

- | | |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tilknyttet offentlig vann og avløp. | <input type="checkbox"/> Ikke tilknyttet off. vann og avløp. |
| <input type="checkbox"/> Tilknyttet off. vann, men har septik. | <input type="checkbox"/> Skal tilknyttes off. vann og avløp. |
| <input type="checkbox"/> Vannmåler er installert. | <input checked="" type="checkbox"/> Vannmåler er ikke installert. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Eiendommen ligger til offentlig veg. | <input type="checkbox"/> Eiendommen ligger til privat veg. |

Kommunale avgifter for 2026 er kr. 5386,-.

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.»

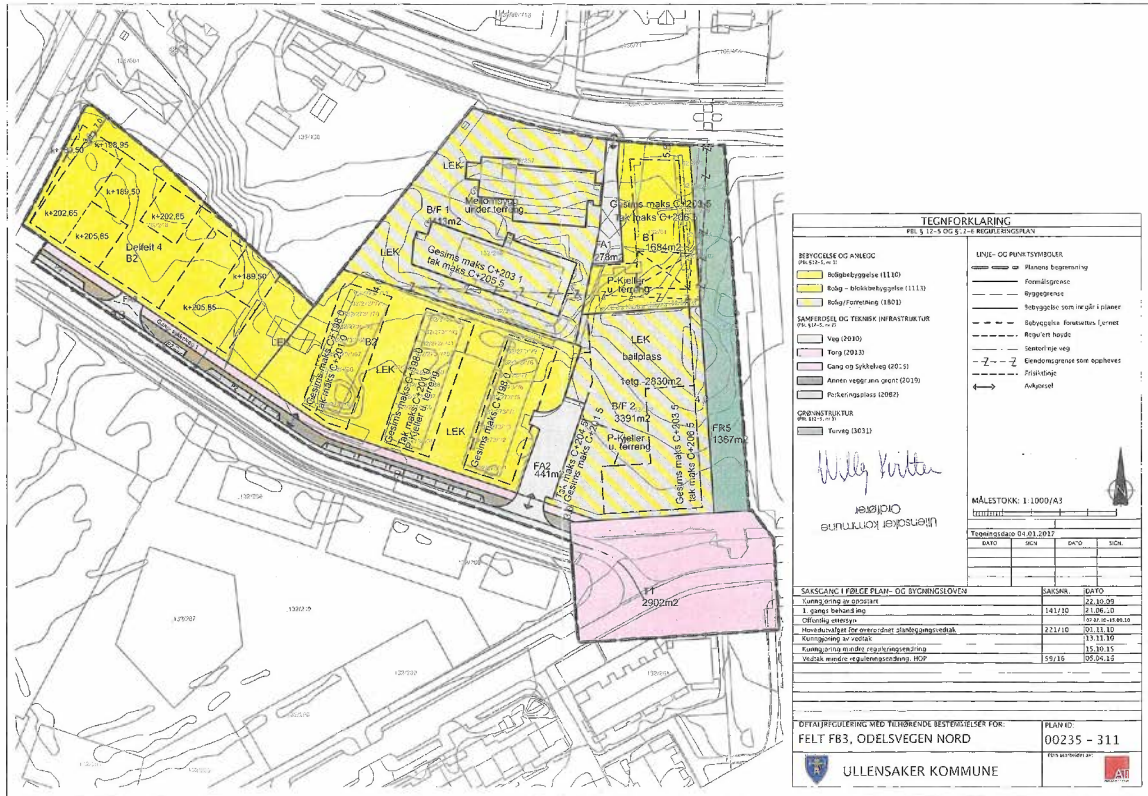
BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 2016.

Garasje byggemeldt .
Tilbygg byggemeldt .

- | | |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Har ferdigattest. | <input type="checkbox"/> Har ikke ferdigattest. |
| <input type="checkbox"/> Har midlertidig bruksattest. | <input type="checkbox"/> Har midlertidig bruksattest. |

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



TEGNFORKLARING
 Fel. 3, 12-5 OG 5, 7-4 REGULERINGSPLAN

BEVOKSELSE OG ANSLOG Fel. 12-5, 7-4 Gul: Adgangskategori (1111) Gult: Adgangskategori (1111) Oransje: Adgangskategori (1801)	LENS- OG PLAN-TYPSYMBOLER Flettete: Planens begrensning Flettete: Foredelsgrense Flettete: Byggegrense Flettete: Begrensning som ligger i planens Flettete: Subjektive fastsettes i annet Flettete: Røp/lett hards Flettete: Sentrifugeveg Flettete: Eksklusivgrense som oppheves Flettete: Privatveg Flettete: Adkomst
SAMFERDSEL OG FENESK-INFRASTRUKTUR Fel. 12-5, 7-4 Svart: Veg (1000) Grå: Torg (2013) Rødt: Gang og sykkelveg (00-10) Oransje: Annet vegger/areal (0019) Gul: Polsteringsplatt (2002)	GRUNNSTRUKTUR Fel. 12-5, 7-4 Svart: Kverveg (1003)

Willy Kvitte
 Odelaker
 Ullensaker Kommune

MÅLSTOKK: 1:1000/AS
 Tegnningens dato: 01.03.2017

	SAKSNR	DATO
SAKSGANG I FØLJENDE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		
Kommisjonen for utvalg	1411/10	22.10.2010
1. gangs behandling	1411/10	22.10.2010
2. gangs behandling	1411/10	05.11.2010
3. gangs behandling	1411/10	15.11.2010
Kommisjonen for utvalg	1411/10	15.11.2010
Kommisjonen for utvalg	1411/10	15.11.2010
Kommisjonen for utvalg	1411/10	15.11.2010
Kommisjonen for utvalg	1411/10	15.11.2010

OFFISIELL FORKLARING OG TEKNISKE BESTEMMELSER FOR:
FELT FB3, ODELSVEGEN NORD

PLANID: 00235 - 311
 ULLENSAKER KOMMUNE



AT PLAN & ARKITEKTUR AS
Postboks 1232
9262 TROMSØ

Vår ref: (Oppgis ved svar)
2016/2413-148

Deres ref:

Dato
28.02.2019

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	132/248/0/16-21 m.fl
Adresse/byggested:	Odelsvegen 16A-22D, Jessheim
Tiltakets art:	Nybygg
Bygnings-/anleggstype:	Boligblokker (Q4 og Q5)

Midlertidig brukstillatelse gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt 19.02.2019, jf. byggesaksforskriftens § 8-1.

Brukstillatelsen gjelder for:

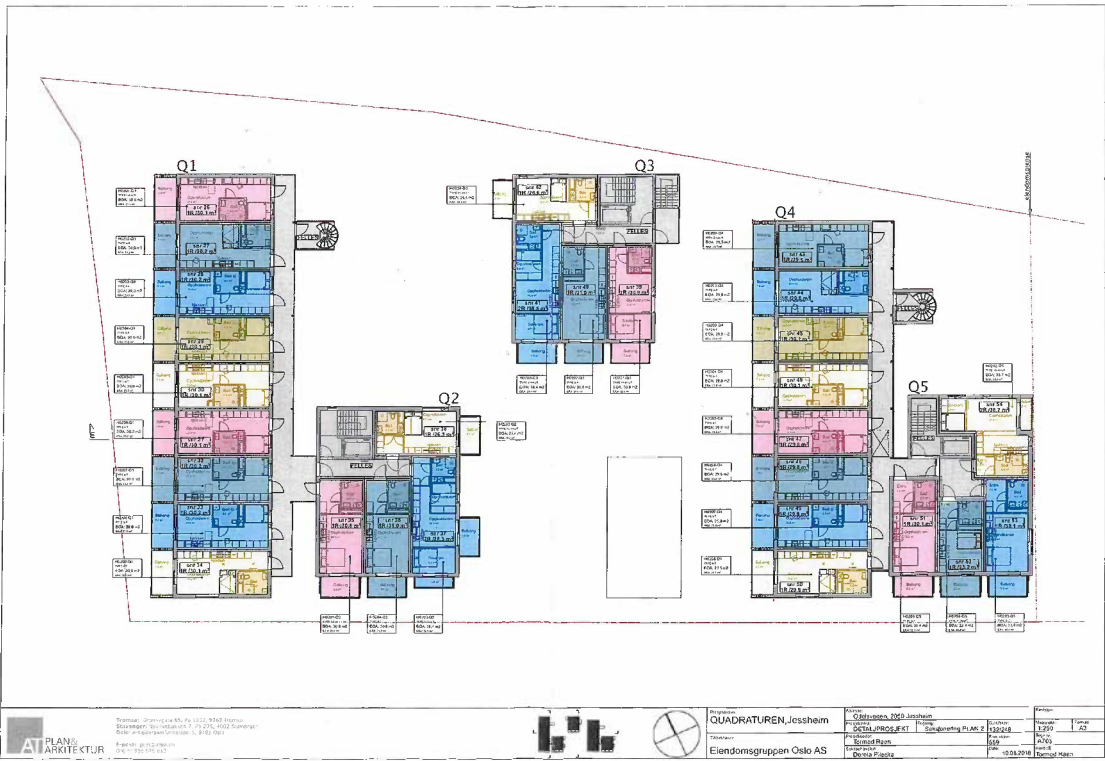
Deler av tiltaket, dvs boligblokkene Q4 og Q5.

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

- Midlertidig renovasjonslomme skal etableres innen uke 11 i 2019. Det må innsendes fremdriftsplan på ferdigstilling av permanent avfallsløsning.
- Det gjenstår noe utomhusarbeider(platting, gjerde og rekkverk), dette skal være ferdig før innflytting.
- Odelsvegen skal være ferdig opparbeidet innen 01.05.2019. Det må gås ferdigbefaring på den aktuelle vegstrekningen, denne må bestilles i god tid før ferdigstilling.

Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.05.2019.

Ullensaker kommune
Byggesaksavdelingen

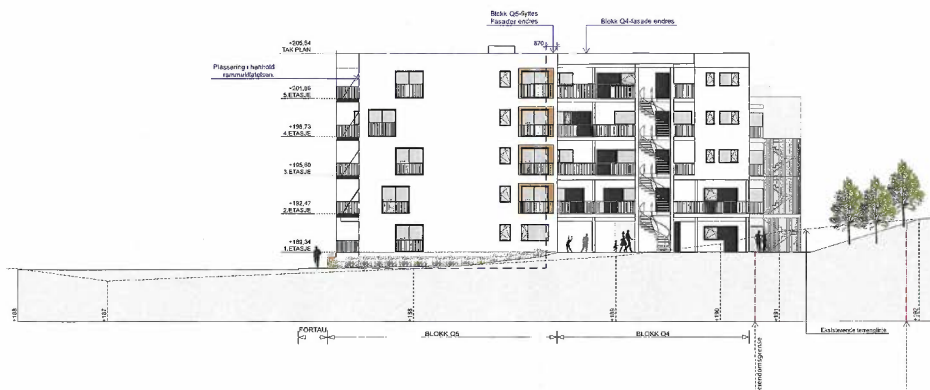


PLAN ARKITEKTUR

Prosjekt: Eiendomsgrupper AS, P.O. 222, 0403 Tromsø
 Eiendomsgrupper AS, Nils-Christiansen 5, 179 220, 0408 Romseggen
 0408 - 179 220, 0408 Romseggen
 0408 - 179 220, 0408 Romseggen



Prosjekt:	QUADRATURER, Jessheim	Arkitekt:	PLAN ARKITEKTUR	Skisse:	1:200	Skala:	1:20
Titel:	Eiendomsgrupper Oslo AS	Prosjektleder:	OSLO PROSJEKT	Byggherrens arkitekt:	OSLO PROSJEKT	Byggherrens arkitekt:	OSLO PROSJEKT
Byggherrens arkitekt:	Eiendomsgrupper Oslo AS	Byggherrens arkitekt:	Eiendomsgrupper Oslo AS	Byggherrens arkitekt:	Eiendomsgrupper Oslo AS	Byggherrens arkitekt:	Eiendomsgrupper Oslo AS
Byggherrens arkitekt:	Eiendomsgrupper Oslo AS	Byggherrens arkitekt:	Eiendomsgrupper Oslo AS	Byggherrens arkitekt:	Eiendomsgrupper Oslo AS	Byggherrens arkitekt:	Eiendomsgrupper Oslo AS



AT PLANE ARKITEKTUR

Tomte: Gårdsgata 45, 04 173, 0463 Torshov
 Skisse: 2D/3D/4D/5D/6D/7D/8D/9D/10D/11D/12D/13D/14D
 Gårds: 04/05/06/07/08/09/10/11/12/13/14/15/16/17/18/19/20



Prosjekt: **QUADRATUREN, Jessheim**
 Utarbeidet av: **Etendomsgruppen Oslo AS**

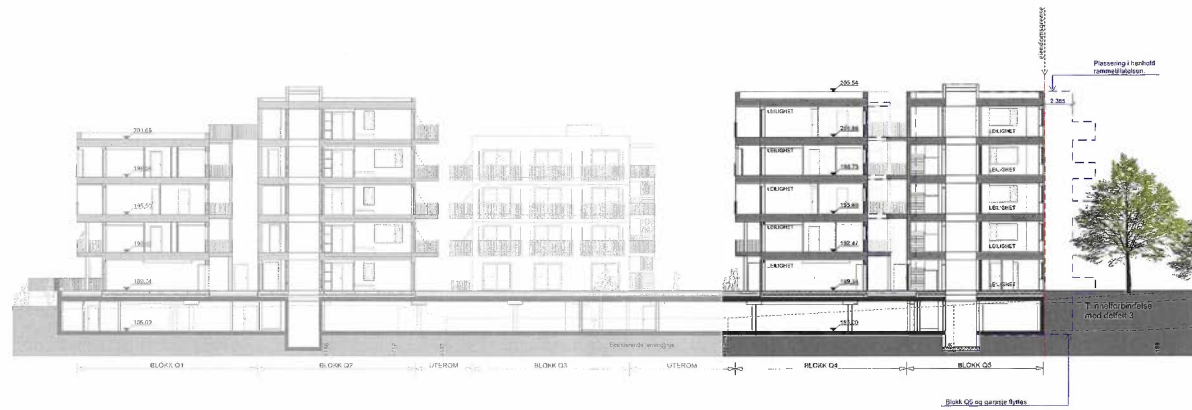
Prosjekt		Tittel		Fase	
Nr. 2020/0001	Etendomsgruppen, 2020, Jessheim	Bil. GR. 03	Skisse	AS	
Prosjekt	Etendomsgruppen, 2020, Jessheim	Bil. GR. 03	Skisse	AS	
Prosjekt	Etendomsgruppen, 2020, Jessheim	Bil. GR. 03	Skisse	AS	
Prosjekt	Etendomsgruppen, 2020, Jessheim	Bil. GR. 03	Skisse	AS	
Prosjekt	Etendomsgruppen, 2020, Jessheim	Bil. GR. 03	Skisse	AS	
Prosjekt	Etendomsgruppen, 2020, Jessheim	Bil. GR. 03	Skisse	AS	
Prosjekt	Etendomsgruppen, 2020, Jessheim	Bil. GR. 03	Skisse	AS	
Prosjekt	Etendomsgruppen, 2020, Jessheim	Bil. GR. 03	Skisse	AS	
Prosjekt	Etendomsgruppen, 2020, Jessheim	Bil. GR. 03	Skisse	AS	



<p>AT PLANS ARKITEKTUR</p>	<p>Tomteplan: Gnr/bruksnr 05/01 1232/5262 Tomteplan Bolleangerveien 7, Pb 275, 0402 Stovanger Oslo, 0410/0410/0410/0410, 1, 0410 Oslo</p> <p>Kontakt: plan@atpa.no Tlf: +46 476 676 611</p>			<p>QUADRATUREN Jessheim</p>		<p>Utleier: Jessheim 2000 Jessheim</p>		<p>Skisse:</p>	
				<p>Eiendomsgruppen Oslo AS</p>		<p>Byggher: Jessheim 2000 Jessheim</p>		<p>Byggher: Jessheim 2000 Jessheim</p>	



	Tomteid: Oplandsveien 61, NO-1232, 3962 Fenne Blevanger: Nils-Helgebakken 7, NO-2719, 4963 Blauvanger Oslo, Sør-Østlandet region, S, 0232, 202			Prosjekt: QUADRATUREN, Jessheim	Eiere: Eiendomsgruppen 2690 Jessheim	Prosjekt:	Utarbeidet av:	Dato:	Rev. av:
	E-post: at@atplans.no Org. nr: 980 516 617			Utarbeidet av: Tomrod Røen E-Post: tomrod@atplans.no	Eiere: Eiendomsgruppen 2690 Jessheim Prosjekt: QUADRATUREN, Jessheim E-Post: tomrod@atplans.no	Utarbeidet av: Tomrod Røen E-Post: tomrod@atplans.no	Dato: 20.12.2017	Rev. av: Tomrod Røen	



AT PLAN & ARKITEKTUR
 Torshovdveien 66, 04 1222, 0454 Bærum
 Telefon: 022434343 / 022434343
 E-post: info@atplan.no
 Web: www.atplan.no



Prosjekt: QUADRATUREN, Jessheim	Kunde: Eiendomsgruppen, 2050 Jessheim	Arkitekt: AT PLAN & ARKITEKTUR	Dato: 20.12.2017
Prosjekt nr: 1326568	Bygghet: EE	Tegner: Torodd Røen	Skala: 1:500
Prosjekt: Eiendomsgruppen, Jessheim	Prosjekt nr: 1326568	Tegner: Torodd Røen	Skala: 1:500
Prosjekt: Eiendomsgruppen, Jessheim	Prosjekt nr: 1326568	Tegner: Torodd Røen	Skala: 1:500



Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.

Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.



Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg &

Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordeningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordeningen. Det er ingen tilsvarende garantiordening i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglernes tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én** fordi forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler **1**

SpareBank **1**

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 AVTALERETTLIGE 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.

Bindende bud på eiendommen

Odelsvegen 20A, 2063 JESSHEIM

Gnr 132, bnr 248, snr 54, , i Quadraturen Boligsameie med orgnr.: 921725647 i Ullensaker kommune.

Oppdragsnr. 6035260205

Bud stort kr: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6035260205
Sist oppdatert 07.05.2026

EiendomsMegler  1

Jonas Lundby
eiendomsmegler

Telefon: 913 75 560
E-post: jonas.lundby@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet

eiendomsmegler1.no