Romsaas Allé 18, 2063 JESSHEIM

PROPR.NO

Selger
Magnus Ersrud
47379761

Prisantydning
3 050 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3209 Gnr. 132 Bnr. 261 Andelsnr. 1

Pen 2-roms i 1. etg med gangavstand til alt. Garasje. Terrasse. Strøm inkl a-konto. Ingen forkjøpsrett. Lave omkost.

PRISANTYDNING
kr 3 050 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 62 135 kr

TOTALPRIS
kr 3 112 135 kr

FELLESKOST/MND
kr 3 916 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
43kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
4kvm

ANTALL SOVEROM
1

ETASJE
1

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Andel

TOMTEAREAL
1 405kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
2008

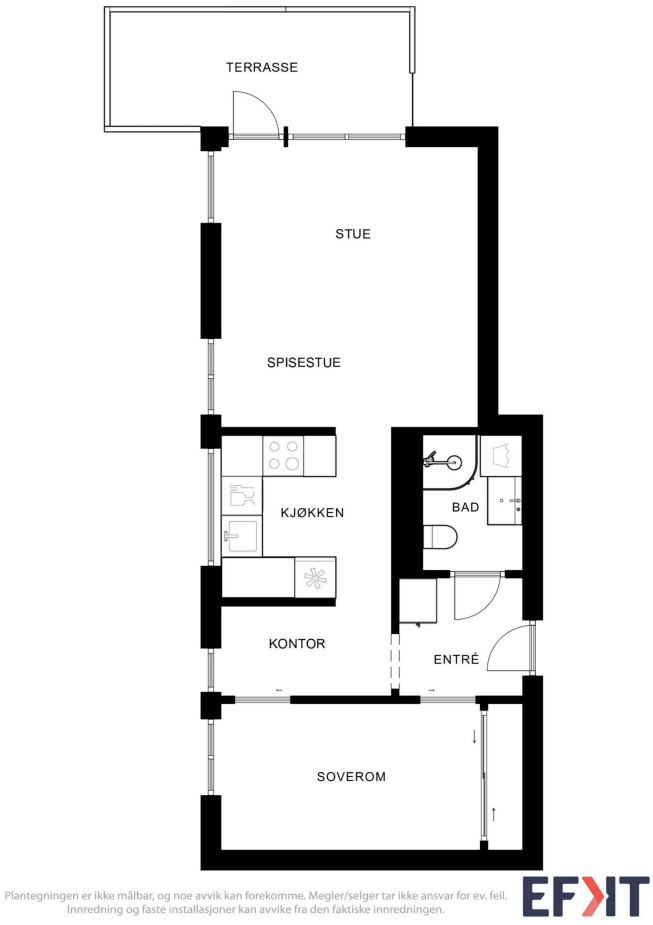
Velkommen til en flott og arealsmart 2-roms leilighet i 1. etg med sentral beliggenhet.

Her kan du nyte late dager på din egen uteplass.

Stuen føles romslig og har store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Det er montert innvendige plissegardiner i 2025.

Eiendommen ligger fint til med nærhet til Romsaasparken og grøntareal.

Flott markterrasse tilhørende leiligheten. Plass til koselig sittegruppe og grill om ønskelig.



Plantegning

Her kan du innrede med sofa, stuebord, tv-benk og spisebord om du ønsker det.

Flott og tidløst separat kjøkken som har godt med skapplass.

Kjøkkenet har nok med arbeidsflater for matlaging.

Fliser over kjøkkenbenk og vindu som slipper inn godt med dagslys. Det er montert plissegardiner i 2025 for å hindre innsyn.

Hallrom ved soverommet med plass til skrivebord og stol. Perfekt til hjemmekontor eller gaming.

Romslig soverom med plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord og garderobeskap.

Soverommet har romslig skyvedørsgarderobe for oppbevaring av klær og diverse.

Flislagt bad med baderomsinnredning og vegghengt speil med belysning over speilet.

Badet har dusj, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Entre med adkomst til soverom, bad og hallrom. Plass til garderobeskap.

Bod på ca 4 kvm rett ved inngangsdøren til leiligheten.

Parkering i felles garasje medfølger.

Om boligen

Dette er en lys og trivelig 2-roms leilighet i 1. etasje. Leiligheten har en god planløsning og godt med oppbevaringsplass. Her bor du godt med en sentral beliggenhet på Jessheim og alle bymessige fasiliteter i gangavstand fra leiligheten. Gode kollektivmuligheter via buss og tog samt rask adkomst til E6-aksen for de som er avhengig av bil.

Kvaliteter verdt å merke seg:
- Perfekt førstegangskjøp eller pendlerleilighet
- Soverom med god størrelse
- Plass til hjemmekontor/gaming
- Parkering i felles garasjekjeller
- Hyggelig terrasse med plass til utemøbler og grill
- Enkel adkomst
- Tidløst kjøkken med god skapplass
- Bad med opplegg for vaskemaskin
- Kort vei til alle byens fasiliteter
- Bod i samme etasje for ekstra oppbevaring

Velkommen til en hyggelig visning!

Beliggenhet

Meget sentralt, men likevel landlig og fredelig, i sentrum av Jessheim. Området har umiddelbar nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Det er kort vei til flere fotballbaner, skøytebane, idrettshall, treningssenter og tennisanlegg.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Coop Obs, Kiwi og Coop Extra, som alle ligger i nær gangavstand fra boligen. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Jessheim Storsenter 146 butikker og serveringssteder (300 m).

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog, hvorav nærmeste holdeplass er Gjestad Øst, ca. 5 minutters gange fra boligen. Ved å benytte bil tar det ca. 9 min til Oslo lufthavn, 20 min til Lillestrøm, 22 min til Strømmen og 30 min til Oslo S.

Annet

Husleien inkl bl.a felleskostnader, komm.avg, felles strøm og forsikring, a-konto strøm, garasjeleie, TV / internett (grunnpakke), avdrag og renter felleslån, forretningsførsel, vaktmester.
Ingen forkjøpsrett.
Dyrehold er tillatt.
Det er montert innvendige plissegardiner på flere vinduer i 2025.
Bygget er malt utvendig i regi av borettslaget i 2025.
Mulighet for rask overtagelse hvis ønskelig.
Lave omkostninger, ingen dok.avg.
Ta kontakt om du ønsker en privatvisning.

Omkostninger

3 050 000 kr (Prisantydning)
62 135 kr (Andel av fellesgjeld)
---
3 112 135 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 600 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

9 690 kr (Omkostninger totalt)

---

3 121 825 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)
6 725 kr (Eierskiftegebyr)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.
Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

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

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Romsaas Allé 18, 2063 JESSHEIM

ULLENSAKER kommune

gnr. 132, bnr. 261

Andelsnummer 1

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 43 m²

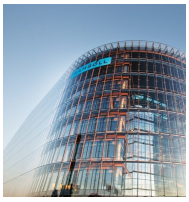
Befaringsdato: 22.04.2026 **Rapportdato:** 18.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22713-1017 **PropCloud ref nr:** CM1761

Foretak: Rambøll Norge AS **Takstingeniør:** Lasse Sandaker

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

Rambøll Norge

Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.
I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.
Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.
Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtermografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.
Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



Rapportansvarlig

Lasse Sandaker
Uavhengig Takstingeniør
lasse.sandaker@ramboll.no
965 12 654

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

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

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

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet oppført i 2007, beliggende i boligbygg med flere boenheter. Leiligheten ligger i 1. etasje med adkomst via felles inngangsparti på bakkenivå.
Leiligheten fremstår i normal teknisk stand, alder tatt i betraktning, med moderne innredning og overflater.

Det medfølger bod for oppbevaring og parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

For fullstendig oversikt over boligens tilstand og bygningsdeler henvises det til rapporten i sin helhet. Rapporten omfatter ikke hele bygningens klimaskjerm, samt innvendige og utvendige fellesområder.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med 2- lags isolerglass, ramme og karmer i tre fra 2007.
Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør samt malt balkongdør i tre.
Utgang fra stue til en østvendt markterrasse på omtrent 7 kvadratmeter. Terrassen er belagt med terrassebord og har et rekkverk laget av tre. Terrassen er utstyrt med utebelysning og en stikkontakt.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater av: Parkett.
Veggoverflater av: Malte slette overflater
Himlingsoverflater av: Malte betongdekker.

Gulv mot grunn av betong:

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue 7 mm.
Kjøkken 4 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Stue 240 cm.
Kjøkken 218 cm.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Oppvarming: Elektrisk.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling i stål. Det inneholder et vegghengt
servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur.
Vegghengt speil og lys er også en del av interiøret.

Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst.
Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.
I tillegg til dusjen har rommet også et frittstående badekar.

Toalettet er vegghengt med en innebygget sisterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design.
Rommet har også opplegg for vaskemaskin.

Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert på vegg.
Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.
Det er også et fordelerskap for rør-i-rørsystemet som er plassert i himling for tilgang til utførsel av kontroll og vedlikehold.

Ved hulltaking ble det avdekket at badet er utført som baderomskabin, det vil si en prefabrikkert baderomsmodul som settes inn i bygget som et ferdig eller tilnærmet ferdig bad.
Det var ingen synlig trekonstruksjon tilgjengelig gjennom borehullet hvor det kunne utføres fuktmåling og måling av vektprosent i treverk. Det ble derfor i stedet målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon mot dusjsone.
Det ble målt relativ luftfuktighet på 30 % ved 21,5 °C i lukket veggkonstruksjon mellom stue og dusjsone. Målingen indikerer tørr luft og lav fuktteknisk belastning i konstruksjonen på måletidspunktet. Det foreligger ingen indikasjon på kondensrisiko eller aktiv fuktpåvirkning ut fra de målte verdiene.

Det vurderes ikke å være behov for tiltak basert på denne målingen alene. Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og inkluderer benkeskap og overskap. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.
Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en estetisk og praktisk barriere. Det er benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, komfyr, oppvaskmaskin i benk og en nedfelt platetopp. En vegghengt ventilator bidrar til ventilasjon under matlaging.

Vannrørene er installert med et rør-i-rør og forkromet kobber og avløpsrørene er av plast. For sikkerhet er det installert lekkasjestopper, komfyrvakt er ikke installert.

Kjøkkenet er ventilert med avtrekksvifte (ventilator) over koketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system med vannfordelerskap plassert i baderomshimlingen.
Stoppekran plassert i vannfordelerskapet.
Synlige avløpsrør inne i boligen av plast.
Ventilasjonssystemet i boligen bruker en kombinasjon av naturlig tilluft og mekanisk avtrekk. Tilluften strømmer inn i boligen gjennom spalter i vinduene eller ventiler i ytterveggene. Dette gir en naturlig forsyning av frisk luft.
Benkebereder på ca. 120 liter, montert på kjøkken.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår. Hovedbryter med ukjent ampere, hovedbryter er plassert i hovedtavle i kjeller. 400v. Anlegg.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

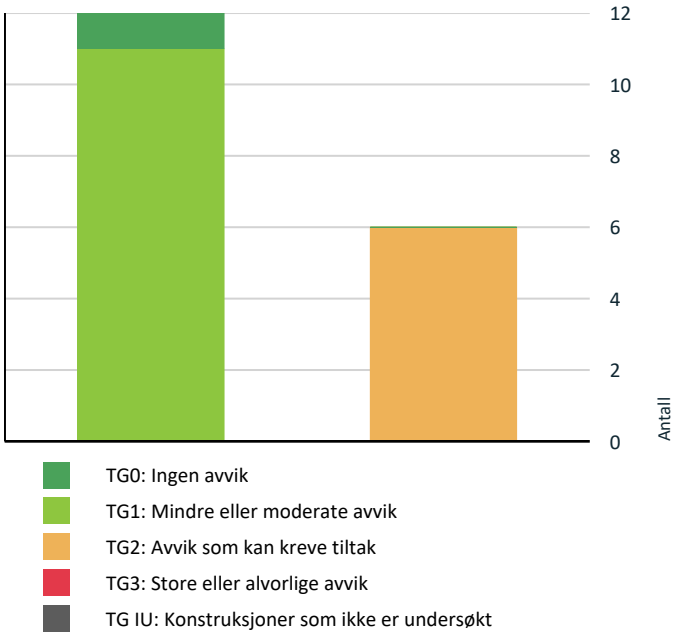
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er avvik:

Terrassedekket har behov for enkelt vedlikehold.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Det er stedvis skader på parketten utover normal slitasjegrad. Forholdet vurderes i hovedsak som estetisk. Videre observeres det krakelering i malingen i en av vinduskarmene.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Det observeres noen mindre riss i fugene.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist at høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er fall på hele gulvet, men stedvis er fallet mindre enn 1:100.

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for membranløsningen. Videre bemerkes det at utførelsen av membran og eventuell mansjett ved sluket er vanskelig å kontrollere, da flislim og/eller membran er ført helt eller delvis over klemringen. Dette innebærer ikke nødvendigvis at tettesjiktet er feil utført, men klemringen skal normalt være synlig, og tettesjiktet skal være utført slik at mansjett eller membran kan observeres ved sluket.

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er avvik:

Det kan ikke observeres avrenning fra den innebygde sisternen til toalettet. Toalettet kan være utført med vanntett bag/pose som fører eventuelt lekkasjevann direkte til toalettskålen, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvilken løsning som er benyttet. Ved etablering av innebygde sisterner på byggetidspunktet var det ikke nødvendigvis krav om lekkasjesikring slik som etter dagens løsninger.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2008

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2- lags isolerglass, ramme og karmer i tre fra 2007.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør samt malt balkongdør i tre. Entrédøren knirker og har behov for smøring/vedlikehold. Forholdet opplyses til informasjon.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til en østvendt markterrasse på omtrent 7 kvadratmeter. Terrassen er belagt med terrassebord og har et rekkverk laget av tre. Terrassen er utstyrt med utebelysning og en stikkontakt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrassedekket har behov for enkelt vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å utføre enkelt vedlikehold av terrassedekket, herunder rengjøring og nødvendig overflatebehandling ved behov.

Manglende vedlikehold kan over tid føre til økt slitasje og redusert beskyttelse mot vær- og fuktpåvirkning.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvoverflater av: Parkett.

Tilstandsrapport

Veggoverflater av: Malte slette overflater
Himlingsoverflater av: Malte hulldekker.

Overflater fremstår i normal stand mtp. alder.

Det må påregnes mindre hull og merker i veggoverflater etter oppheng av bilder, hyller og lignende. Det kan også forekomme misfarging eller skjolder der bilder, hyller eller møblement tidligere har vært plassert. På gulvoverflater vil det normalt kunne forekomme noe slitasje, samt mindre riper, merker og misfarging etter møblement.
Slike forhold er vanlig i en fraflyttet boenhet og vurderes som normal bruksslitasje.

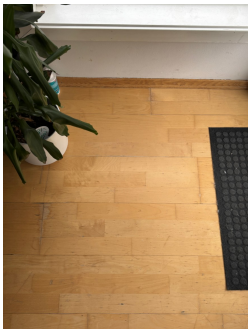
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis skader på parketten utover normal slitasjegrad. Forholdet vurderes i hovedsak som estetisk. Videre observeres det krakelering i malingen i en av vinduskarmene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales ingen umiddelbare tiltak utover ordinært vedlikehold av parketten. Lokal utbedring eller utskifting kan vurderes dersom forholdet oppleves som sjenerende. Vinduskarmen bør vedlikeholdes og overflatebehandles ved behov for å hindre videre forringelse.

Skadene i parketten gir redusert estetisk standard, men vurderes å ha begrenset betydning for gulvets funksjon. Krakelering i malingen på vinduskarmen kan være et tegn på alder, slitasje eller tidligere fukt-/temperaturpåvirkning, og gir redusert overflatebeskyttelse.



Fuktskjolder i skjøt på parkett.

Krakelering i vinduskarm.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunn av betong:

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue 7 mm.
Kjøkken 4 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Stue 240 cm.
Kjøkken 218 cm.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Oppvarming: Elektrisk.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling i stål. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil og lys er også en del av interiøret.

Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst.
Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.
I tillegg til dusjen har rommet også et frittstående badekar.

Toalettet er vegghengt med en innebygget sisterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design.
Rommet har også opplegg for vaskemaskin.

Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert på vegg.
Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.
Det er også et fordelerskap for rør-i-rørsystemet som er plassert i himling for tilgang til utførsel av kontroll og vedlikehold.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater i stål.

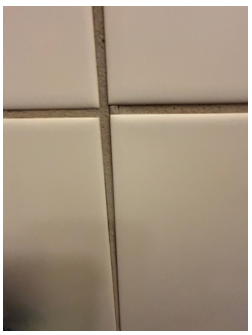
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det observeres noen mindre riss i fugene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdet bør holdes under oppsikt og følges med på. Det vurderes ikke å være behov for umiddelbare tiltak.

Mindre riss i fuger har normalt begrenset betydning i dag, men kan over tid utvikle seg videre og gi økt risiko for fuktinntrenging og forringelse av fuger.



Riss i fuger.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist at høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er fall på hele gulvet, men stedvis er fallet mindre enn 1:100.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det vurderes ikke å være behov for umiddelbare tiltak ut fra dagens bruk av rommet. Forholdet bør likevel tas med i den samlede vurderingen av våtrommets utforming, og ved framtidig oppgradering bør fallforhold og membranhøyde ved terskel forbedres.

Forholdet har normalt liten praktisk betydning ved vanlig bruk, da de aktuelle gulvflatene i liten grad utsettes for vannbelastning. Ved en eventuell ukontrollert vannutstrømming eller lekkasje på badet vil imidlertid den begrensede høydeforskjellen og det svake fallet kunne gi redusert sikkerhet mot vannspredning mot dør og tilstøtende rom.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for membranløsningen. Videre bemerkes det at utførelsen av membran og eventuell mansjett ved sluket er vanskelig å kontrollere, da flislim og/eller membran er ført helt eller delvis over klemringen. Dette innebærer ikke nødvendigvis at tettesjiktet er feil utført, men klemringen skal normalt være synlig, og tettesjiktet skal være utført slik at mansjett eller membran kan observeres ved sluket.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales å være oppmerksom på den bygningsmessige usikkerheten knyttet til membranløsningen og utførelsen ved sluket. Ved framtidige inngrep, oppgradering eller rehabilitering av våtrommet bør slukområdet kontrolleres nærmere, og eventuelle mangler utbedres. Det må påregnes tiltak på sikt som følge av alder på membranløsningen.

Alder på membranløsningen medfører økt risiko for svekket funksjon og framtidige lekkasjer sammenlignet med nyere løsninger. Når utførelsen ved sluket samtidig ikke lar seg kontrollere på en tilfredsstillende måte, oppstår det usikkerhet knyttet til våtrommets tetthet og sikkerhet mot lekkasjer. Dersom tilslutningen mellom tettesjikt og sluk ikke er korrekt utført, kan dette over tid føre til skjult vanninntrenging og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Kontroll av sluk.

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det kan ikke observeres avrenning fra den innebygde sisternen til toalettet. Toalettet kan være utført med vanntett bag/pose som fører eventuelt lekkasjevann direkte til toalettskålen, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvilken løsning som er benyttet. Ved etablering av innebygde sisterner på byggetidspunktet var det ikke nødvendigvis krav om lekkasjesikring slik som etter dagens løsninger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales jevnlig observasjon av konstruksjonen og omkringliggende overflater for å avdekke eventuelle tegn til lekkasje eller fuktpåvirkning. Dersom det oppstår mistanke om lekkasje, bør forholdet undersøkes nærmere og nødvendige tiltak gjennomføres.

Manglende mulighet til å bekrefte hvordan eventuell lekkasje fra sisternen håndteres medfører usikkerhet knyttet til lekkasjesikringen i konstruksjonen. Dersom løsningen ikke fungerer som forutsatt, kan lekkasjevann bli stående skjult over tid og føre til oppfukting og skadeutvikling i omkringliggende bygningsdeler.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet er ventilert med lufteventil i på vegg tilknyttet mekanisk avtrekk i boenheten og luftespalte i forbindelse med døren.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

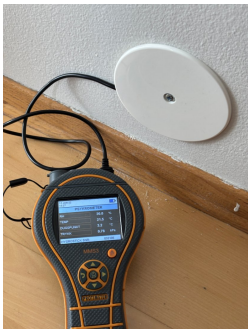
Ved hulltaking ble det avdekket at badet er utført som baderomskabin, det vil si en prefabrikkert baderomsmodul som settes inn i bygget som et ferdig eller tilnærmet ferdig bad.

Det var ingen synlig trekonstruksjon tilgjengelig gjennom borehullet hvor det kunne utføres fuktmåling og måling av vektprosent i treverk. Det ble derfor i stedet målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon mot dusjsone.

Det ble målt relativ luftfuktighet på 30 % ved 21,5 °C i lukket veggkonstruksjon mellom stue og dusjsone. Målingen indikerer tørr luft og lav fuktteknisk belastning i konstruksjonen på måletidspunktet. Det foreligger ingen indikasjon på kondensrisiko eller aktiv fuktpåvirkning ut fra de målte verdiene.

Det vurderes ikke å være behov for tiltak basert på denne målingen alene. Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.

Bildet er tatt gjennom hull gjort ved hulltaking.



Måling av relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon mellom stue og dusjsone.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og inkluderer benkeskap og overskap. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.
Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en estetisk og praktisk barriere. Det er benkeskapsbelysning og stikkontakter under

overskapene for praktisk bruk.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, komfyr, oppvaskmaskin i benk og en nedfelt platetopp. En vegghengt ventilator bidrar til ventilasjon under matlaging.

Vannrørene er installert med et rør-i-rør og forkromet kobber og avløpsrørene er av plast. For sikkerhet er det installert lekkasjestopper, komfyrvakt er ikke installert.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er ventilert med avtrekksvifte (ventilator) over koketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system med vannfordelerskap plassert i baderomshimlingen.
Stoppekran plassert i vannfordelerskapet.

Vannfordelerskap i himling

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør inne i boligen av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonssystemet i boligen bruker en kombinasjon av naturlig tilluft og mekanisk avtrekk. Tilluften strømmer inn i boligen gjennom spalter i vinduene eller ventiler i ytterveggene. Dette gir en naturlig forsyning av frisk luft.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Benkebereder på ca. 120 liter, montert på kjøkken.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår. Hovedbryter med ukjent ampere, hovedbryter er plassert i hovedtavle i kjeller. 400v. Anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2008

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Det har ikke blitt utført elektriske arbeider i hjemmelshavers eie. Hva/om det er gjort noe av tidligere eiere er ukjent.

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Hjemmelshaver opplyser at sikringene ikke løses ut ved normal belastning av anlegget.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

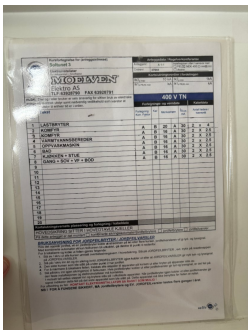
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Det anbefales jevnlig elkontroll utført av godkjent fagperson. Eier har selv ansvar for det elektriske anlegget og bør sørge for regelmessig kontroll fra godkjent kontrollinstans.

Tilstandsrapport

Automatsikringer



Kursfortegnelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

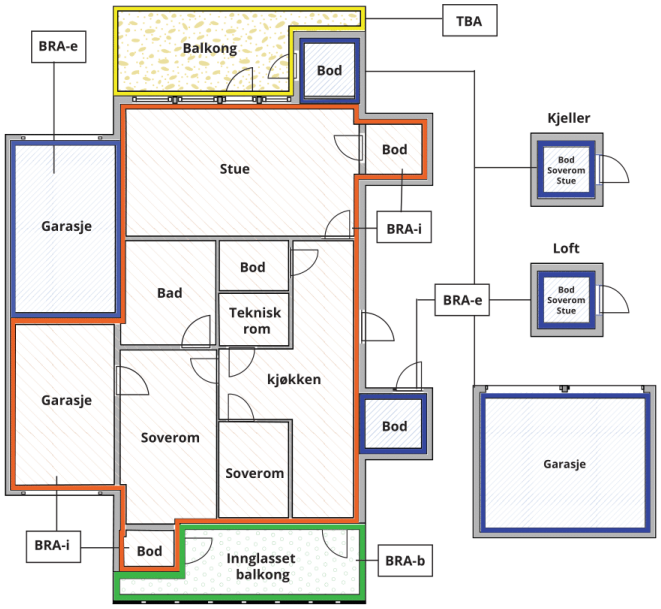
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	43	4		47	
SUM	**43**	**4**			
SUM BRA	**47**				

Romfordeling

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Ekstern bod har mange vinkler og er vanskelig å måle opp. Det kan forekomme mindre avvik i BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Lasse Sandaker	Takstingeniør
	Magnus Ersrud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	132	261		0	1405.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Romsaas Allé 18

Hjemmelshaver
Soltunet 3 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SOLTUNET 3 BORETTSLAG	991969616			Ersrud Magnus, Engelsrud Marlén

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
1

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Jessheim i Ullensaker kommune, Akershus fylke.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.05.2026		Gjennomgått	4	Nei
Plantegninger			Fremvist		Nei
Kommunal informasjon		Ikke mottatt	Ikke vist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring.
Alle TG. og kommentarer er gitt etter tilstand på befaringsdatoen. Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befaringsdatoen.
Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selvom om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

Takstmann innhenter opplysninger om boligen fra eier på befaringen, dette for å kunne gi et så godt bilde av bygningsmassen som mulig, usynlige installasjoner som bla. gulvvarme osv er opplysninger selger har gitt ved befaringen uten at takstmannen nødvendigvis har mulighet til å funksjonsteste eller etterprøve om de opplysninger som er gitt faktisk stemmer.

Det er selgers plikt at opplysninger om utført arbeid/oppgraderinger som selger skulle ha vist eller må kjenne til fremkommer. Selger har også lest igjennom utkast til rapporten å kontrollert for feil/mangelfulle opplysninger før rapporten blir publisert i salgsoppgaven.

Egenerklæring

Romsaas Allé 18, 2063 JESSHEIM

14 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Romsaas Allé 18	Romsaas Allé 18	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Januar 2025

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fra April 2025-til dagsdato

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Ersrud, Magnus

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Fasader malt og noe panel byttet sommeren 2025, i regi av borettslaget.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Magnus Ersrud	**2026-05-14**

Identification

Magnus Ersrud

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Magnus Ersrud	14/05-2026 18:15:08	BankID OIDC High

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Soltunet 3 Borettslag mandag 05.05.2025 kl. 17:30 - Herredshuset på Jessheim - Gotaasalleen 6 .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Anne Sveistrup

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Anne Sveistrup

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Dolf Okkerman

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 9

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 11

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Årsregnskapet for 2024 ble godkjent.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 90.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Endring av vedtektene- punkt 8.1 (2)ledd

Styret ønsker å gjøre om funksjonstiden for styreleder fra 1 år til 2 år om gangen. Slik vedtektene står i dag står det følgende:

8.1 Styret

(2)Funksjonstiden for styreleder er et år og de andre medlemmene er to år. Vara medlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Ønskes endret til

(2)Funksjonstiden for styreleder er to år og de andre medlemmene er to år. Vara medlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Dette forslaget krever 2/3 flertall

Vedtak:
Vedtektene- punkt 8.1 (2) ledd endres til: Funksjonstiden for styreleder er to år og de andre medlemmene er to år. Vara medlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Thor-Arne Fosse er på valg og stiller til gjenvalg for 1 år.

Thor- Arne ønsker helst at noen andre kan stille som kandidat til dette vervet.

Vedtak:

Thor-Arne Fosse ble valgt som styreleder for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Eirik Joakim Bakke er på valg og stiller til gjenvalg for 2 år.

Frederik Sommer ønsker å stille til valg som styremedlem for 2 år.

Vedtak:
Eirik Joakim Bakke ble valg som styremedlem for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Dolf Okkerman er på valg.

Homayon Zafari er på valg

Det skal velges 2 nye varamedlemmer for 1 år.

Vedtak:
Dolf Okkerman og Frederik Sommer ble valgt som varamedlemmer for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:
Valgt ble: styreleder.

6.5 Valg av valgkomite

Styret fungerer som valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: styret.

Protokoll for Soltunet 3 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anne Sveistrup (sign.)	06.05.2025
Sekretær	Anne Sveistrup (sign.)	06.05.2025
Protokollvitne	Dolf Okkerman (sign.)	06.05.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Soltunet 3 Borettslag mandag 23.03.2026 kl. 09:00 - Digitalt årsmøte- Min side Bonabo .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Helen Gundersen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Helen Gundersen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Eirik Joakim Bakke

Vedtak:
Valgt ble: Eirik Joakim Bakke

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 14

Antall fremlagte fullmakter:0

Totalt:14

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

Totalt antall stemmer: 13

Blankt:1

For:11

Mot: 1

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 90 000,- ble godkjent

5. Ingen saker

Vedtak:
Ingen saker

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Thor- Arne Fosse er å valg, stiller ikke til gjenvalg som styreleder

Trine Bjerkeli Hansen stiller som styreleder for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Trine Bjerkeli Hansen for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Trine Bjerkeli Hansen er på valg, stiller ikke til gjenvalg.

Thor- Arne Fosse siller til valg som styremedlem for 2 år.

Vedtak:
Valgt ble: Thor- Arne Fosse for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Dolf Okkerman er på valg, stiller til gjenvalg for 1 år

Frederik Günther Sommer, Stiller til gjenvalg fr 1 år.

Vedtak:
Valgt ble: Dolf Okkerman for 1 år.

Valgt ble: Frederik Günther Sommer for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Vedtak:
Valgt ble: Styret utpeker delegat

6.5 Valg av valgkomite

Thor Arne Kaaber er på valg, stiller til gjenvalg for 1 år.

Vedtak:
Valgt ble: Thor Arne Kaaber

Protokoll for Soltunet 3 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Helen Gundersen (sign.)	26.03.2026
Sekretær	Helen Gundersen (sign.)	26.03.2026
Protokollvitne	Eirik Joakim Bakke (sign.)	27.03.2026

INNKALLING 2025

Soltunet 3 Borettslag

Mandag 05.05.2025 kl. 17:30
Herredshuset på Jessheim - Gotaasalleen 6

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Soltunet 3 Borettslag

Tid og sted: Mandag 05.05.2025 kl. 17:30 -Møtested: Herredshuset på Jessheim - Gotaasalleen 6

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Endring av vedtektene- punkt 8.1 (2)ledd

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025
- 6.5 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 90 000,- godkjennes

5. Andre saker

Ingen innkomne saker

5.1 Endring av vedtektene- punkt 8.1 (2)ledd

Styret ønsker å gjøre om funksjonstiden for styreleder fra 1 år til 2 år om gangen. Slik vedtektene står i dag står det følgende:

8.1 Styret

(2)Funksjonstiden for styreleder er et år og de andre medlemmene er to år. Vara medlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Ønskes endret til

(2)Funksjonstiden for styreleder er to år og de andre medlemmene er to år. Vara medlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Dette forslaget krever 2/3 flertall

Forslag til vedtak: (2)Funksjonstiden for styreleder er et år og de andre medlemmene er to år. Vara medlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Ønskes endret til

(2)Funksjonstiden for styreleder er to år og de andre medlemmene er to år. Vara medlemmer velges for 1 år.

Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Styrets innstilling: Forslaget godkjennes

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Thor-Arne Fosse
Styremedlem, Eirik Joakim Bakke
Styremedlem, Trine Bjerkeli Hansen
Varamedlem, Dolf Okkerman
Varamedlem, Homayon Zafari

6.1 Valg av leder

Thor-Arne Fosse er på valg og stiller til gjenvalg for 1 år.

Thor- Arne ønsker helst at noen andre kan stille som kandidat til dette vervet.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Eirik Joakim Bakke er på valg og stiller til gjenvalg for 2 år.

Frederik Sommer ønsker å stille til valg som styremedlem for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Dolf Okkerman er på valg.

Homayon Zafari er på valg

Det skal velges 2 nye varamedlemmer for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

6.5 Valg av valgkomite

Styret fungerer som valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 352 753**	**0**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	355 932	320 461
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-62 930 000
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-296 609	15 948 999
Endringer i andre langsiktige poster	-447 264	48 013 293
B. Årets endring disponible midler	**-387 941**	**1 352 753**
C. Disponible midler	**964 812**	**1 352 753**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 868 667	2 209 505
Kortsiktig gjeld	-903 855	-856 752
C. Disponible midler	**964 812**	**1 352 753**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Disponible inntekter per 01.01.23 var på kr 1 591 884.

Resultatregnskap 2024 Soltunet 3 Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 674 527	2 323 673	2 644 079	2 813 248
Sum leieinntekt		**2 674 527**	**2 323 673**	**2 644 079**	**2 813 248**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	950	6 259	0	0
Sum annen inntekt		**950**	**6 259**	**0**	**0**
Sum inntekt		**2 675 477**	**2 329 931**	**2 644 079**	**2 813 248**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	12 690	14 327	12 690	12 690
Styrehonorar	3	90 000	90 000	90 000	90 000
Driftskostnad					
Energikostnad	5	247 670	0	50 000	60 000
Kostnad eiendom/lokale	6	152 645	47 575	48 500	54 050
Kommunale avgifter/renovasjon		383 608	317 274	370 300	422 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	7	1 932	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	4 956	2 657	3 000	3 000
Reparasjon og vedlikehold	9	469 956	678 508	473 360	363 600
Revisjonshonorar		14 188	10 281	10 500	15 000
Forretningsførerhonorar		94 668	84 064	86 900	107 000
Andre honorar	10	14 758	5 339	4 000	5 000
Kontorkostnad		14 687	19 387	19 650	6 250
TV/bredbånd		165 387	157 302	165 500	169 803
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	350	500	500
Forsikring		172 455	145 492	172 555	198 500
Andre kostnader	11	15 458	16 562	13 500	13 500
Sum kostnad		**1 855 059**	**1 589 118**	**1 520 955**	**1 520 893**
Driftsresultat før IN		**820 418**	**740 813**	**1 123 124**	**1 292 355**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		447 264	334 508	0	0
Driftsresultat etter IN		**1 267 682**	**1 075 321**	**1 123 124**	**1 292 355**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		39 885	35 944	34 000	-34 884
Rentekostnad		951 635	790 804	915 361	939 940
Netto finansposter		**911 750**	**754 860**	**881 361**	**974 824**
Årsresultat		**355 932**	**320 461**	**241 763**	**317 531**
Overført til/fra annen egenkapital		355 932	320 461	0	0
SUM OVERFØRINGER		**355 932**	**320 461**	**0**	**0**

Balanse 2024 Soltunet 3 Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	4 758 000	4 758 000
Bygninger	4	58 172 000	58 172 000
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktige fordringer	12	67 144	67 144
Sum anleggsmidler		**62 997 144**	**62 997 144**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		17 923	0
Kundefordringer		0	-4 670
Kostnader til avregning		630 633	452 070
Andre kortsiktige fordringer		6 239	58 082
Forskuddsbetalte kostnader		233 285	226 315
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		980 587	1 477 708
Sum omløpsmidler		**1 868 667**	**2 209 505**
SUM EIENDELER		**64 865 811**	**65 206 649**

Balanse 2024 Soltunet 3 Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		195 000	195 000
Sum innskutt egenkapital		**195 000**	**195 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		10 387 085	10 031 152
Sum opptjent egenkapital		**10 387 085**	**10 031 152**
Sum egenkapital	**13**	**10 582 085**	**10 226 152**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	15 652 390	15 948 999
Borettsinnskudd		15 732 500	15 732 500
IN nedbetalt fellesgjeld	14	21 994 981	22 442 245
Sum langsiktig gjeld		**53 379 871**	**54 123 744**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		3 039	0
Leverandørgjeld		222 900	326 421
Påløpne renter		5 165	233 085
A konto til avregning		630 633	223 343
Annen kortsiktig gjeld		42 117	73 903
Sum kortsiktig gjeld		**903 855**	**856 752**
Sum gjeld		**54 283 726**	**54 980 496**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**64 865 811**	**65 206 649**
Pantstillelser	15	53 379 871	54 123 744

Sted:_____ Dato:_____

Thor-Arne Fosse Styreleder	Trine Bjerkeli Hansen Styremedlem	Eirik Joakim Bakke Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner strøm, og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 219 158	1 093 543
3609 Leie parkering	94 690	93 637
3618 Strøm el-bil	8 446	9 975
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	165 633	138 695
3650 Innkrevde felleskostn. renter	946 412	678 513
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	240 187	309 310
Sum	**2 674 527**	**2 323 673**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3957 Nøkkelsalg	950	0
3991 Materiell	0	9 000
3999 Andre inntekter	0	-2 741
Sum	**950**	**6 259**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5390 Annen kontantgodtgjørelse	0	1 435
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	12 690	12 892
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	90 000	90 000
Sum	**102 690**	**104 327**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	58 172 000	4 758 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	58 172 000	4 758 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	58 172 000	4 758 000
Anskaffelsesår :	2007	2007
Antatt levetid i år :		

Borettslaget eier tomten og arealet er på 1 405,4 kvm. Eiendommen er påført g.nr 132 og b.nr 261 og ligger i Ullensaker kommune.
Eiendommen er forsikret i IF med polisenummer SP6521373. Borettslaget består av 39 andeler.

Note 5 - Energikostnader

	2024	2023
6200 Strøm- og energikostnader	247 670	0
Sum	**247 670**	**0**

Konto 6200 gjelder umålt forbruk etter avregning av strømforbruk for perioden 2020 - 2024.

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6300 Felleskostnader Soltunet fellesområder	98 381	0
6361 Fast renhold	52 109	47 575
6392 Containerleie/tømming	100	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	2 055	0
Sum	**152 645**	**47 575**

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisenskostnader	1 932	0
Sum	**1 932**	**0**

Note 8 - Verktøy , inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6525 IT utstyr	1 199	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	920	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	2 438	2 657
6552 Driftsmateriell	399	0
Sum	**4 956**	**2 657**

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	21 494	191 127
6602 Vedlikehold VVS	13 581	11 044
6603 Vedlikehold elektro	5 676	0
6605 Vedlikehold garasje/parkering	101 400	93 600
6607 Vedlikehold bad	0	25 063
6608 Vedlikehold Soltunet fellesområde	0	101 897
6611 Vedlikehold heiser	44 978	57 611
6613 Vedlikehold uteområder	60 522	10 184
6621 Vedlikehold Callinganlegg	0	167 983
6630 Egenandel forsikring	0	20 000
6644 Fasade/balkonger	160 000	0
6648 Vedlikehold dører og porter	62 305	0
Sum	**469 956**	**678 508**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 10 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	14 758	0
6720 Juridisk honorar	0	5 339
Sum	**14 758**	**5 339**

Note 11 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	469	0
7719 Møter, div. styret	0	3 340
7720 Generalforsamling/Årsmøte	3 100	0
7770 Betalingskostnader	3 829	5 083
7771 Andre gebyrer	50	354
7772 Omkostninger inkasso	1 610	0
7773 Omkostninger innkreving	1 407	0
7790 Andre kostnader	5 225	7 780
7792 Øredifferanse	-3	4
7795 Korrigering av husleie	-228	0
Sum	**15 458**	**16 562**

Note 12 - Langsiktige fordringer

Borettslaget har andeler i Romsås Grønt.

Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	195 000	0	195 000
Sum innskutt egenkapital	**195 000**	**0**	**195 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	10 031 152	355 933	10 387 085
Sum opptjent egenkapital	**10 031 152**	**355 933**	**10 387 085**
Sum egenkapital	**10 226 152**	**355 933**	**10 582 085**

Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Formål:	Felleslån Borettslag	Felleslån Borettslag
Lånenummer:	**94937036013**	**94937035998**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2023
Rentesats:	6.04 %	6.04 %
Beregnet innfridd:	30.12.2037	30.12.2057
Opprinnelig lånebeløp:	3 125 269	15 053 473
Lånesaldo 01.01:	2 281 788	13 667 211
Avdrag i perioden:	132 907	163 702
Lånesaldo 31.12:	**2 148 881**	**13 503 509**
Saldo 5 år frem i tid:	1 336 571	11 891 768

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94937035998	1	1 443 480	1 443 480
	1	1 377 601	1 377 601
	1	1 037 766	1 037 766
	1	956 884	956 884
	2	909 268	1 818 536
	1	885 290	885 290
	1	855 782	855 782
	1	835 561	835 561
	1	663 361	663 361
	1	637 923	637 923
	1	628 139	628 139
	1	617 703	617 703
	1	602 700	602 700
	1	562 259	562 259
	1	377 666	377 666
	1	202 856	202 856
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94937036013	1	261 215	261 215
	1	249 423	249 423
	1	173 278	173 278
	2	164 484	328 968
	1	154 890	154 890
	1	151 293	151 293
	1	120 115	120 115
	1	115 518	115 518
	1	113 720	113 720
	1	111 921	111 921
	1	109 123	109 123
	1	101 729	101 729
	1	68 552	68 552
	1	52 363	52 363
	1	36 774	36 774

Langsiktig gjeld

Borettslaget har byttet forretningsfører flere ganger siden IN-lånet ble tatt opp.
Oversikt over tidligere innbetalinger er ikke komplett og dette vil kunne påvirke restsum for inntrederetten i pantet.
Her vil det kunne komme endringer i 2025, men det har ingen likviditetsmessige konsekvenser.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 15 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	37 647 371
Innskuddskapital	15 732 500
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**53 379 871**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**62 930 000**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets eiendom med kr 15 732 500.

Resultat og balanse med noter for Soltunet 3 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Soltunet 3 Borettslag

Styreleder	Thor-Arne Fosse (sign.)	15.04.2025
Styremedlem	Trine Bjerkeli Hansen (sign.)	15.04.2025
Styremedlem	Eirik Joakim Bakke (sign.)	15.04.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
N-3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Soltunet 3 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon med forbehold

Vi har revidert årsregnskapet for Soltunet 3 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet, med unntak av virkningen av forholdet som er omtalt i avsnittet *Grunnlag for konklusjonen med forbehold*, gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet, med unntak av virkningen av forholdet som er omtalt i avsnittet *Grunnlag for konklusjonen med forbehold*, et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen med forbehold

Posten IN nedbetalt fellesgjeld i balansen er regnskapsført til kr 21 994 981. Vi har ikke vært i stand til å innhente tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis for posten IN nedbetalt fellesgjeld i balansen per 31. desember 2024, ettersom ledelsen i borettslaget ikke har fremlagt nødvendig dokumentasjon. Vi har følgelig ikke vært i stand til å fastslå hvorvidt det kunne vært behov for å justere dette beløpet.

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 borettslaget 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 med forbehold.

Øvrig informasjon

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: I27XZ-2XU7O-KRKA4-E0N5S-MR80S-74VZO

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Penneo Dokumentnøkkel: I27XZ-2XU7O-KRKA4-E0N5S-MR80S-74VZO

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: I27XZ-2XU7O-KRKA4-E0N5S-MR80S-74VZO

PENNEO

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

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

Nyberg, Daniel Walstad
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-04-23 13:02:33 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: I27XZ-2XU7O-KRKA4-E0N5S-MR80S-74VZO

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Årsmelding 2024 - Soltunet 3 Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Thor-Arne Fosse
Styremedlem, Eirik Joakim Bakke
Styremedlem, Trine Bjerkeli Hansen
Varamedlem, Dolf Okkerman
Varamedlem, Homayon Zafari

Styret i Soltunet 3 Borettslag består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Soltunet 3 Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Soltunet 3 Borettslag ligger i Ullensaker kommune, og har organisasjonsnummer 991969616

Soltunet 3 Borettslag består av 39 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Soltunet 3 Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP6521373. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Alt 2 Soltunet 3 Borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

I året som er gått er det utført både lovpålagte og ikke lovpålagte kontroller på disse risikoområdene i borettslaget:

· Service og vedlikehold av heiser

· Service brannvarslingsanlegg

· Egenkontroll brannsikkerhet og brannvern

· Kontroll og utbedring av varslingsanlegg i trappeoppgang.

· Vernerunder

· Egenkontroll av lekeplass. Blir ivaretatt av Soltunet fellesområde og ekstern leverandør.

Styrets arbeid

Årsmelding 2024 for Soltunet 3 Borettslag

VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

Borettslaget består av 39 andeler.

Soltunet 3 borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org.nr 991 969 616, og ligger i Ullensaker kommune med følgende adresse: Romsaas Allé 18, 2063 Jessheim

Eiendommen har gårds- og bruksnummer: 132/261

Første innflytting skjedde i 2008. Tomten er på 3 690 m2.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

STYRET OG TILLITSVALGTE

Siden forrige valg har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRE:

Verv Navn Valgt Ant år

Styreleder Thor-Arne Fosse 2024 1

Styremedlem Trine Bjerkeli Hansen 2024 2

Styremedlem Eirik J. Bakke 2023 2

Varamedlem Homayon Safari 2024 1

Varamedlem Dolf Okkerman 2024 1

Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av styremedlemmer.

VALGKOMITE:

Det har dessverre ikke vært valgkomite i 2024.

Valgkomiteens oppgave er å finne egnede kandidater til hvert av de verv som er på valg i perioden.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 6 styremøter, hvor ca. 12 saker har vært behandlet og protokollført.

SAKER SOM HAR VÆRT- OG ER UNDER ARBEID:

- Dugnader
- Maling og vedlikehold av bygningen
- Forsikringssaker
- HMS arbeid
- EL sikkerhetskontrol
- Telia
- Budsjett arbeid
- Diverse saker fra beboere
- Andre daglige gjøremål og oppfølging i BRL

ARBEIDSMILJØ

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det har ikke forekommet ulykker i foregående år.

· Service og vedlikehold av heiser

· Service brannvarslingsanlegg

· Egenkontroll brannsikkerhet og brannvern

· Kontroll og utbedring av varslingsanlegg i trappeoppgang.

· Vernerunder

· Egenkontroll av lekeplass. Blir ivaretatt av Soltunet fellesområde og ekstern leverandør.

BORETTSLAGETS FORSIKRING

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If forsikring.

Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av borettslaget, styreansvar, rettshjelp, naturskade (jfr. Lov om naturskade) og

sikring mot tap av felleskostnader.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre hos den enkelte andelseier.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må andelseier straks ta kontakt med styret.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av Usbl AS, og borettslagets revisor har vært KPMG As.

Når det gjelder honorar til ovennevnte vises det til resultatregnskapet.

BORETTSLAGETS ØKONOMI

RESULTAT 2024:

Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Regnskapet for 2024 viser et driftsresultat på kr. ..... og som gir et overskudd på kr. .....

Styret foreslår at overskuddet overføres til egenkapital.

Videre foreslår styret at den delen som overstiger den anbefalte delen på 6 mnd. felleskostnader, bør stå på egen driftskonto til et vedlikeholdsfond.

DISPONIBLE MIDLER:

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

BUDSJETT:

Budsjettet for 2025 er behandlet og vedtatt av styret.

Felleskostnadene ble økt i jan. 2025.

Ellers vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

Jessheim 10.04.2025

I styret for Soltunet 3 Borettslag

Thor-Arne Fosse Trine Bjekeli Hansen Eirik J, Bakke (styreleder) (styremedlem) (styremedlem)

Dolf Okkerman Homayon Safari (varamedlem) (varamedlem)

Usbl oppfordrer spesielt til å synliggjøre planlagte og gjennomførte tiltak med fokus på bomiljø, energieffektivisering og klima. Eksempler på sistnevnte kan være sosiale arrangementer, utbedring av fellesarealer, delingsordninger, rehabilitering, ladeløsninger, at styrer arbeider papirløst, miljøsertifisering mm.)

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 05.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

1.1 Husordensregler for Soltunet 3.

Beboerne er pliktig til å følge bestemmelsene i husordensreglene, og **eierne** er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstanden, leietagere eller andre som er gitt adgang til seksjonen.

Hensikten med husordensreglene er å sikre hygge, ro og orden i bygget.

1. Generelle regler.

1.1 Det er enhver seksjonseiers plikt å sørge for ro og orden i leiligheten, og for at seksjonseiers husstand, leietagere og andre som gis adgang til boligen, eller eiendommen for øvrig ikke skaper ubehag eller ulempe av noen art for naboer og andre beboere.

1.2 Oppussing som skaper støy må ikke foregå til tider som medfører ubehag for andre.

1.3 Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 23.00 og 07.00. I denne tiden må det ikke spilles høy musikk, holdes støyende selskaper etc. uten ved spesielle anledninger, og i så fall skal beboere i tilstøtende leiligheter være varslet i god tid på forhånd, og gitt sin tillatelse. Eventuelle klager på sjenerende støy må rettes til vedkommende beboer. Dersom dette ikke hjelper, skal klagen rettes **skriftlig til styret.**

1.4 Det er tillatt å holde dyr eller fugler i leiligheten. Dyr eller fugler kan forlanges fjernet dersom de er til vesentlig sjenanse for beboere. Dyr og fugler skal holdes i bånd eller bur i sameiets fellesarealer.

1.5 Det er ikke tillatt å sette opp antenne (parabol), skilt og lignende på eiendommmen uten styrets tillatelse.

1.6 Det er ikke tillatt å sette opp fuglebrett eller kasse. Det er heller ikke tillatt å legge ut dyrefor eller matrester på balkongen eller kaste dette ned på bakken, da dette kan tiltrekke skadedyr.

1.7 Seksjonseier/leietaker plikter å behandle eiendommen med behørig aktsomhet. Feil og mangler skal innrapporteres til styret. Seksjonseier må erstatte all skade som forårsakes av vedkommende, dennes husstand, leietakere eller andre som er gitt adgang til sameiets områder.

1.8 Grilling på balkong eller terrasse skal foregå uten sjenansje for andre.

1.9 Risting og banking av tepper og lignende fra balkong eller svalgangen er ikke tillatt.

1.10 Det er ikke tillatt å bruke heisen ved brann i bygningene. Dette gjelder selv om brannen ikke er i umiddelbar nærhet av heisen. Ved brann kan strømmen til bygningen kuttes og dette kan få katastrofale følger for de som oppholder seg i heisen.

1.11 Restavfall – returpapir – returplast. Regler for håndtering av dette er slått opp på døra i alle søppelrom og må følges. Grønne poser for organisk avfall, andre bæreposer for annet restavfall. Papir/papp brettes sammen så godt som mulig slik at beholderne ikke blir overfylr. Overfylte beholdere blir ikke hentet.

2. Garasjeanlegg

2.1 Garasjeanlegget skal alltid være låst. Påse at garasjeporten lukker seg etter ut- og innkjøring.

2.2 Parkering er kun tillatt på anvist parkeringsplass. Bilplassen må ikke brukes til lagring av møbler, esker eller lignende. Bilplassen må holdes fri for søppel og avfall.

2.4 Bilen må holdes låst. Sameiet er uten ansvar for skader bilen blir påført i garasjeanlegget.

2.5 Brannfarlig gass (propan) må ikke oppbevares i garasjeanlegget. Direktoratet for samfunnsikkerhet og beredskap (DSB) tillater ikke brennbar gass oppbevart under bakkenivå. Det er forbudt å oppbevare bensin utenom bilens faste tank.

2.6 Lading av batterier er ikke tillatt utenom nødsituasjoner (f. eks kjøretøy som ikke starter).

2.7 Det er ikke tillatt å utføre vesentlige reparasjoner på bilen i garasjen. Unntatt er mindre reparasjoner på egen bil når disse utføres på bilens faste plass.

2.8 De radiostyrte portåpnerne bør ikke legges igjen i bilen. Tap av portåpner vil kreve omprogrammering av samtlige portåpnere og er taperens ansvar.

2.9 De som har biler med motorer som lekker olje må sørge for å få dette reparert, eventuelt legge noe under bilen som fanger opp oljen.

Endringer.
Forslag til endring av eller supplement til husordensreglene, må leveres skriftlig til sameiets styre. Sameiets generalforsamling vedtar eventuelle endringer med alminnelig flertall.

Overtredelser.
Gjentatte grove overtredelser av disse regler gir styret rett til å benytte seg av bestemmelsen i eierseksjonsloven om fravikelse og salgspålegg.

INNKALLING 2026

Soltunet 3 Borettslag

Mandag 23.03.2026 kl. 09:00

Digitalt årsmøte- Min side Bonabo

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Soltunet 3 Borettslag

Møtet finner sted mandag 23.03.2026 kl. 09:00 - Digitalt årsmøte- Min side Bonabo

Møtet avholdes som et digitalt møte på Usbl.no / Bonabo - Min side.

Periode for kommentarer/spørsmål:
23.03.2026 09:00 - 24.03.2026 09:00

Periode for avstemning
24.03.2026 12:00 - 25.03.2026 16:00

Møtet innledes med en høringsperiode. I perioden for kommentarer/spørsmål kan eiere stille spørsmål til styret om de sakene som legges frem, kommentere saker, samt foreslå andre kandidater til verv. Når høringsperioden er over, vil det etter et lite opphold åpnes for avstemning.

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før mandag 23.03.2026 kl. 10:00 og må være undertegnet av minst 10 % av eierne.

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Soltunet 3 Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Ingen saker

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

6.5 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 90 000 ,- godkjennes

5. Ingen saker

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Thor-Arne Fosse, Valgt fra 19.05.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Eirik Joakim Bakke, Valgt fra 19.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Trine Bjerkeli Hansen, Valgt fra 25.06.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Dolf Okkerman, Valgt fra 19.05.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av styreleder

Thor- Arne Fosse er å valg, stiller ikke til gjenvalg som styreleder

Trine Bjerkeli Hansen stiller som styreleder for 2 år

Forslag til vedtak: Trine Bjerkeli Hansen blir valg til styreleder for 2 år

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Trine Bjerkeli Hansen er på valg, stiller ikke til gjenvalg.

Thor- Arne Fosse siller til valg som styremedlem for 2 år.

Forslag til vedtak: Thor- Arne Fosse blir valgt for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Dolf Okkerman er på valg, stiller til gjenvalg for 1 år

Frederik Günther Sommer, Stiller til gjenvalg fr 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Forslag til vedtak: Styret utpeker delegat

6.5 Valg av valgkomite

Thor Arne Kaaber er på valg, stiller til gjenvalg for 1 år.

Forslag til vedtak: Thor Arne Kaaber blir valgt for 1 år

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**964 812**	**1 352 753**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-2 230 174	355 932
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	216 569	-296 609
Endringer i andre langsiktige poster	2 908 061	-447 264
B. Årets endring disponible midler	**894 456**	**-387 941**
C. Disponible midler	**1 859 268**	**964 812**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 258 402	1 868 667
Kortsiktig gjeld	-399 134	-903 855
C. Disponible midler	**1 859 268**	**964 812**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Soltunet 3 Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 786 739	2 674 527	2 813 248	3 093 364
Sum leieinntekt		**2 786 739**	**2 674 527**	**2 813 248**	**3 093 364**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	950	0	0
Sum annen inntekt		**0**	**950**	**0**	**0**
Sum inntekt		**2 786 739**	**2 675 477**	**2 813 248**	**3 093 364**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	12 690	12 690	12 690	12 690
Styrehonorar	3	90 000	90 000	90 000	90 000
Driftskostnad					
Energikostnad	5	5 741	247 670	60 000	10 000
Kostnad eiendom/lokale	6	193 970	152 645	54 050	211 100
Kommunale avgifter/renovasjon		390 461	383 608	422 000	430 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	7	1 476	1 932	0	760
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	8 207	4 956	3 000	3 500
Reparasjon og vedlikehold	9	2 945 710	469 956	363 600	278 600
Revisjonshonorar		20 890	14 188	15 000	7 000
Forretningsførerhonorar		106 497	94 668	107 000	112 000
Andre honorar	10	7 406	14 758	5 000	5 000
Kontorkostnad		2 428	14 687	6 250	0
TV/bredbånd		181 433	165 387	169 803	179 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	0	500	0
Forsikring		190 863	172 455	198 500	206 279
Andre kostnader	11	7 860	15 458	13 500	12 500
Sum kostnad		**4 165 635**	**1 855 059**	**1 520 893**	**1 558 429**
Driftsresultat før IN		**-1 378 896**	**820 418**	**1 292 355**	**1 534 935**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		22 276	447 264	0	0
Driftsresultat etter IN		**-1 356 619**	**1 267 682**	**1 292 355**	**1 534 935**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		58 661	39 885	-34 884	0
Rentekostnad		932 215	951 635	939 940	994 299
Netto finansposter		**873 554**	**911 750**	**974 824**	**994 299**
Årsresultat		**-2 230 174**	**355 932**	**317 531**	**540 636**
Overført til/fra annen egenkapital		-2 230 174	355 932	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-2 230 174**	**355 932**	**0**	**0**

Balanse 2025 Soltunet 3 Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	4 758 000	4 758 000
Bygninger	4	58 172 000	58 172 000
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktige fordringer	12	67 144	67 144
Sum anleggsmidler		**62 997 144**	**62 997 144**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		5 247	17 923
Kostnader til avregning		413 816	630 633
Andre kortsiktige fordringer		104 603	6 239
Forskuddsbetalte kostnader		258 470	233 285
Innestående konsernkonto og bank		1 476 265	980 587
Sum omløpsmidler		**2 258 402**	**1 868 667**
SUM EIENDELER		**65 255 546**	**64 865 811**

Balanse 2025 Soltunet 3 Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		195 000	195 000
Sum innskutt egenkapital		**195 000**	**195 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 156 911	10 387 085
Sum opptjent egenkapital		**8 156 911**	**10 387 085**
Sum egenkapital	**13**	**8 351 911**	**10 582 085**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	15 868 959	15 652 390
Borettsinnskudd		15 732 500	15 732 500
IN nedbetalt fellesgjeld	14	24 903 042	21 994 981
Sum langsiktig gjeld		**56 504 501**	**53 379 871**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	3 039
Leverandørgjeld		0	222 900
Påløpne renter		4 726	5 165
A konto til avregning		341 088	630 633
Annen kortsiktig gjeld		53 320	42 117
Sum kortsiktig gjeld		**399 134**	**903 855**
Sum gjeld		**56 903 635**	**54 283 726**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**65 255 546**	**64 865 811**
Pantstillelser	15	56 504 501	53 379 871

Sted:_____ Dato:_____

Thor-Arne Fosse Styreleder	Trine Bjerkeli Hansen Styremedlem	Eirik Joakim Bakke Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000.
Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner strøm, og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 289 784	1 219 158
3609 Leie parkering	93 600	94 690
3618 Strøm el-bil	15 149	8 446
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	166 764	165 633
3650 Innkrevde felleskostn. renter	897 604	946 412
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	323 838	240 187
Sum	**2 786 739**	**2 674 527**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3957 Nøkkelsalg	0	950
Sum	**0**	**950**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	12 690	0
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	0	12 690
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	90 000	0
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	0	90 000
Sum	**102 690**	**102 690**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	58 172 000	4 758 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	58 172 000	4 758 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	58 172 000	4 758 000
Anskaffelsesår :	2007	2007
Antatt levetid i år :		

Borettslaget eier tomten og arealet er på 1 405,4 kvm. Eiendommen er påført g.nr 132 og b.nr 261 og ligger i Ullensaker kommune.
Eiendommen er forsikret i IF med polisenummer SP6521373. Borettslaget består av 39 andeler.

Note 5 - Energikostnader

	2025	2024
6200 Strøm- og energikostnader	5 741	247 670
Sum	**5 741**	**247 670**

Konto 6200 gjelder umålt forbruk etter avregning av strømforbruk for perioden 2020 - 2024.

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6300 Felleskostnader Soltunet fellesområder	128 243	98 381
6361 Fast renhold	55 960	52 109
6362 Skadedyrutryddelse	1 006	0
6364 Matteleie	7 155	0
6392 Containerleie/tømming	0	100
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	1 607	2 055
Sum	**193 970**	**152 645**

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisenskostnader	1 476	1 932
Sum	**1 476**	**1 932**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6525 IT utstyr	0	1 199
6540 Inventar	6 098	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	773	920
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 042	2 438
6552 Driftsmateriell	294	399
Sum	**8 207**	**4 956**

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	2 409 536	21 494
6602 Vedlikehold VVS	19 900	13 581
6603 Vedlikehold elektro	32 556	5 676
6605 Vedlikehold garasje/parkering	93 600	101 400
6611 Vedlikehold heiser	43 579	44 978
6613 Vedlikehold uteområder	44 114	60 522
6644 Fasade/balkonger	281 250	160 000
6648 Vedlikehold dører og porter	21 176	62 305
Sum	**2 945 710**	**469 956**

Konto 6601 gjelder tømrerarbeid og montering av kledning utført av Mesterbedriften Lund.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 10 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	7 406	14 758
Sum	**7 406**	**14 758**

Note 11 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	179	469
7720 Generalforsamling/Årsmøte	3 400	3 100
7770 Betalingskostnader	1 427	3 829
7771 Andre gebyrer	0	50
7772 Omkostninger inkasso	0	1 610
7773 Omkostninger innkreving	2 312	1 407
7790 Andre kostnader	545	5 225
7792 Øredifferanse	0	-3
7795 Korrigering av husleie	-3	-228
Sum	**7 860**	**15 458**

Note 12 - Langsiktige fordringer

Borettslaget har andeler i Romsås Grønt.

Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	195 000	0	195 000
Sum innskutt egenkapital	**195 000**	**0**	**195 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	10 387 085	-2 230 174	8 156 911
Sum opptjent egenkapital	**10 387 085**	**-2 230 174**	**8 156 911**
Sum egenkapital	**10 582 085**	**-2 230 174**	**8 351 911**

Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Formål:	Rehabilitering/nødvenc vedlikehold	Felleslån Borettslag	Felleslån Borettslag
Lånenummer:	**15160748629**	**94937036013**	**94937035998**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2023	2023
Rentesats:	5.05 %	5.54 %	5.54 %
Beregnet innfridd:	30.06.2035	30.12.2037	30.12.2057
Opprinnelig lånebeløp:	3 500 000	3 125 269	15 053 473
Lånesaldo 01.01:	0	2 148 881	13 503 509
Avdrag i perioden:	134 459	500 743	2 648 229
Opptak i perioden:	3 500 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	**3 365 541**	**1 648 138**	**10 855 281**
Saldo 5 år frem i tid:	1 794 104	1 084 756	10 110 872
Andelssaldo 01.01:	0	0	0
Innbetalt IN i perioden:	0	401 520	2 528 817
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	11 851	10 425
Andelssaldo 31.12:	**0**	**389 669**	**2 518 391**
Sum pantegjeld for lån:	**3 365 541**	**2 037 807**	**13 373 672**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15160748629	1	149 077	149 077
	3	144 638	433 914
	1	127 080	127 080
	2	125 469	250 938
	10	94 464	944 640
	1	94 003	94 003
	4	70 856	283 424
	1	67 141	67 141
	4	66 417	265 668
	4	63 458	253 832
	8	61 978	495 824
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94937035998	1	1 429 601	1 429 601
	1	967 156	967 156
	1	947 684	947 684
	2	900 526	1 801 052
	1	847 554	847 554
	1	827 527	827 527
	1	656 983	656 983
	1	631 789	631 789
	1	622 099	622 099
	1	611 763	611 763
	1	556 853	556 853
	1	380 279	380 279
	1	374 035	374 035
	1	200 906	200 906

Langsiktig gjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94937036013	1	247 713	247 713
	1	164 321	164 321
	2	155 982	311 964
	1	146 884	146 884
	1	143 473	143 473
	1	113 906	113 906
	1	109 547	109 547
	1	107 842	107 842
	1	106 136	106 136
	1	96 470	96 470
	1	65 008	65 008
	1	34 873	34 873

Borettslaget har byttet forretningsfører flere ganger siden IN-lånet ble tatt opp.
Oversikt over tidligere innbetalinger er ikke komplett og dette vil kunne påvirke restsum for inntrederetten i pantet.
Her vil det kunne komme endringer i 2025, men det har ingen likviditetsmessige konsekvenser.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 15 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	40 772 001
Innskuddskapital	15 732 500
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**56 504 501**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**62 930 000**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets eiendom med kr 15 732 500.

Resultat og balanse med noter for Soltunet 3 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Soltunet 3 Borettslag

Styreleder	Thor-Arne Fosse (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	Trine Bjerkeli Hansen (sign.)	27.02.2026
Styremedlem	Eirik Joakim Bakke (sign.)	03.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Soltunet 3 borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Soltunet 3 borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en

© KPMG AS and KPMG LawAdvokatfirma AS, Norwegian limited liability companies and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Document Classification - KPMG Confidential

Penneo Dokumentnøkkel: 2VFLY-ZURVE-WVPCG-J9SZT-OEZ2B-1E8FL

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2VFLY-ZURVE-WVPCG-J9SZT-OEZ2B-1E8FL

© KPMG AS and KPMG LawAdvokatfirma AS, Norwegian limited liability companies and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

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

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

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-04 13:51:15 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 2VFLY-ZURVE-WVPCG-J9SZT-OEZ2B-1E8FL

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

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

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

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

Årsmelding 2025 - Soltunet 3 Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Thor-Arne Fosse
Styremedlem, Eirik Joakim Bakke
Styremedlem, Trine Bjerkeli Hansen
Varamedlem, Dolf Okkerman

Styret i Soltunet 3 Borettslag består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Soltunet 3 Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Soltunet 3 Borettslag ligger i Ullensaker kommune, og har organisasjonsnummer 991969616

Soltunet 3 Borettslag består av 39 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Soltunet 3 Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP6521373. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Soltunet 3 Borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.03.2026

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 23.03.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

VEDTEKTER FOR SOLTUNET 3 BORETTSLAG

org nr: 991 969 616

Vedtatt på stiftelsesmøtet 10. oktober 2007.

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål
Soltunet 3 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Ullensaker kommune og har forretningskontor i Skedsmo kommune.
(2) Boligbyggelaget Romerike er lagets forretningsfører.
(3) Borettslaget er frittstående og er ikke tilknyttet boligbyggelaget.

2. Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-
(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil tyve prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-3. Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
(4) Andelseierne skal få utlevert et eksempel av borettslagets vedtekter.

2.2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr. vedtektenes punkt 4-2.

2.3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

Det praktiseres ingen forkjøpsrett for borettslaget.

4. Borett og bruksoverlating

4.1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4.2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid , utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje som fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne bli andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Alle leilighetene i 1. etasje har et privat hageareal som de har eksklusiv bruksrett til. Andelseierne har alene ansvar for å vedlikeholde sitt hageareal. Beplantning i grense mot nabo og fellesareal skal godkjennes av borettslagets styre.
(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
(3) Andelseieren har også ansvaret for opp staking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.
(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks sende melding til borettslaget.

(7) borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. Borettslagsloven § 5-18.

5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er vesentlig ulempe for andelseieren.
(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termo ruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr. Borettslagsloven § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6.1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6.2 Pålegg om salg Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. Borettslagsloven § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6.3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7.1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

7.2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8.1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 styremedlemmer og kan ha 1 varamedlem.
(2) Funksjonstiden for styreleder er et år og de andre medlemmene er to år. Vara medlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8.2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til i andre organer. Styret skal godkjenne alle tiltak/endringer på fasaden som blir synlige, herunder fastsatte regler for oppsetting av utvendige persienner, markiser og bestemme farger og lignende.
(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(3) Styre skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8.3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om :
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget får ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. Borettslagsloven § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8.4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder, eller nestleder, og ett styremedlem i felleskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9.1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9.2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.
(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordiner generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlem
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9.5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9.6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9.7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10.1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.
(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10.2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsførere og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10.3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig for del til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11.1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
11.2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

Vedtektene er endret 23.3.2004, 22.3.2007 og sist endret 18.3.2010.

Boligopplysninger:

Soltunet 3 Borettslag		**Vår ref.:**	2195/1	**Fødselsdato eier:**	26.06.2001
Romsaas Allé 18		**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	09.10.2002
2063 JESSHEIM		**Eiere:**	Marlén Engelsrud, Magnus Ersrud		
Organisasjonsnr:	991 969 616	**Andelsnr:**	1		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 916**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 027
	Akonto el-kraft	600
	Avdrag felleslån	448
	Renter felleslån	259
Tilleggsytelser:	Garasjeleie	200
	TV/internett	382

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	62 135	Gjeld siste årsoppg.:	63 457
Klient ajourf. lån:	18 634 399,23	Klient gj. s. årsoppg.:	15 868 959

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94937035998, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 11.05.2026: 5.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 127
Saldo per 11.05.2026: 10 821 472
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.12.2057)
IN-ordning: det er anledning til å nedbetale på lånet den 15.mars og 15.september. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling

Lånenummer: 94937036013, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 11.05.2026: 5.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 47
Saldo per 11.05.2026: 1 623 188
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.12.2037)
IN-ordning: det er anledning til å nedbetale på lånet den 15.mars og 15.september. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling

Lånenummer: 15160748629, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 11.05.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 37
Saldo per 11.05.2026: 3 295 422
Andel av saldo: 62 136
Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 30.06.2035)
Rehabilitering/nødvendig vedlikehold

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Trine Bjerkeli Hansen

Adresse: Romsaas Allé 18

Postnr/-sted: 2063 JESSHEIM

Boligopplysninger:

Soltunet 3 Borettslag	**Vår ref.:**	2195/1	**Fødselsdato eier:**	26.06.2001
Romsaas Allé 18	**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	09.10.2002
2063 JESSHEIM	**Eiere:**	Marlén Engelsrud, Magnus Ersrud		

Organisasjonsnr: 991 969 616

4: Særskilte opplysninger

Telefon: Mob.: 95985165

E-post: styret@soltunet3.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	63 457	Andre inntekter:	1 107
Annen formue:	36 320	Utgifter:	1 653		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	1	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2023		
Gårds/bruksnr:	132/261		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1405.4

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP6521373

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	15.11.2023	Første innflytting:	15.11.2023	SSBnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Blokk		

Fasiliteter:

Opplysninger om tredjepartsopplysninger for 2023 hentes fra forrige forretningsfører på eierskifte@boalliansen.no

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Informasjon i forbindelse med salg av bolig i frittstående borettslag

I vedtektene står det om andelseierne har forkjøpsrett ved salg av andeler i borettslaget.

Utlysning av forkjøpsrett internt i borettslaget og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører
Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut. Dette innebærer:

- Alle forhåndsutlysninger og salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som likevel sendes direkte på e-post vil ikke bli behandlet.

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Bestillinger om utlysning av forkjøpsrett og eierskiftemeldinger skal sendes til eierskifte@usbl.no
og må inneholde følgende opplysninger:

- Kontaktopplysninger til megler
- Kontaktopplysninger til selger og kjøper (navn, fullt fødselsnummer, adresse, telefonnummer og e-post)
- Kjøpernes eierandeler, jf. skatteforvaltningsloven av 01.01.17 og tilhørende forskrift om tredjepartsopplysninger
- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnummer og areal)

Tilleggsopplysninger ved forhåndsavklaring

- Prisantydning
- Visningsdato med klokkeslett

Tilleggsopplysninger ved fastprisavklaring

- Avtalt pris
- Tidspunkt for aksept av bud
- Overtagelsesdato

Annonsering av forkjøpsrett

For hver bolig fastsettes en egen meldefrist. Forkjøpsretten avklares etter meldefristens utløp og når melding om akseptert bud er mottatt.

Når forkjøpsretten er utlyst, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis per e-post. Vi ber derfor om at e-postadressene til alle medeiere oppgis.

Gebyrer til Usbl

Gebyr for boligopplysninger

- Full pakke med boligopplysninger, ref. Infoland
- Kun boligrapport, ref. Infoland

Eierskiftegebyr

- Eierskiftegebyr bolig – **kr 6.725,-** inkl. mva
- Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag – **kr. 1.408** inkl. mva

Eierskiftegebyret skal belastes selger (Usbl fakturerer megler).
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
Forfall er 14 dager etter overtagelse.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Gebyr for avklaring av forkjøpsretten

- **Forhåndsavklaring** av forkjøpsretten (rask avklaring) koster **kr 8.255,-** inkl. mva.
  Gebyret faktureres på følgende måte (enten A eller B):
  A. Selger faktureres direkte dersom boligen ikke blir tatt på forkjøpsrett.
  B. Kjøper faktureres direkte dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett.

- **Fastprisavklaring** av forkjøpsretten koster kr på **kr 8.255,-** inkl. mva, men skal kun betales dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett. Kjøper faktureres direkte ved benyttelse av forkjøpsretten.

Felleskostnader
Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon
Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 02.01.2026

Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 1 i SOLTUNET 3 BORETTSLAG, Organisasjonsnummer 991969616

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	11.05.2026 kl. 14.37
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	11.05.2026 kl. 14.36

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2025/375128-1/200 02.04.2025 13:58

HJEMMEL TIL ANDEL

VEDERLAG: NOK 3 010 000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
ENGELSRUD MARLÉN
FØDT: 26.06.2001 IDEELL: 1/2
ERSRUD MAGNUS
FØDT: 09.10.2002 IDEELL: 1/2
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2025/375129-1/200 02.04.2025 13:58

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 3 010 000
PANTHAVER : NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222
ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2007/236389-2/201 24.12.2007

REGISTRERING AV BORETTSLAGSANDEL

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

BORETTSLAGSREGISTERET

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det også automatisk inn en utskrift fra borettslagsregistet. Denne

benyttes til å verifisere at eier har hjemmel til boligen, samt at den ikke er heftet med lån høyere enn verdien.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 132, Bruksnummer 261 i 3209 ULLENSAKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	11.05.2026 kl. 14.37
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	11.05.2026 kl. 14.36

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2008/71887-1/200 25.01.2008 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 4 758 000
Omsetningstype: Fritt salg
SOLTUNET 3 BORETTSLAG
ORG.NR: 991 969 616

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2008/72036-1/200 25.01.2008 **FELLES PANTEDOK BOR.INNSK**
Beløp: NOK 15 732 500
Panthaver: BORETTSL.AND.EIERE I FELLESSKAP,LOV OM BUR.LAG§2
LØPENR: 8214303

2008/72036-2/200 25.01.2008 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2008/72023-1

2019/346472-1/200 22.03.2019 21:00 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2019/320898-1

2019/320898-1/200 18.03.2019 08:39 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 47 197 500
Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF
ORG.NR: 991 303 995
ELEKTRONISK INNSENDT

2020/3047554-1/200 18.09.2020 13:42 ** MASSETRANSPORT
FRA: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF
ORG.NR: 971 171 324
TIL: STADSHYPOTEK AB NUF
ORG.NR: 991 303 995
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/809704-1/200 11.07.2025 08:15 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 4 200 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2005/157458-1/200 31.10.2005 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3209 GNR: 132 BNR: 243

2020/267680-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0235 GNR: 132 BNR: 261

2024/232167-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3033 GNR: 132 BNR: 261

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Utskriftsdato: 12.05.2026

ULLENSAKER KOMMUNE

Flystøy

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

Kommunenr.	3209	**Gårdsnr.**	132	**Bruksnr.**	261	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Romsaas Allé 18, 2063 JESSHEIM								

Eiendommen ligger utenfor dagens flystøysoner.	☒
Kommentarer:	

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Ullensaker kommune

Byggesak

NCC Construction AS
Postboks 544
2304 Hamar

Vår ref: (Oppgis ved svar)	Deres ref:	Dato
2009/977-2		03.03.2009

FERDIGATTEST

Etter Plan- og bygningsloven § 99

GNR/BNR/FNR/SNR:	132/264
Tiltakets art:	Nytt bygg – boligformål
Byggets/anleggets art:	Boligblokk på 3-4 etasjer (39 boenheter)
Byggested:	Romsaas Alle 18 – 2050 Jessheim

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt den 03.03.2009 ; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

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

Ved senere installasjon av ildsted, må dette meldes til kommunens feiermester.

For Bygningssjefen

Miriam Alipour
byggesaksbehandler
Direkte telefonnr: 66108272

Kopi:
Marit Granhaug og Berit Lundby, VAR
Jan B. Leirhol, Prosjektleder Bygg Hamar

Utskriftsdato: 08.05.2026

Ullensaker kommune

Adresse: Furusethgata 12, 2050 Jessheim
Telefon: 66108000

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3209	**Gårdsnr.**	132	**Bruksnr.**	261	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Romsaas Allé 18, 2063 JESSHEIM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	122 407,61 kr
Renovasjon	189 057,64 kr
Vann	78 995,58 kr
Sum	**390 460,83 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Grunngebyr	25%	39 Stk	3052.50	1/1	0 %	119 047,50 kr	59 523,75 kr
Avfallsbrønn andel 3000 liter	25%	2 Stk	51000.00	39/190	0 %	20 936,84 kr	10 468,42 kr
Avfallsbrønn andel 5000 liter	25%	4 Stk	85000.00	39/190	0 %	69 789,48 kr	34 894,74 kr
Vann etter BRA x 1,3 (fast faktor)	15%	2281 m2	29.90	1/1	30 %	88 662,47 kr	44 331,24 kr
Avløp etter BRA x 1,3 (fast faktor)	15%	2281 m2	48.30	1/1	30 %	143 223,99 kr	71 611,99 kr
					Sum	**441 660,28 kr**	**220 830,14 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 12.05.2026

ULLENSAKER KOMMUNE

Kulturminner

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

Kommunenr.	3209	**Gårdsnr.**	132	**Bruksnr.**	261	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Romsaas Allé 18, 2063 JESSHEIM								

Det ligger ikke registrerte kulturminner på eiendommen.	☒
Kommentarer:	

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Utskriftsdato: 08.05.2026

Ullensaker kommune

Adresse: Furusethgata 12, 2050 Jessheim

Telefon: 66108000

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3209	**Gårdsnr.**	132	**Bruksnr.**	261	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Romsaas Allé 18, 2063 JESSHEIM								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	008
Navn	Kommuneplanens arealdel 2021-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.03.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3209/dokumenter/4011/kommuneplanbestemmelser---endelig-utgave-etter-mekling-og-behandling_uten-markeringer-etter-kst-24.03.26.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 405 m^2 **KPHensynsonenavn** H190_2 Byggerestriksjonskart - med tre rullebaner, alternativ øst (BRA-kart) **KPSikring** Andre sikringssoner

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	493
Navn	Byplan Jessheim 2050

Plantype	Kommunedelplan
Status	6 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Ikrafttredelse	01.01.0001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3209/dokumenter/4017/planbestemmelser24032026.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 405 m^2 **KPHensynsonenavn** H190_2_Restriksjonsplan(hinderflater) **KPSikring** Andre sikringssoner
	Delareal 1 405 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	198
Navn	Jessheim vest - Romsaas
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.10.1998
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3209/dokumenter/1467/198bmve.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 405 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B2

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	198 B1 mve
Navn	Romsaas felt B2
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.02.2003
Delarealer	**Delareal** 1 403 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 2 m^2 **Formål** Felles gangareal

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Romsaas Allé 18	H0101	132/261	43	2	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ENGELSRUD MARLÉN 260601*****	Eiendomsrett 1/2	Romsaas Allé 18 2063	Bosatt
ERSRUD MAGNUS 091002*****	Eiendomsrett 1/2	Romsaas Allé 18 2063	Bosatt

Vegadresse: Romsaas Allé 18

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2063 JESSHEIM	Kirkesogn	02070701 Hovin
Grunnkrets	222 Gjestad	Tettsted	659 Jessheim
Valgkrets	9 Jessheim		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	23443767		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	11.01.2008

1: Bygning 23443767: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 11.01.2008

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	3107
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	3107
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	39

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	05.02.2007	15.02.2007
Igangsettingstillatelse	13.02.2007	15.02.2007
Tatt i bruk	11.01.2008	14.01.2008

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H05	2	150	0	150	0	0	0

H04	7	531	0	531	0	0	0
H03	9	541	0	541	0	0	0
H02	9	541	0	541	0	0	0
H01	12	518	0	518	0	0	0
K01	0	826	0	826	0	0	0

Borettslag

Navn	SOLTUNET 3 BORETTSLAG	Org.nr	991969616
Adresse	c/o Usbl Storgata 14, 2000 LILLESTRØM	Ant. andeler	1

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Seksjon	132/255/0/2	0	
Seksjon	132/255/0/3	0	
Grunneiendom	132/261	1405.4	

Utskriftsdato: 12.05.2026

ULLENSAKER KOMMUNE

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 132 BNR: 261 SNR:

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

Kommunenr.	3209	**Gårdsnr.**	132	**Bruksnr.**	261	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Romsaas Allé 18, 2063 JESSHEIM								

EIENDOM:

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 1405,4 m2. . ☐ Snr. har en andel på _ i sameie.

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

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

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

* Kommunen gjør 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 "Jessheim vest -Romsaas " m/best. vedtatt 26.10.1998 .

Endringer: mindre vesentlig endring av bebyggelsesplan vedtatt 17.02.2003.

☐ Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: _.

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

Grenser inntil reguleringsplan for: "FB3 Romsaas" vedtatt 01.11.2010., "Romsaas Allè" vedtatt 05.12.2005. og mindre vesentlig endring av "RomsaasFlet B4" vedtatt 22.08.2017.

STØYFORHOLD:

☐ Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen. ☐ Er berørt av veg/jernbanestøy.

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

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

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

Det er fortsatt byggerestriksjoner ved OSL Gardermoen, slik det har vært siden flyplassen ble etablert i 1998. Det er begrensning i muligheten for å bygge og fradele boligtomter nær flyplassen der støyen har et for høyt nivå. Formannskapets vedtak innebærer at de nye støykart som viser forventet støybilde med tre rullebaner ikke skal tas hensyn til. Dette fordi disse vurderes som foreløpige og usikre. Dermed legger kommunen til grunn det støybilde som dagens to rullebaner medfører.

Det er i praksis ikke mulighet for å bygge / fradele til boligformål (støyfølsomme bruksformål) i rød støysone. I gul støysone kan det være muligheter, men det forutsetter at man kan dokumentere akseptable støynivåer inne og på utearealer. I byggesaker må tiltakshaver/byggherre benytte seg av konsulenter/foretak med støyfaglig kompetanse.

Samferdselsdepartementet har i brev 28.3.17 besluttet at mulig ny 3. rullebane skal planlegges på østsiden av flyplassen. Kommunen er i en planprosess som baserer seg på departementets beslutning.

Byggesaksavdelingen kan veilede nærmere i konkrete spørsmål.

VEG, VANN OG AVLØP:

☒ Tilknyttet offentlig vann og avløp. ☐ Ikke tilknyttet off. vann og avløp.

☐ Tilknyttet off. vann, men har septik. ☐ Skal tilknyttes off. vann og avløp.

☐ Vannmåler er installert. ☐ Vannmåler er ikke installert.

☐ Ingen restanser på kommunale avgifter. ☐ Eiendommen har kr __ i restanse for kommunale avgifter.

For eiendommer som har installert vannmåler vil avgifter for vann og avløp variere med forbruk.

☒ Eiendommen ligger til offentlig veg. ☐ Eiendommen ligger til privat veg.

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 2006 . Garasje byggemeldt _. Tilbygg byggemeldt _.

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

Andre opplysninger

For ulike registrerte farer se NVE atlas.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Utskriftsdato: 08.05.2026

Eiendomskart for eiendom 3209 - 132/261//

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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 405,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6669205,2	**Øst**	620085,5	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6669218,44	620087,89	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,91	
2	6669202,02	620058,48	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,68	
3	6669178,55	620071,58	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,88	
4	6669191,03	620094,36	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,97	
5	6669192,24	620113,58	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,26	
6	6669220,02	620111,75	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,84	

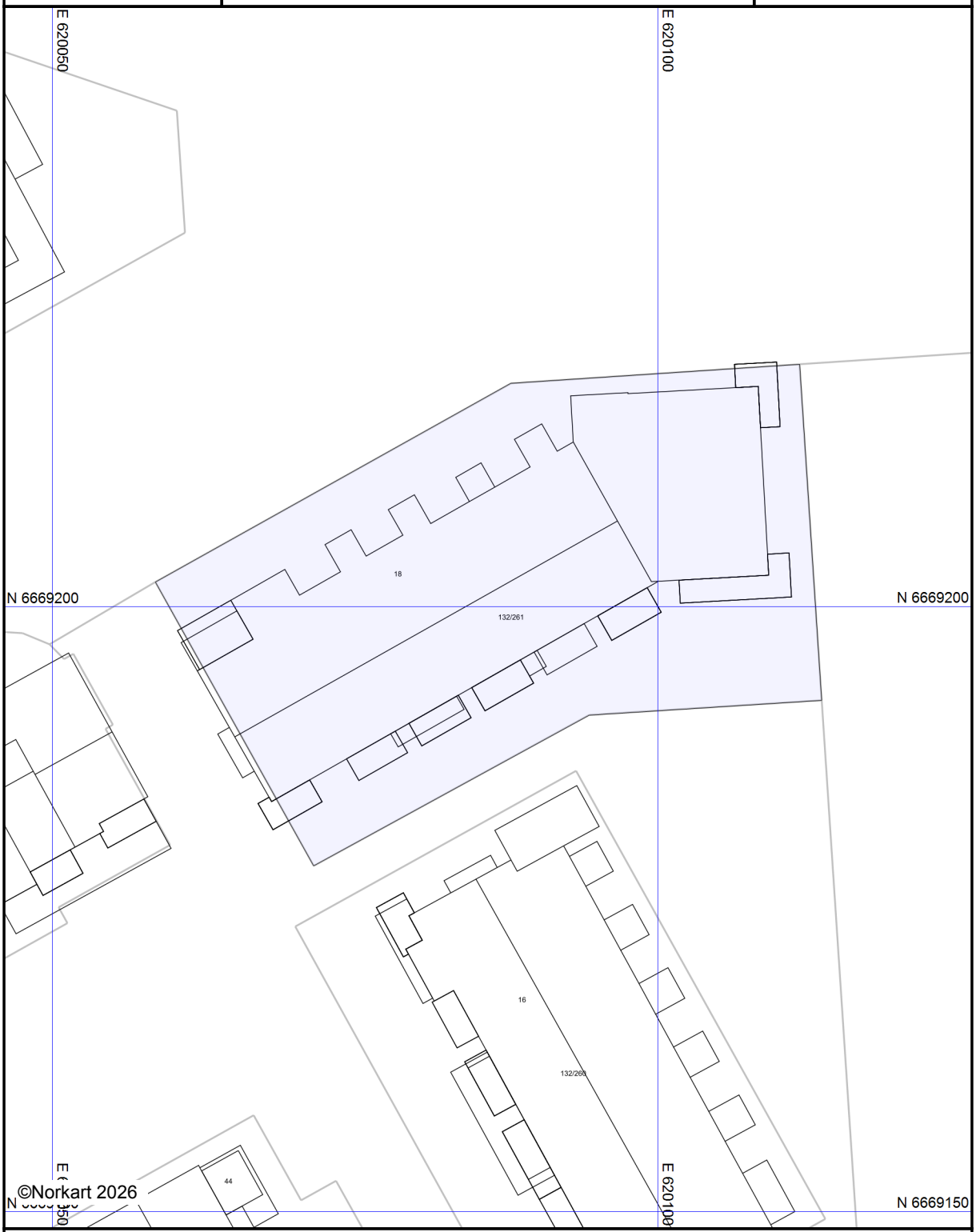
Ullensaker kommune

KommunedelplanHoring

Eiendom: 132/261
Adresse: Romsaas Allé 18
Utskriftsdato: 08.05.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

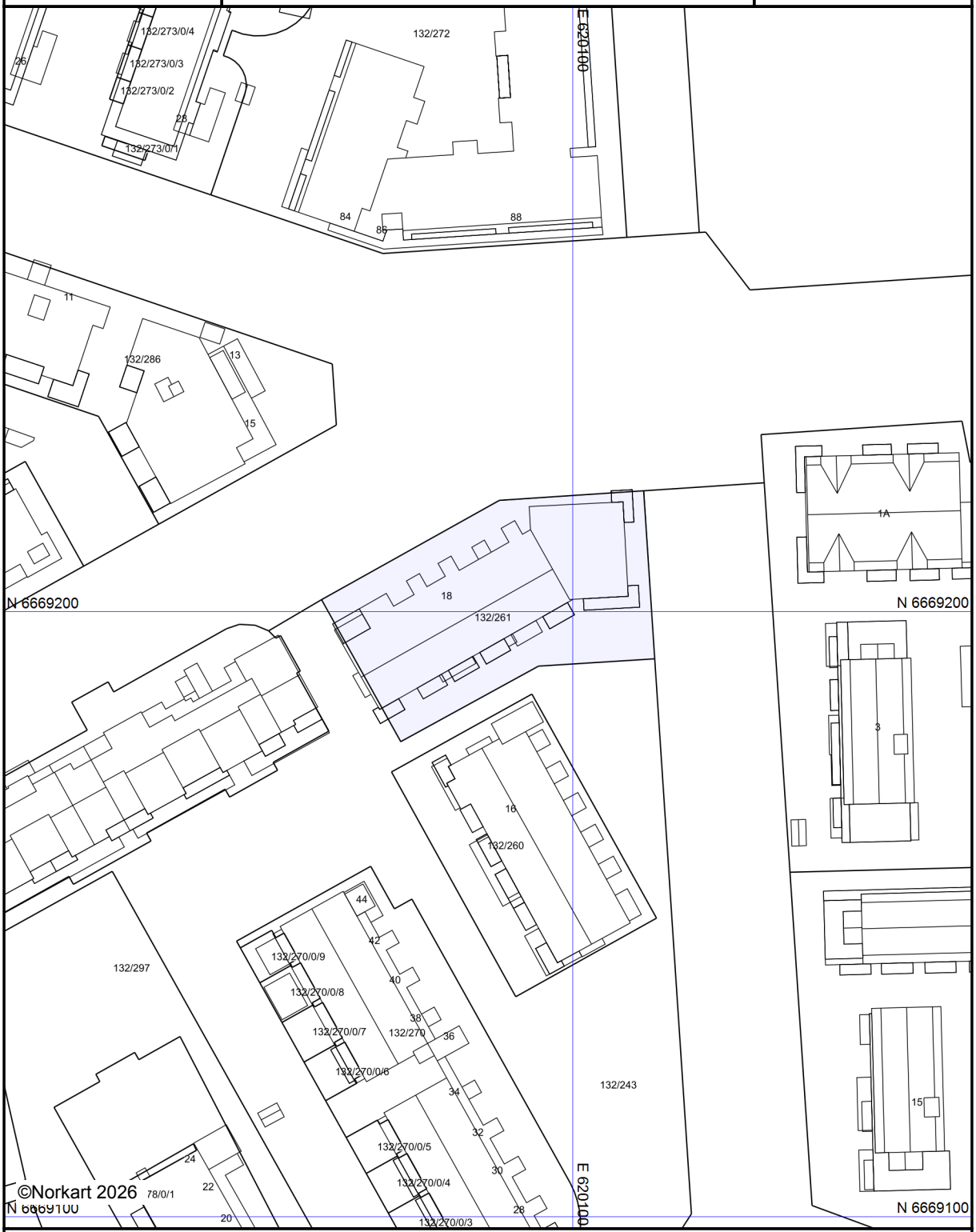
Ullensaker kommune

ReguleringOverBakken

Eiendom: 132/261
Adresse: Romsaas Allé 18
Utskriftsdato: 08.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

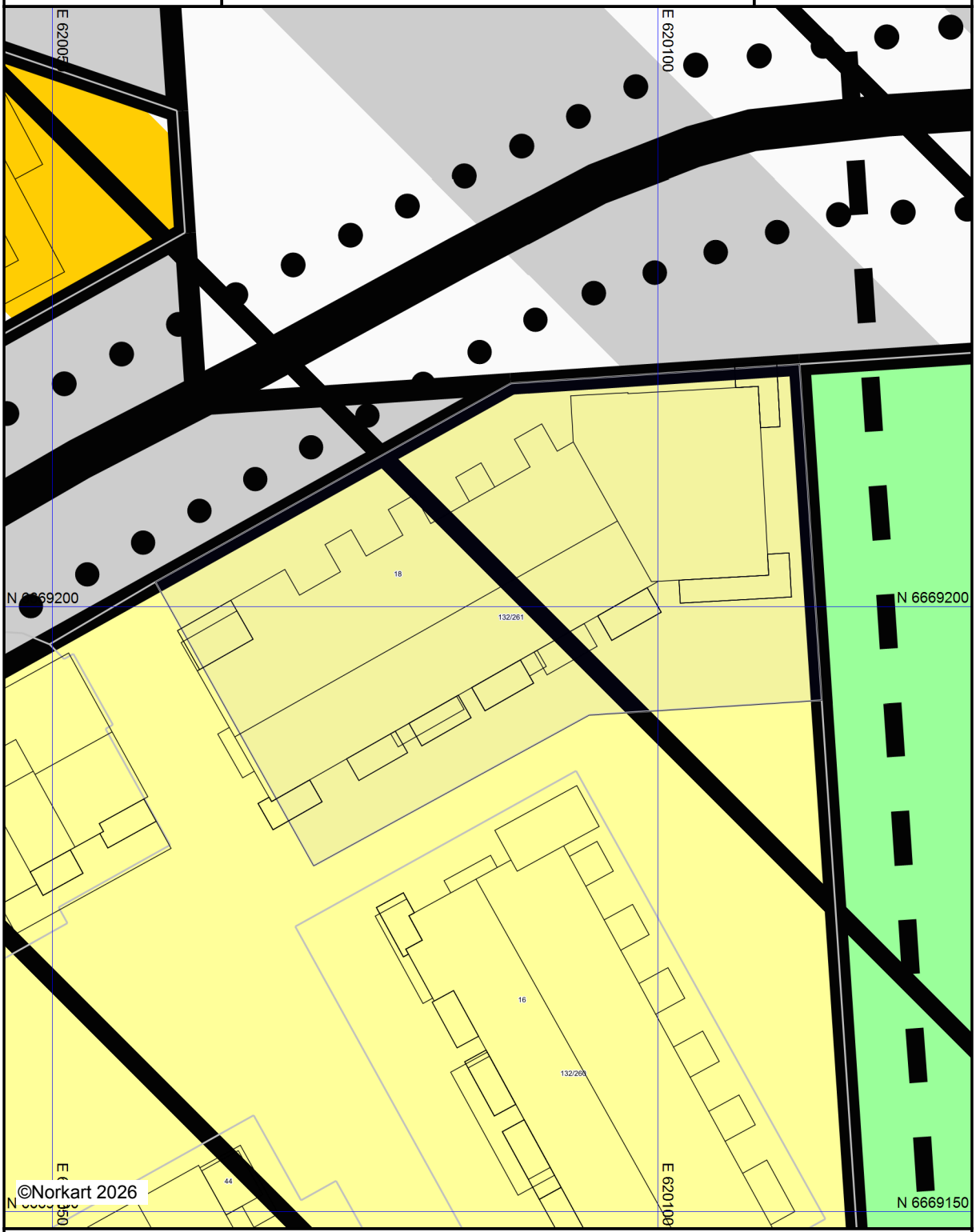
Ullensaker kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 132/261
Adresse: Romsaas Allé 18
Utskriftsdato: 08.05.2026
Målestokk: 1:500

N

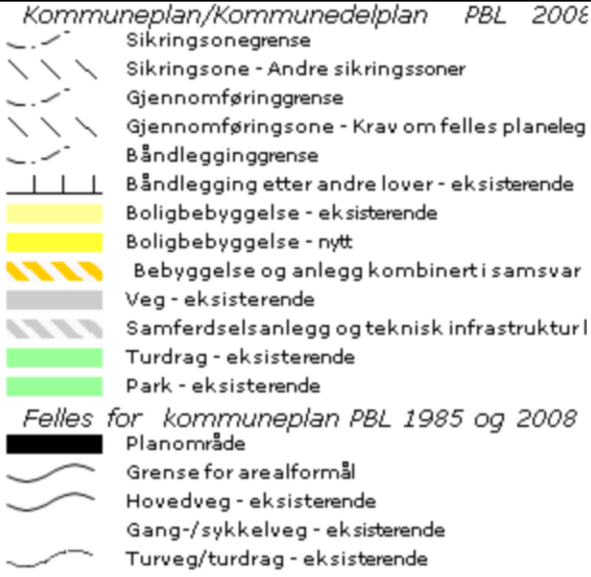
UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

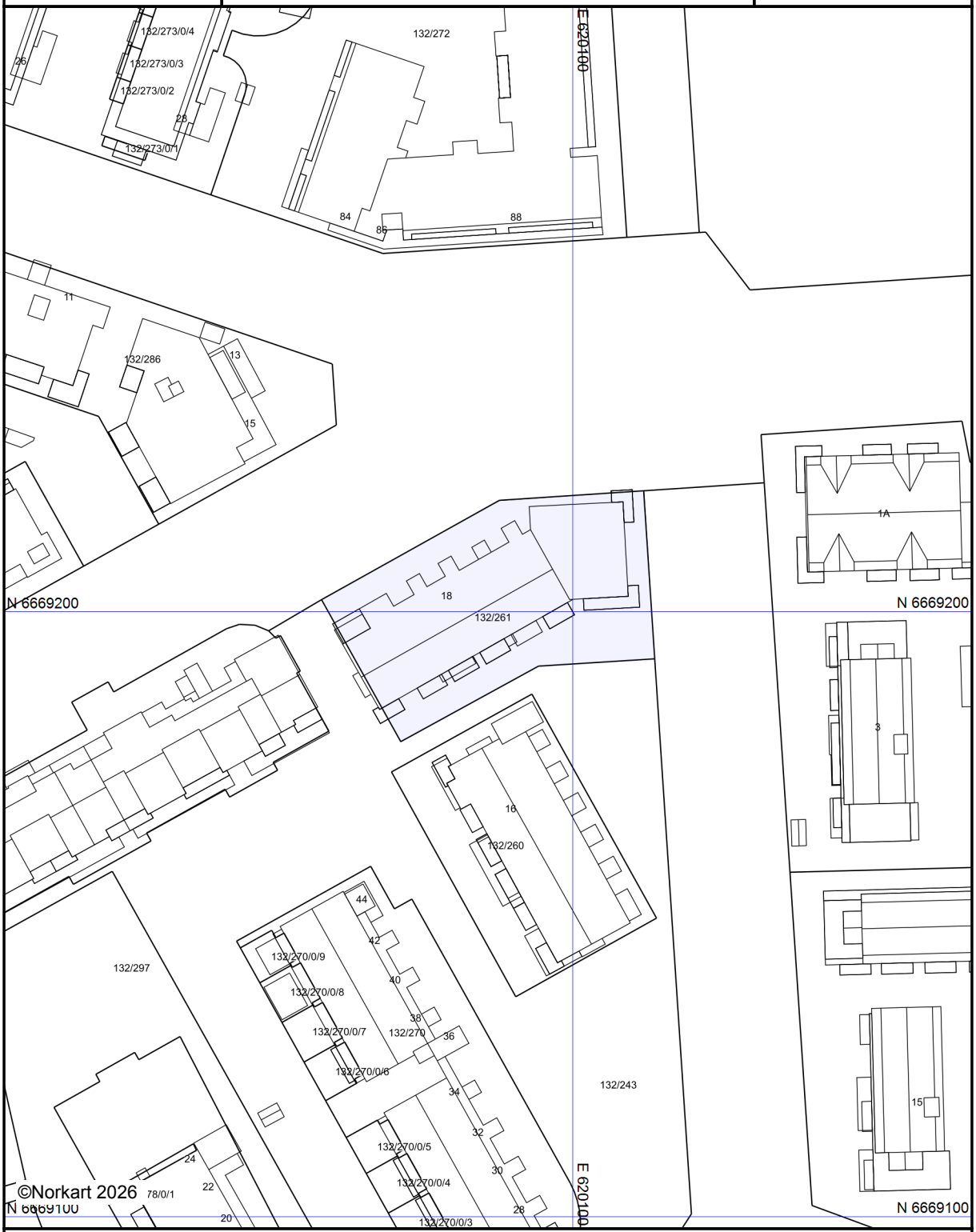
Ullensaker kommune

ReguleringUnderBakken

Eiendom: 132/261
Adresse: Romsaas Allé 18
Utskriftsdato: 08.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Ullensaker kommune

Ledningskart

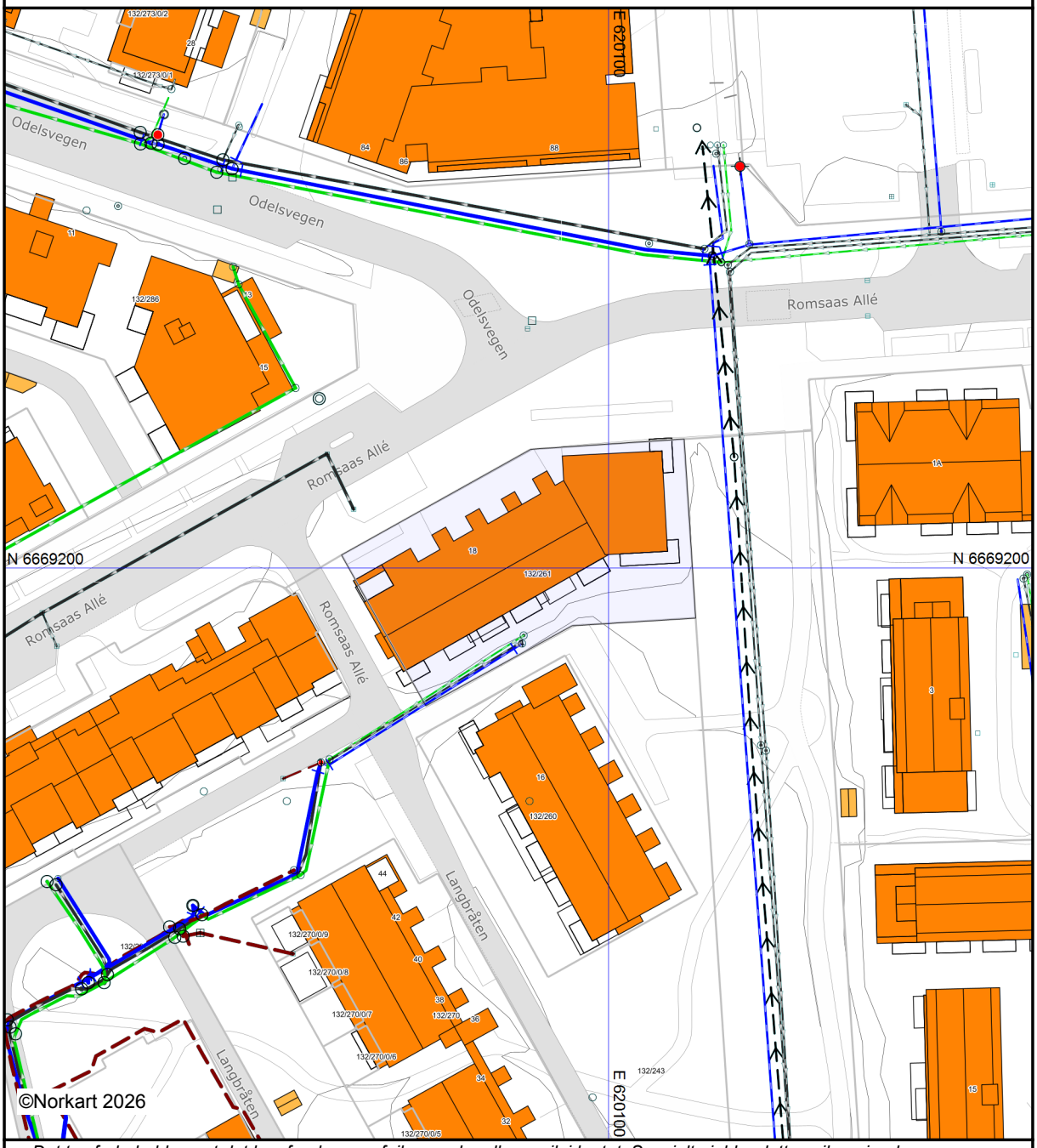
Eiendom: 132/261
Adresse: Romsaas Allé 18
Dato: 08.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

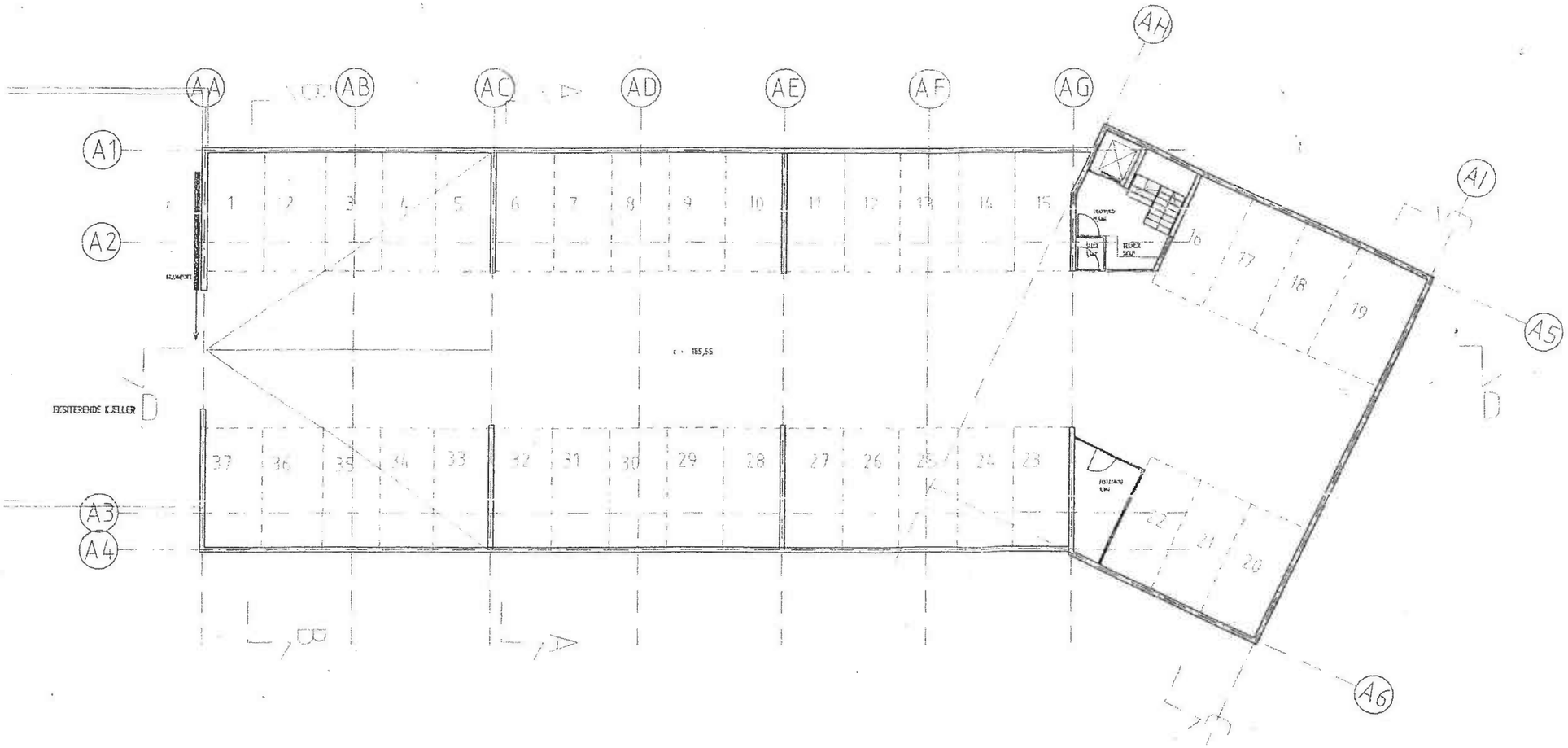
Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

2902128009BULLOS31



INDEX	DATO	SIGN	KONTR	TEKST
C	08.11.04	AMB	FV	RAMMESØKNAD TEGNINGER
B	14.05.03	DS	FV	ENDRET BOGEN IDENTEN
A	13.04.03	AMB	DS	REVIDERT TEGNING FOR PRISFORUTSETNING

Felt B2 Jessheim Vest-Romsaas
GNR: 132,BNR: 243

FELIX ARKITEKTER AS

FELIX ARKITEKTER AS, ROSENKRANTS GT 7, 0159 OSLO. TLF: 23 35 79 70. FAX: 23 35 79 71

TILTAKSHAVER:

NCC Bolig AS

BLOKK A
PLAN KJELLER

MÅLESTOKK	FASE STATUS		
1:200	RAMMESØKNAD		
PROSJEKTERENDE	TEGN NR	DATO	INDEX
ARK	AA200K301	14.03.03	C
TEGNET	DATERT	KONTROLL	
	AMB	FV	

2302120000UL165347

C	03.11.04	AS	FV	RAMMESØKNAD TEGNINGER
B	11.03.03	DS	FV	ENERGI PLAN LØSNING PLASTHUSET
A	10.01.03	AB	DS	REVIDERT TEGNING FOR PROGRAMBOLAG
INDEX	DATO	SIGN	KONTR	TEKST

Felt B2 Jessheim Vest-Romsaas
GNR: 132,BNR: 243

NORD

FELIX ARKITEKTER AS

FELIX ARKITEKTER AS, HOLBENKVARTETS GT 7, 0103 OSLO, TLF: 23 35 70 70, FAX: 23 35 70 71

TILTAKSHAVER:

NCC Bolig AS

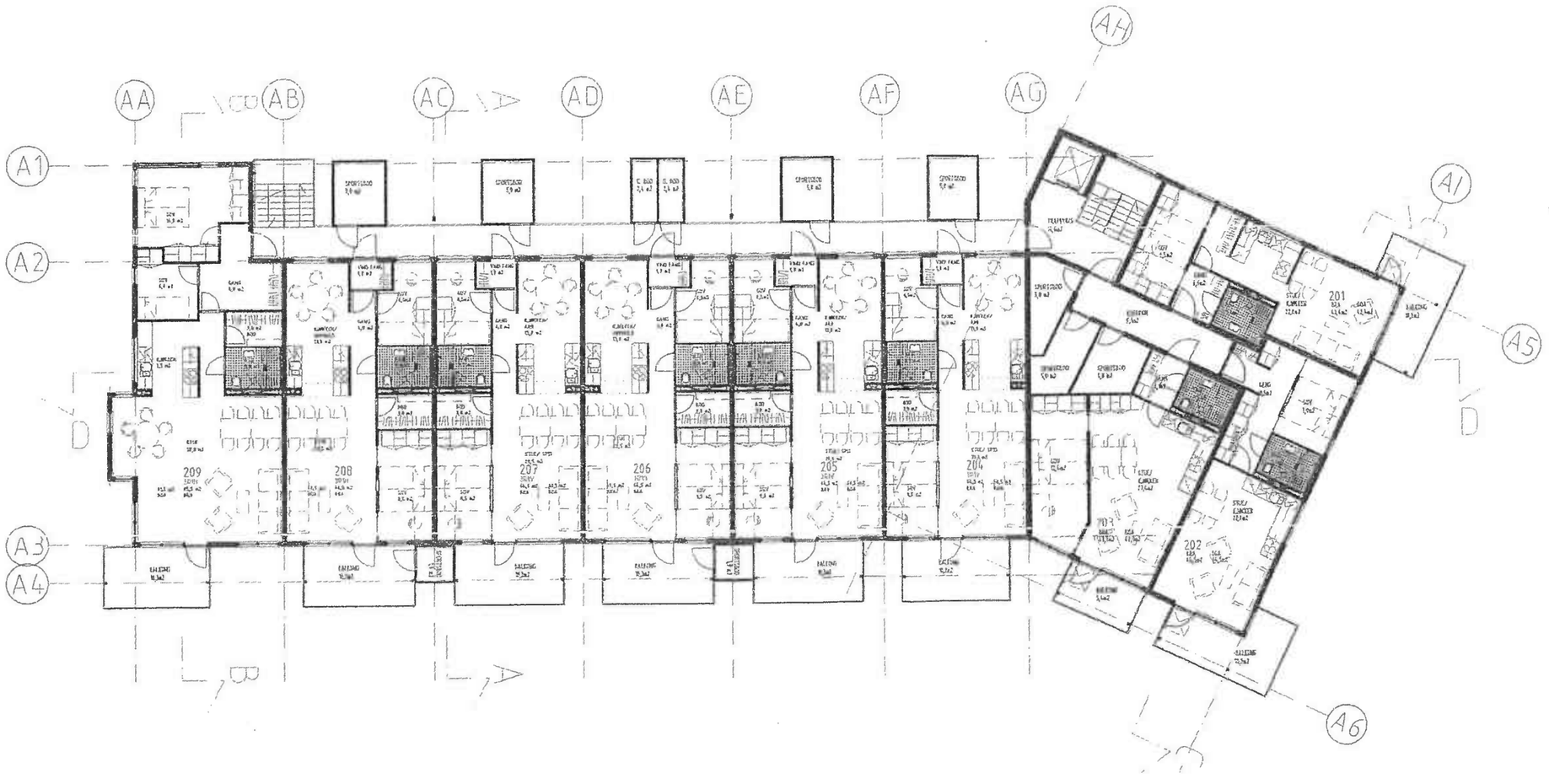
BLOKK A
PLAN 1. ETG.

MÅLESTOKK	HOVEDSTATUS
1:200	RAMMESØKNAD

FAGSJEKTANSVARLIG	TEGN NR	DATO	INDEX
ARK	AA2001301	14.03.03	C

FAGGRUPPE	UTFØRT	KONTROLL
	AMB	FV

2302120003KLL653472



C	03.11.04	AMB	FV	RAMMESØKNAD TEGNINGER
B	14.05.03	OS	FV	ENDRET PLANLØSNING FUNKTIONSSETT
A	09.04.03	AMB	OS	REVIDERT TEGNING FOR PRISOPPGJØR
INDEX	DATO	SIGN	KONTR.	TEKST

Felt B2 Jessheim Vest-Romsaas
GNR: 132,BNR: 243

NORD

FELIX ARKITEKTER AS

FELIX ARKITEKTER AS, ROSENKRANTZ GT 7, 0159 OSLO, TLF: 23 35 79 70, FAX: 23 35 79 71

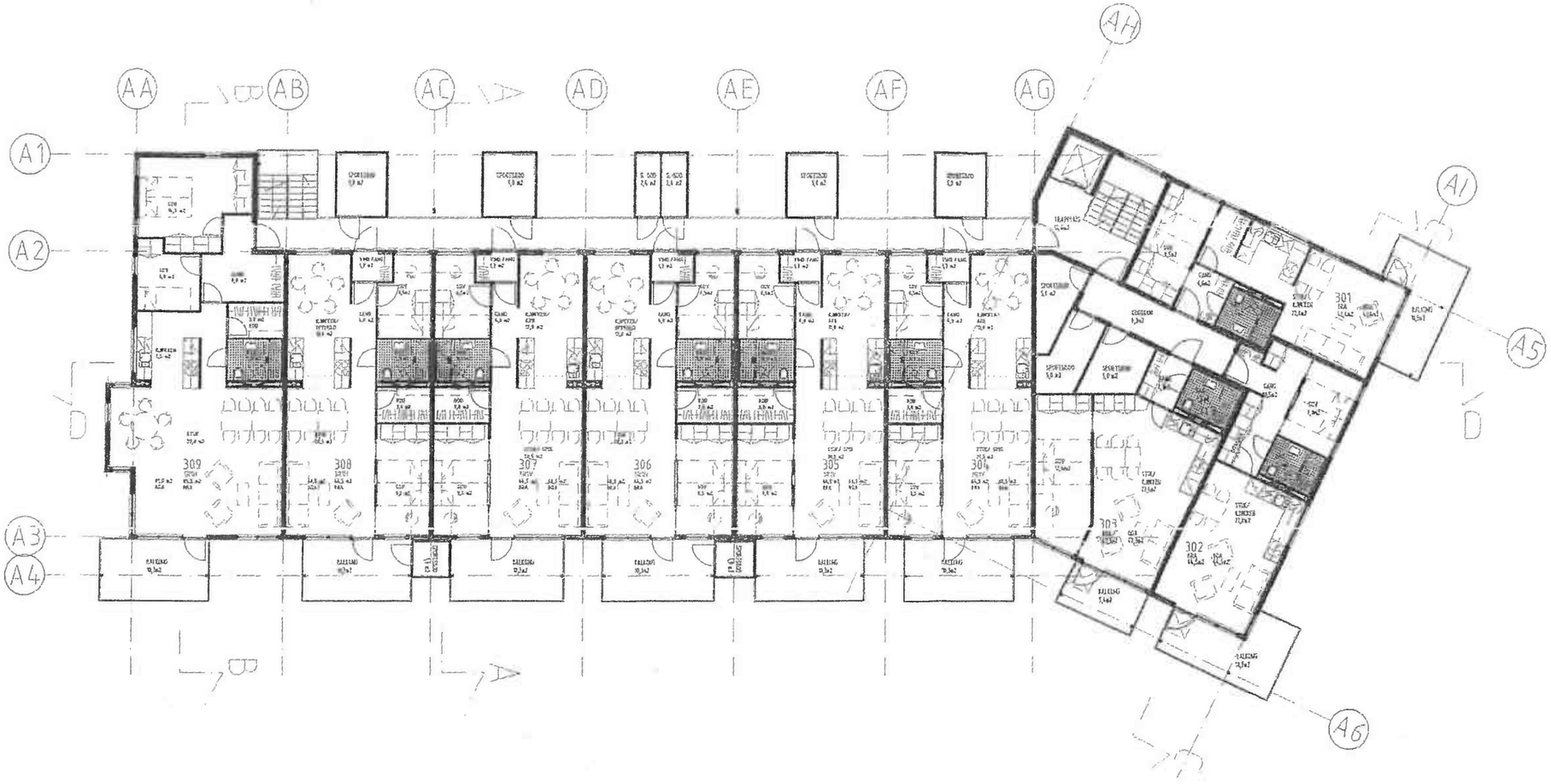
TILTAKSHAVER:

NCC Bolig AS

BLOKK A
PLAN 2. ETG.

MÅLESTOKK	TEGN. STATUS		
1:200	RAMMESØKNAD		
PROSJ.TEGNING	TEGN.NR	DATO	RIDER
ARK	AA2002301	14.03.03	C
T. GRAD	UTFØRT	KONTROLL	
	AMB	FV	

2302120009UL1653473



INDEX	DATO	SIGN	KONTR	TEKST
C	09.11.04	AMB	FV	RAMMESØKNAD TEGNINGER
B	14.05.03	DS	FV	ENDRET PLANLØSNING HUSTYPE/SET
A	12.04.02	AMB	DS	REVIDERT TEGNING FOR PROSJEKTERING

Felt B2 Jessheim Vest-Romsaas
GNR: 132,BNR: 243

NORD

FELIX ARKITEKTER AS

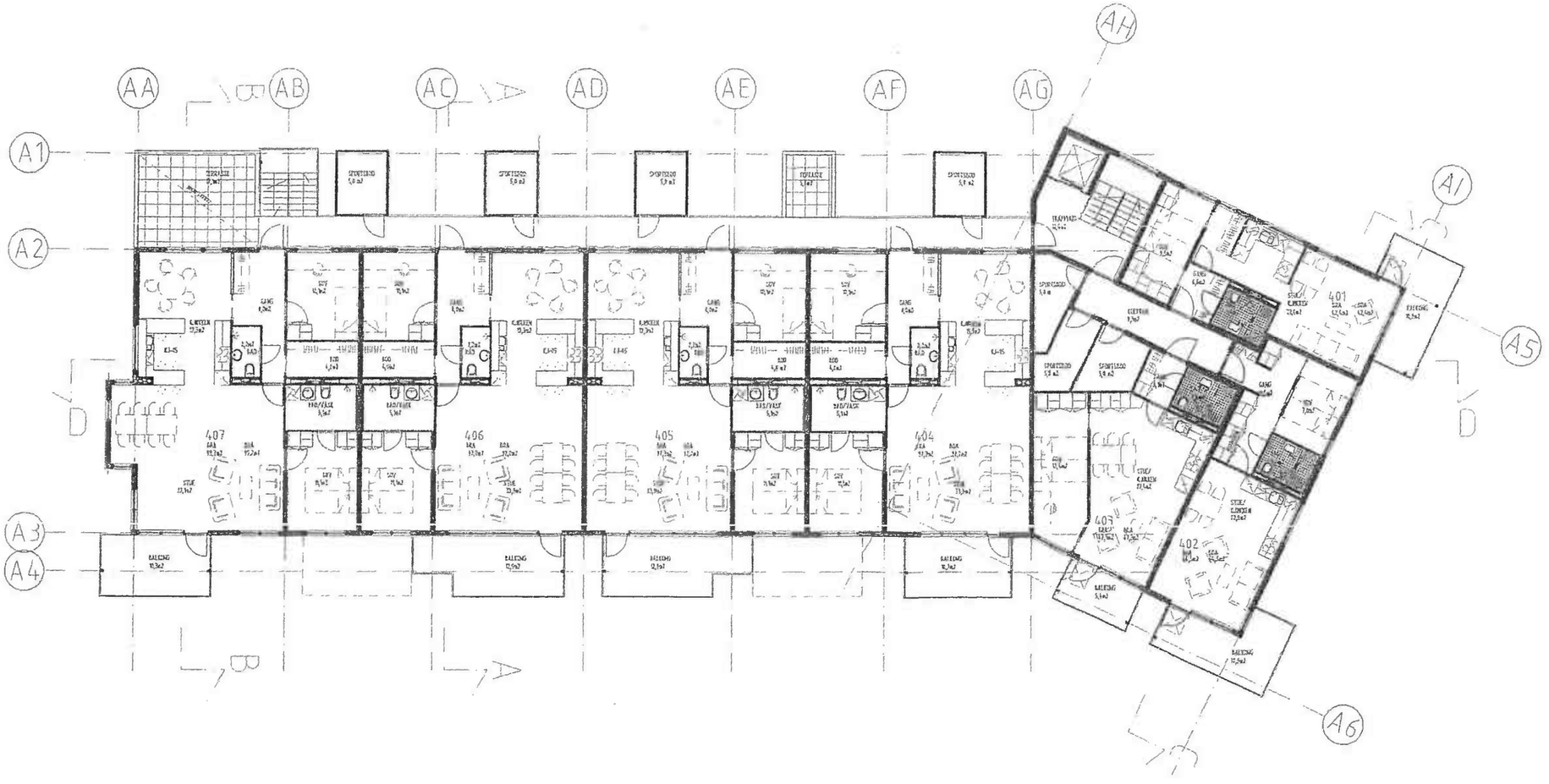
FELIX ARKITEKTER AS, ROSENKRANTZ GT 7, 0159 OSLO, TLF: 23 35 78 70, FAX: 23 35 78 71

TILTAKSHAVER:

NCC Bolig AS

BLOKK A
PLAN 3. ETG.

MÅLESTOKK	TEGN STATUS		
1:200	RAMMESØKNAD		
PROSJEKTREFERANSE	TEGN NR.	DATO	INDEX
ARK	AA2003301	14.03.03	C
V-GRAD	UTFØRT	KONTROLL	
	AMB	FV	



INDEX	DATO	SIGN.	KONTR.	TEKST
C	09.04.03	AMB	FV	RAMMESØKNAD TEGNINGER
B	14.03.03	BS	FV	ENDRET FLAMMESKNED FLOKTRAPPE I
A	10.04.03	AMB	BS	REVIDERT TEGNING FOR PROSESSERING

Felt B2 Jessheim Vest-Romsaas
GNR: 132,BNR: 243

NORD

FELIX ARKITEKTER AS

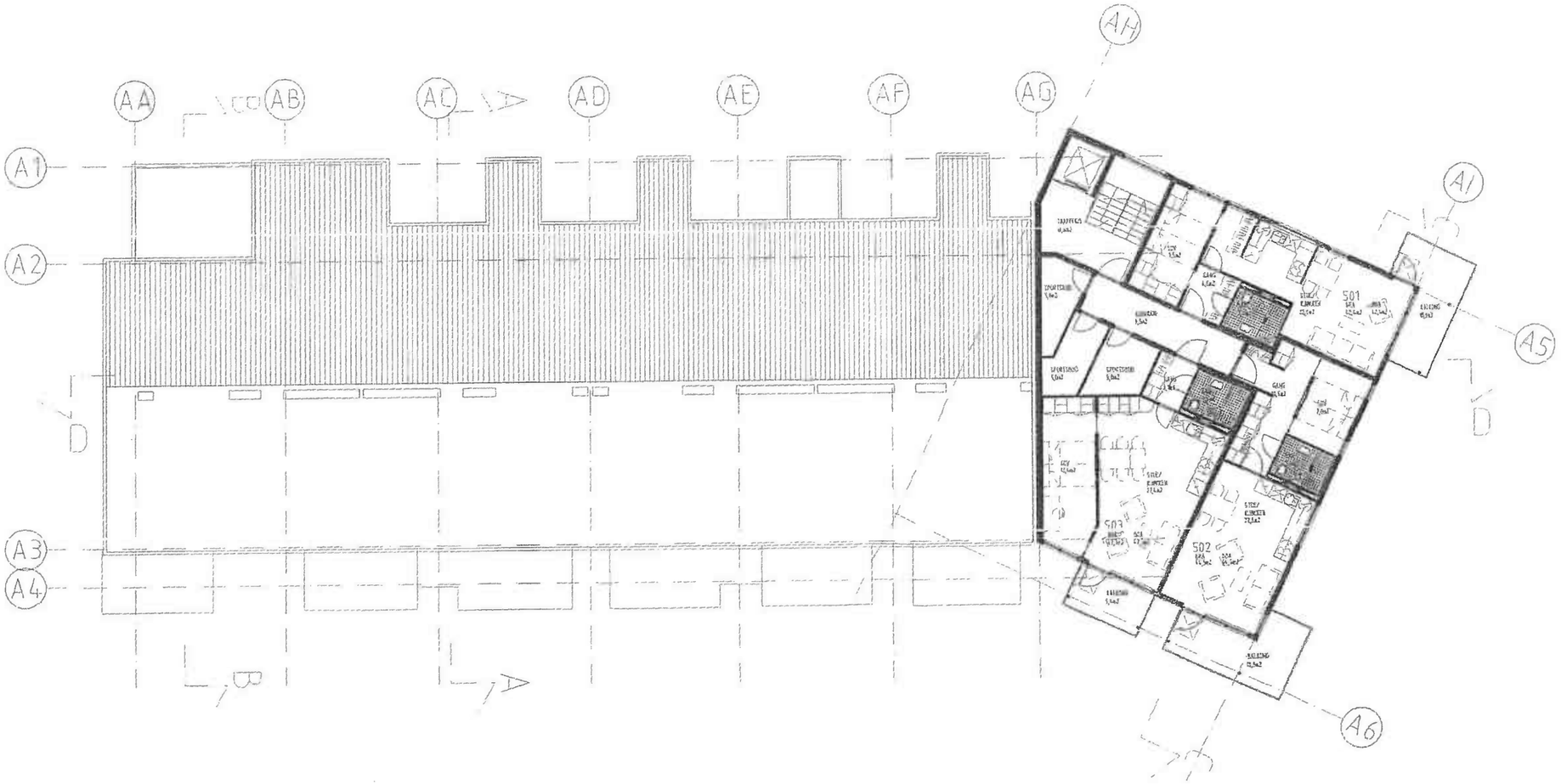
FELIX ARKITEKTER AS, ROSENKRANTZ GT 7, 0159 OSLO, TLF: 23 35 78 70, FAX: 23 35 75 71

TILTAKSHAVER:

NCC Bolig AS

BLOKK A
PLAN 4. ETG.

MÅLESTOKK	TEGN. STATUS		
1:200	RAMMESØKNAD		
PROSJEKTERINGS	TEGN. NR.	DATO	REV.
ARK	AA2004301	14.03.03	C
I OSAD	UTFØRT	KONTROLL	
	AMB	FV	



REV	DATO	SIGN	KONTR	TEKST
C	03.11.04	AEG	FV	RAMMESØKNAD TEGNINGER
B	31.05.03	DS	FV	ENDRET PLANLØSNING PARKERINGSET
A	31.04.03	AEG	DS	REVIDERT TEGNING FOR FRISØRBRAD

Felt B2 Jessheim Vest-Romsaas
GNR: 132,BNR: 243

NORD

FELIX ARKITEKTER AS

FELIX ARKITEKTER AS, ROSENKRANTZ GT 7, 0159 OSLO, TLF: 23 35 79 70, FAX: 23 35 79 71

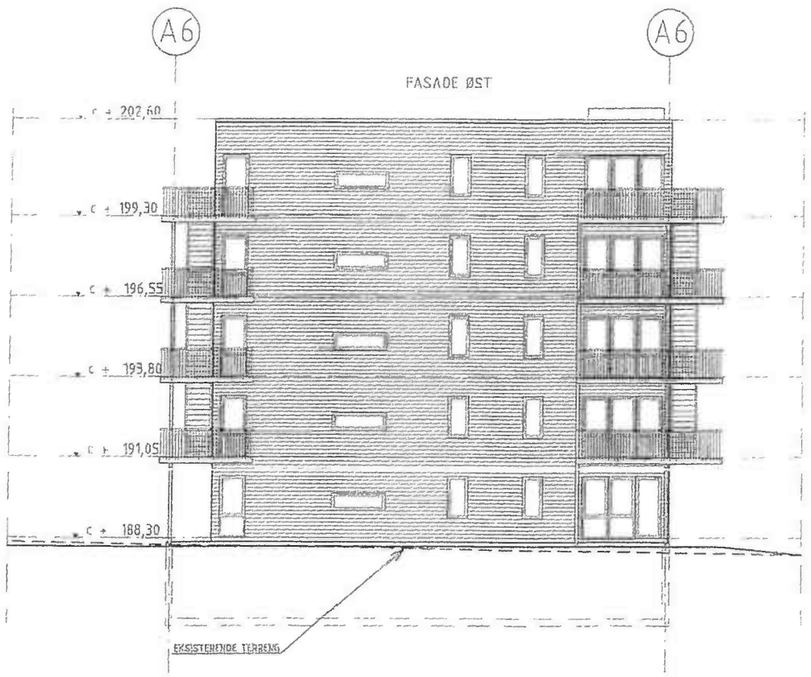
TILTAKSHAVER:

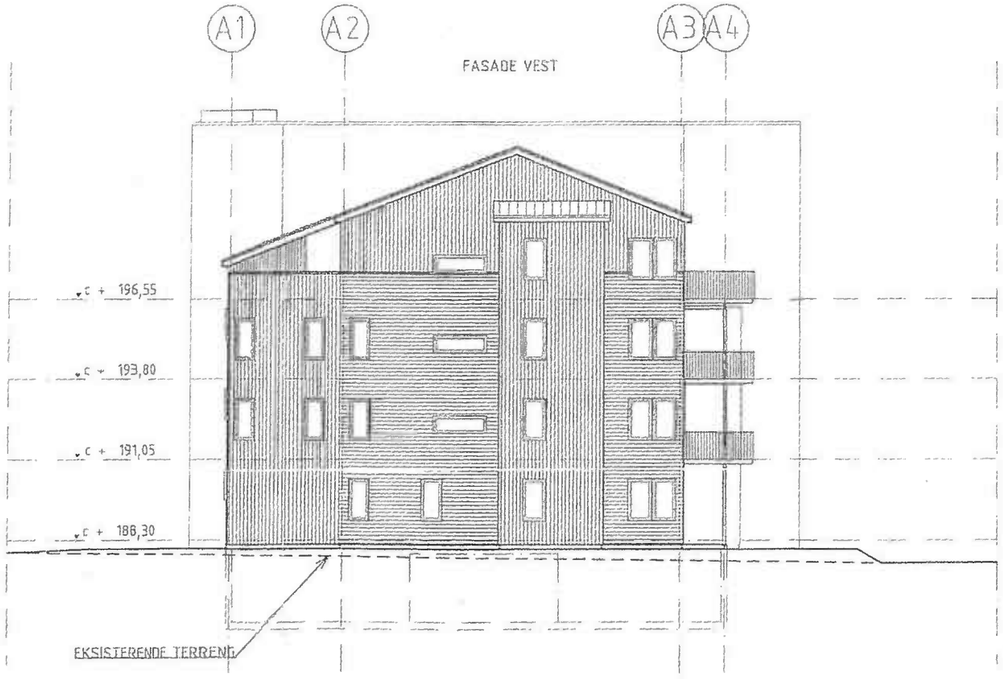
NCC Bolig AS

BLOKK A
PLAN 5. ETG.

MÅLESTOKK	TEGN STATUS		
1:200	RAMMESØKNAD		
PROSJEKTERENDE	TEGN NR	DATO	REVISJON
ARK	AA2005301	14.03.03	C
T. OSLO	UTFØRT	KONTROLL	
	AMB	FV	

2902120009BILLE53468





C	09.10.03	AMB	FV	RAMMESØKNAD TEGNINGER
B	14.05.03	DS	FV	JUSTERE VINDUER I FORHOLD TIL PLAN OVERSIKTER
A	10.04.03	AMB	DS	REVIDERT TEGNING FOR FRISTOVERSLAG
INDEX	DATO	SIGN.	KONTR.	TITTEL

Felt B2 Jessheim Vest-Romsaas
GNR: 132,BNR: 243

FELIX ARKITEKTER AS

FELIX ARKITEKTER AS, ROSENKRANTZ GT 7, 0159 OSLO, TLF: 23 35 79 70, FAX: 23 35 79 71

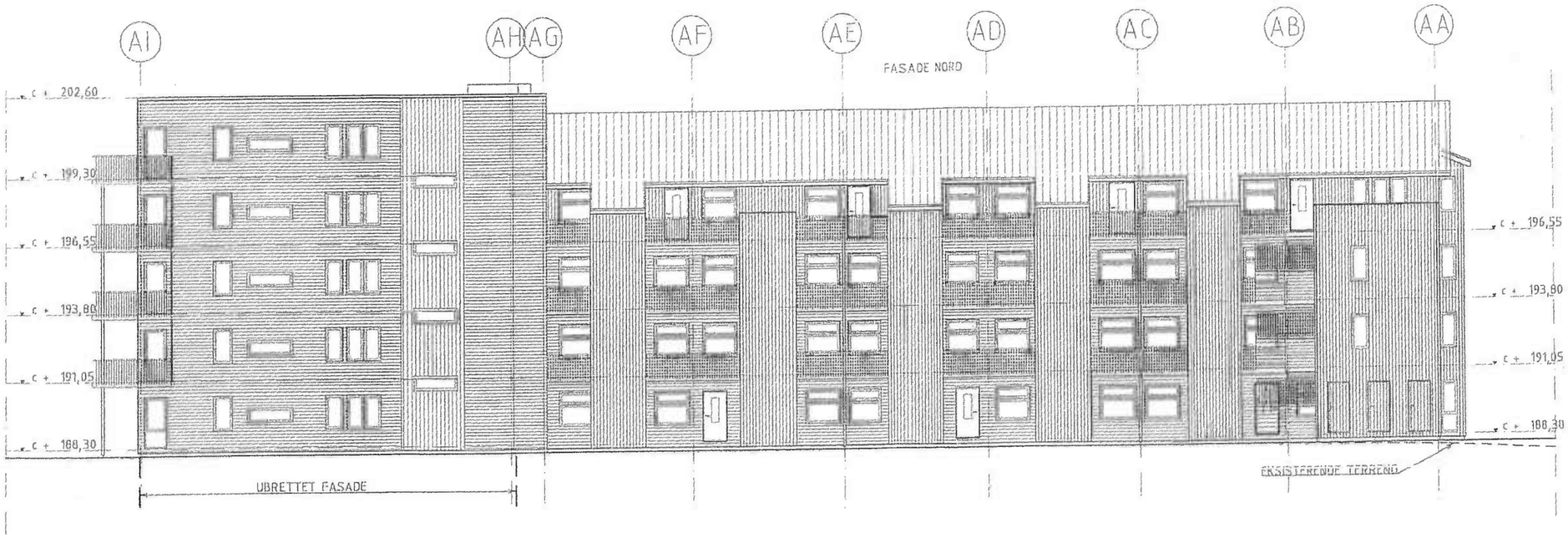
TILTAKSHAVER:

NCC Bolig AS

BLOKK A
FASADE ØST OG VEST

MÅLESTOKK	TEGN. STATUS		
1:200	RAMMESØKNAD		
PROSJEKTERENDE:	TEGN. NR:	DATO:	INDEX
ARK	AA1000301	14.03.03	C
T. GRAD	TEGNET	KONTROLL	
	AMB	FV	

2902120009IR 1653466



C	09.10.06	AMB	FV	DIMENSJONERING TEKNIKKER
B	14.05.03	OS	FV	GENERELT BARNEHAGE-/SKOLESENT VINDUER
A	15.04.03	AMB	OS	REVIDERT TEKNISK FOR PREGRAMMERING
REV.	DATO	SIGN.	KONTR.	TEKST

Felt B2 Jessheim Vest-Romsaas
GNR: 132, BNR: 243

FELIX ARKITEKTER AS

FELIX ARKITEKTER AS, NORDKRAPPVEIEN 7, 0159 OSLO, TLF: 23 35 73 70, FAX: 23 35 73 71

TILTAKSHAVER:

NCC Bolig AS

BLOKK A
FASADE NORD

MÅLESTOKK	TEGN. STATUS		
1:200	RAMMESØKNAD		
PROSJEKTERENDE	TEGN. NR.	DATO:	REV.
ARK	AA1100301	14.03.03	C
T. GRID	UTFØRT	KONTROLL	
	AMB	FV	

2002120009IL553467

C	03.11.04	AHH	FH	RAMMESØKNAD TEGNINGER
B	14.05.03	HS	FV	FASADE ASTERISK
A	02.04.03	HHB	HS	REVIDERT TEGNING FOR PREGRADERING
INDEX	DATO	SIGN.	KONTR.	ENDRET

Felt B2 Jessheim Vest-Romsaas
GNR: 132,BNR: 243

FELIX ARKITEKTER AS

FELIX ARKITEKTER AS, ROSENKRANTZ GT 7, 0160 OSLO, TLF: 23 35 73 70, FAX: 23 35 73 71

TILTAKSHAVER:

NCC Bolig AS

BLOKK A
FASADE SYD

MÅLESTOKK	TEGN. STATUS
1:200	RAMMESØKNAD

PROSJEKTERINGSDEL	TEGN. NR.	DATO	INDEX
ARK	AA1300301	14.03.03	C

F. GRAD	UTFØRT	KONTROLL
	AMB	FV

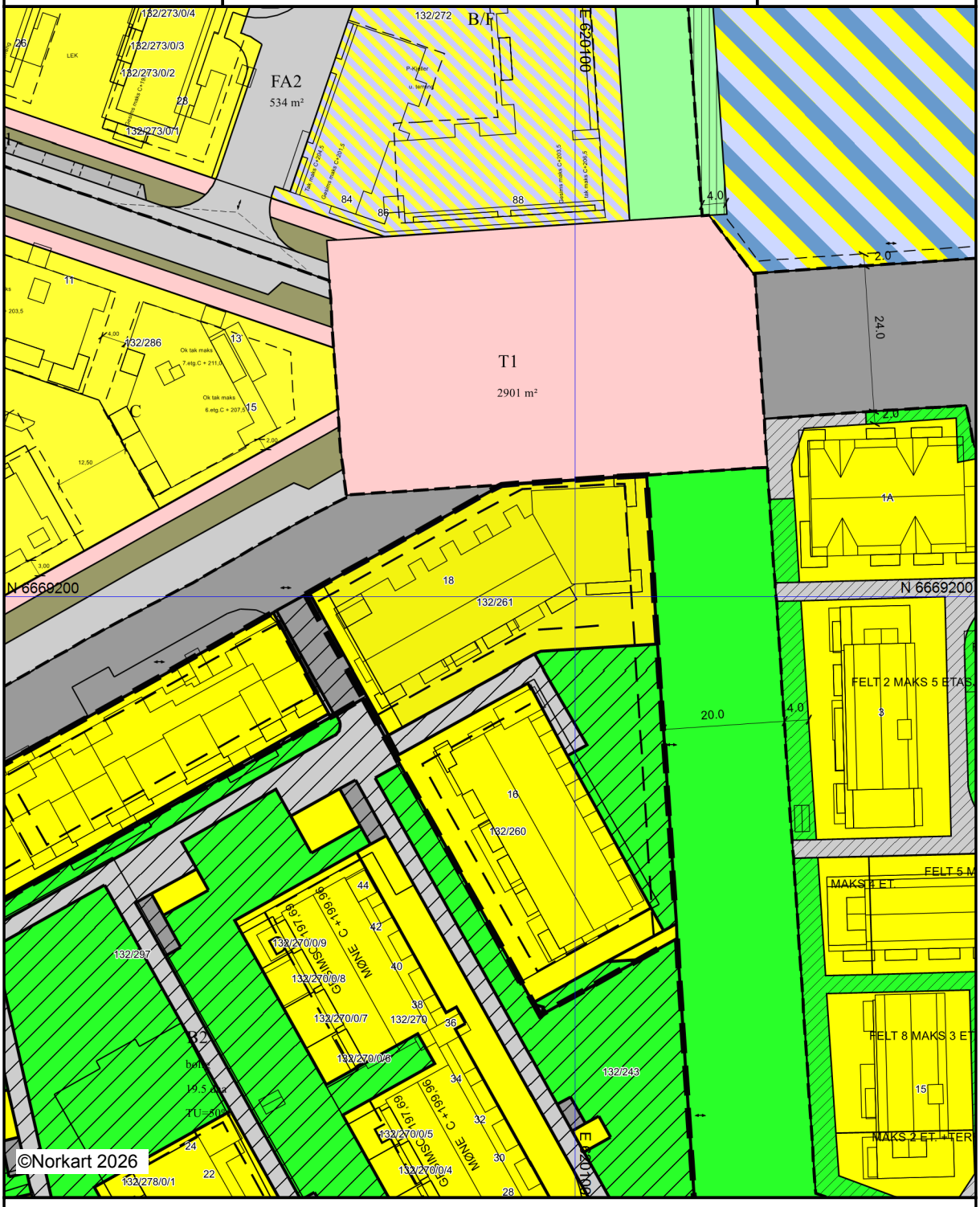
Ullensaker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 132/261
Adresse: Romsaas Allé 18
Dato: 08.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Almennyttig barnehage
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Friområder
- Parkbelte i industristrøk
- Felles avkjørsel
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Bolig/Forretning/Kontor
- Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Boligbebyggelse, blokker
- Kombinert bolig og forretning
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Parkeringsplasser
- Turveg
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

ULLENSAKER KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR JESSHEIM VEST - ROMSAAS

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

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

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

1. GENERELT.

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

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

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

-friområder (FR1-FR5)

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

-fellesområder for felles avkjørsel (FV1)

2. FELLESBESTEMMELSER.

Funksjoner.

2.01 Etablering av kjøpesenter tillates ikke innen planområdet.

Bebyggelsesplan.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilgjengelighet.

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

Støy.

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

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

VVA.

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

Grad av utnytting.

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

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

Bruksareal i underetasje medregnes 50% i TU.

Utearealer og lek, grøntarealer.

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

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

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

Alle uteoppholdsarealer skal være opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.

Parkering.

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

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

Parkeringstilbudet skal være opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.

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

Utendørs lagring.

2.17 Utendørs lagring i planområdet er ikke tillatt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bebyggelsen skal fortrinnsvis utformes med skråtak.

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

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

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

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

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

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

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

6. B1 - B3 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER

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

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

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

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

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

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

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

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

7. B4 - BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER

7.01 I området skal oppføres boliger som åpen småhusbebyggelse.

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

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

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

8. A1 - BYGGEOMRÅDE FOR ALLMENNYTTIGE FORMÅL -BARNEHAGE

8.01 I området skal det oppføres barnehage med tilhørende anlegg.

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

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

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

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

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

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

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

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

10. FR1-FR5 - FRIOMRÅDER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. FV1 - FELLESOMRÅDER

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

*****

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig

Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger

Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg

Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.